

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

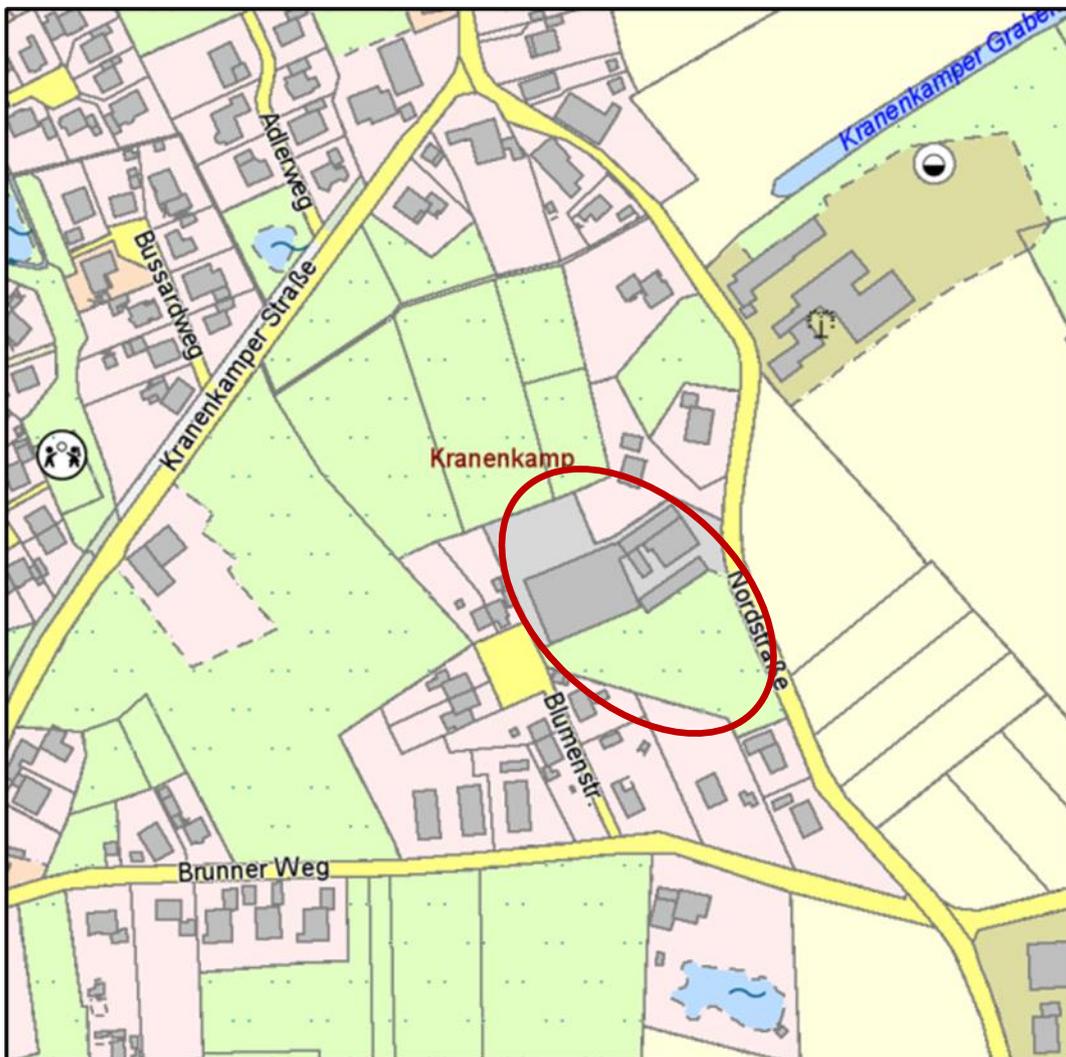
Begründung

2. Änderung (Erweiterung) der Satzung

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

(Einbeziehungssatzung)

„Kranenkamp“



HWPLAN - Stadtplanung,

Bockhorn

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses; 04.10.2021

1. Grundlagen der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Nachdem ein textilverarbeitender Betrieb (Woldeckenweberei) vor ca. zwei Jahren seine Produktion an der Nordstraße aufgegeben hatte, konnte kein Nachfolger für eine gewerbliche Weiternutzung der bestehenden Gebäude gefunden werden.

Zwischenzeitlich hat den ca. 7.000 m² großen ehemaligen Betriebsstandort ein örtliches Bauunternehmen zum Zwecke einer städtebaulichen Entwicklung (Bebauung mit Wohngebäuden) erworben.

Da die Gemeinde Bockhorn in den letzten Jahren ihre Funktion als begehrter Wohnstandort kontinuierlich ausbauen konnte und die Nachfrage nach Baugrundstücken unverändert hoch ist, hatte sich die Gemeinde Anfang des Jahres 2021 entschlossen, dort durch Anpassung der bestehenden Abrundungssatzung aus dem Jahre 1994 eine entsprechende Entwicklung planerisch zu unterstützen.

Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Flächen sowie einer Auslastung vorhandener Infrastrukturangebote räumt die Gemeinde der Nachverdichtung bereits besiedelter Ortslagen Vorrang gegenüber einer flächigen Neuausweisung von Flächen ein.

Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bereich der seit 1994 bestehenden Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB auf Antrag des neuen Grundeigentümers um eine Teilfläche von ca. 2.000 m² zu erweitern. Auf dieser dann erweiterten Grundstücksfläche innerhalb der Satzung können ohne hohen Aufwand bzgl. der Erschließung und dem Prinzip einer Arrondierung des Siedlungskörpers folgend, bis zu 8 zusätzliche Baugrundstücke entwickelt werden.

1.2 Auswahl des Instruments der Einbeziehungssatzung (2. Änderung)

Eine Teilfläche des Flurstücks 72/15 in einer Größenordnung von ca. 2.000 m² wird bislang nicht von der Satzung überdeckt. Somit ist diese Teilfläche bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den ehemaligen Betriebsstandort eine gewerbliche Baufläche dar.

Die aus dem Jahre 1994 stammende Innenbereichssatzung umfasst die bereits bebauten Grundstücke beidseitig der Nordstraße sowie die bebauten Grundstücke entlang des Brunner Wegs und beidseitig der Blumenstraße. Im Bereich des Flurstücks 72/15 spart die bestehende Satzung allerdings einen ca. 20 m breiten Streifen auf dem ehemaligen Betriebsstandort aus.

Somit könnte keine von der Nordstraße im Osten bis an die Blumenstraße im Westen durchgängige städtebauliche Entwicklung umgesetzt werden.

Aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur scheint die Einbeziehung des gesamten Flurstücks mit Ermöglichung einer durchgängigen Bebauung nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern siedlungsstrukturell auch logisch zu sein.

Durch die vorgesehene 2. Änderung bzw. die Erweiterung der Innenbereichssatzung kann der bestehende Siedlungskörper arrondiert und eine wünschenswerte Innenverdichtung erreicht werden.

Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermächtigt die Gemeinden *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“*.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind ferner folgende Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung erforderlich:

1. *Die Planung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.*
2. *Die Planung darf die nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, hervorrufen.*
3. *Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.*

Da diese vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden und die Planung mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, kann das Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommen

Die im wirksamen FNP enthaltene Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird im Zuge der Aufstellung der Satzung entsprechend berichtigt und künftig als gemischte Baufläche dargestellt.

Die aus der Planung resultierenden Eingriffstatbestände in den Naturhaushalt werden ermittelt, in der Begründung dargestellt und in die Abwägung als öffentlicher Belang eingestellt.

Neben dem Satzungstext zur 2. Änderung mit seinen Regelungen zur Nutzungsart und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden die planerischen Ziele in der Beikarte zur Satzung zeichnerisch festgehalten und bilden die Grundlage für Genehmigungen von Vorhaben.

1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf

Da durch die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter europäischer Richtlinien vorliegen, kann das Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewendet werden. In diesem Verfahren besteht die Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten.

Der Verwaltungsausschuss hat in Kenntnis dieser Sachverhalte in seiner Sitzung am 02.02.2021 die Durchführung eines Verfahrens zur 2. Änderung (Erweiterung) der bestehenden Innenbereichssatzung auf Grundlage der Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anhand der ausgearbeiteten Unterlagen (Entwurf einer Satzung mit Beikarte und einer Begründung zur 2. Änderung) wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2021 bis zum 03.09.2021 durchgeführt. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis zum 06.09.2021 beteiligt.

1.4 Geltungsbereich zur 2. Änderung der Einbeziehungssatzung und Planunterlagen

Die Einbeziehungssatzung erstreckt sich über das Flurstück 72/15 mit einer Größe von 6.964 m². Wenngleich dieses Flurstück bereits überwiegend durch die bestehende Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1994 abgedeckt wird, wird eine Überplanung des ehemaligen Betriebsstandortes erforderlich, um diesen Bereich in voller Gänze auszunutzen und einer optimierten städtebaulichen Entwicklung zu führen zu können.

Der nun in diesem Teilbereich neu gefasste Geltungsbereich der Satzung (2. Änderung) ist in einem Übersichtsplan eingetragen bzw. wird in der Beikarte zur Satzung dargestellt.

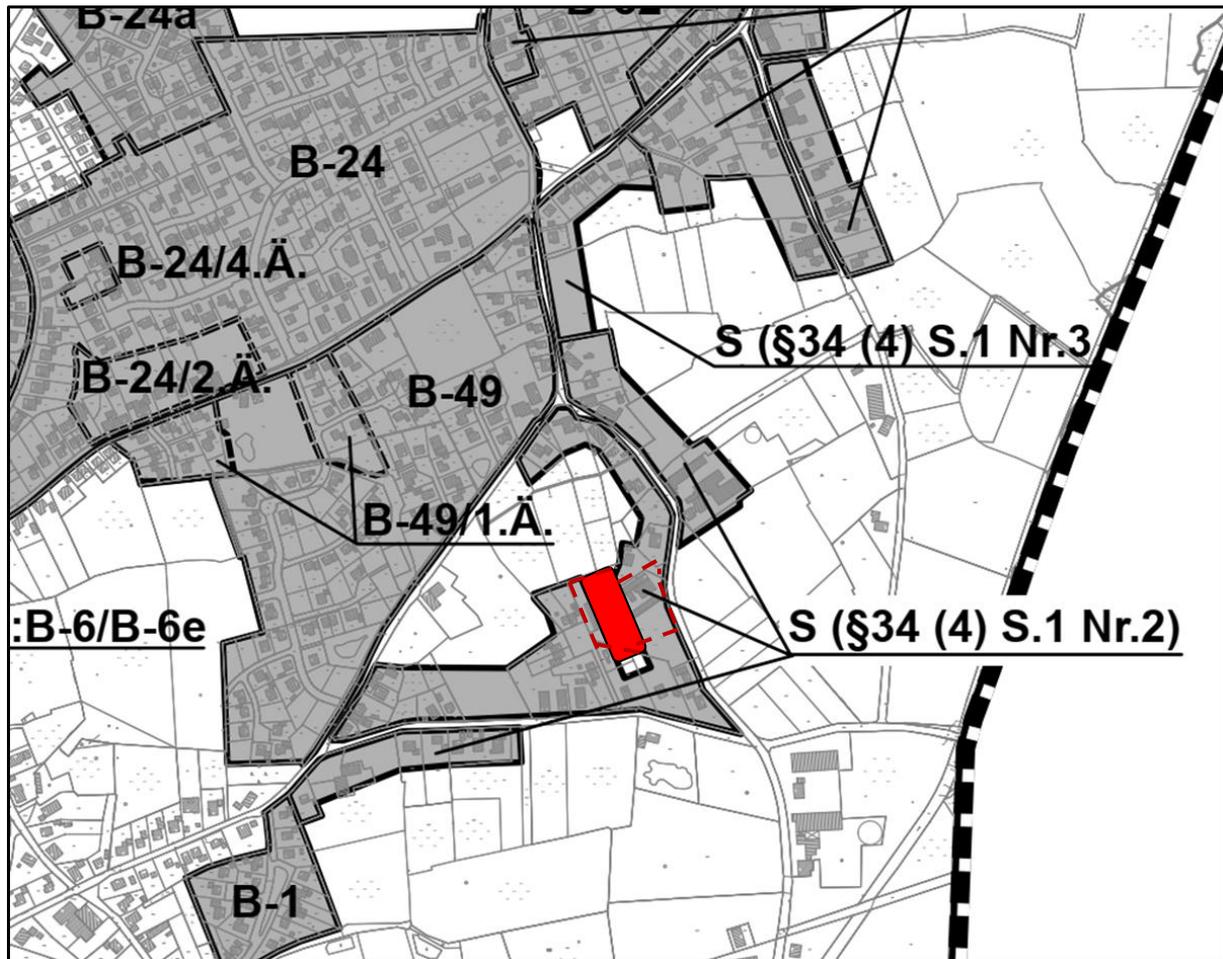


Abb.1: Übersicht zum Stand der Bauleitplanung mit Geltungs- und Erweiterungsbereich

Die Satzung mit ihren konkreten Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben/Nutzungen selbst wurde als Text mit einer ergänzenden Beikarte im Maßstab 1: 1.000 ausgearbeitet.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Ausdrückliches Ziel der Raumordnung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortschaften als Wohnstandorte. Hierbei ist auf den Erhalt der Kulturlandschaft und die ländlich geprägten Siedlungen besonders zu achten. Insofern entspricht die mit der Einbeziehungssatzung verfolgte Zielsetzung den raumordnerischen Vorgaben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für den ehemaligen Betriebsstandort der Woldecken -Spinnerei gewerbliche Bauflächen dar. Diese Darstellung entspricht der bislang dort tatsächlich ausgeübten. Für die an der Nordstraße der Brunnerstraße und dem Blumenweg vorhandenen bebauten Grundstücke stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

Da der hier in Rede stehende Satzungsbereich (2. Änderung) künftig eine Wohnnutzung (ländliches Wohnen) aufnehmen soll, wird parallel zur Satzungserweiterung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der künftigen Darstellung einer gemischten Baufläche durchgeführt.

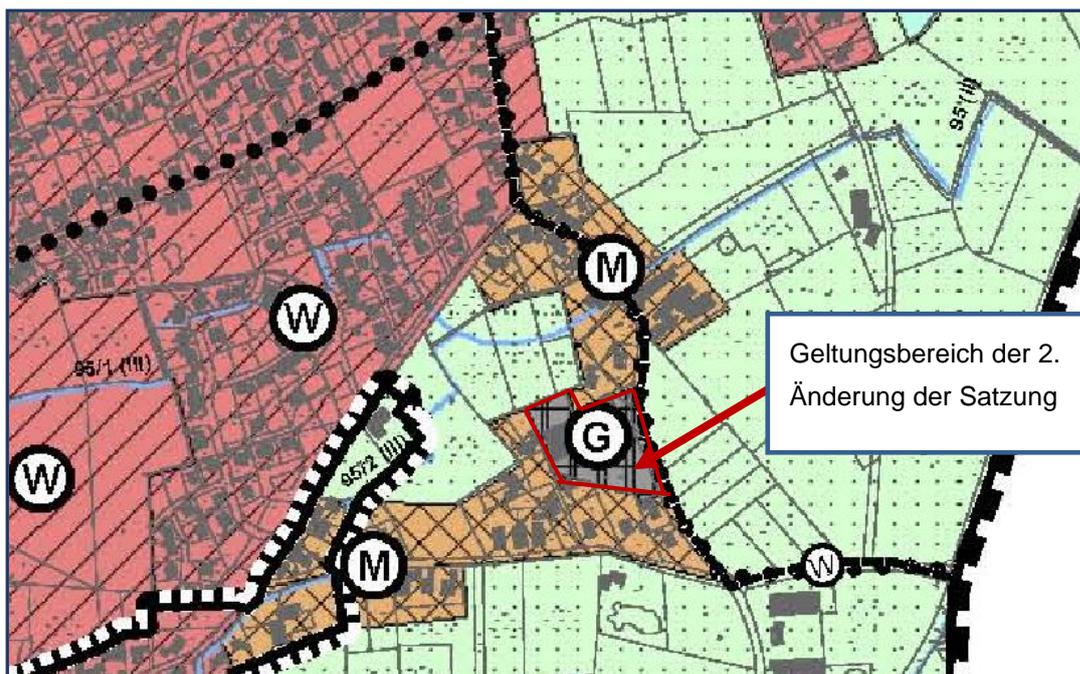


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Bereich der Einbeziehungssatzung

3. Darstellung der Bestandssituation

3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Die Streusiedlung Kranenkamp umfasste ursprünglich lediglich entlang der Straßenzüge einige kleinere landwirtschaftliche Hofstellen. Ausgehend, ab den 30 - er Jahren des letzten Jahrhunderts und vor allem in den frühen Nachkriegsjahren wurden dort zusätzliche Siedlerstellen eingerichtet. Zwischenzeitlich wurde diese ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Bausubstanz überformt und durch zeitgemäße Wohngebäude mit großzügigen Gartengrundstücken ersetzt.

Die Entfernung zum Zentrum des Hauptortes beträgt ca. 2 km; der Kindergarten und die Grundschule in Steinhausen sind nach ca. 1,5 km zu erreichen.

Naturräumlich wird der Geestbereich durch Reste von Wallhecken bzw. durch Feldgehölze gegliedert. Die landwirtschaftliche Nutzung genießt neben der Wohnnutzung in diesem Bereich eine hohe Priorität. Das Wohnen erfreut sich trotz der peripheren Lage zum Ortszentrum großer Beliebtheit bei den Einwohnern. Die naturräumliche Eigenart und große Grundstücke erlauben Wohnformen im Einklang mit der Natur und begründen einen hohen Wohnwert für die Bewohner.

3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum

Der ca. 7.000 m² große Planungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 60 Metern entlang der Nordstraße und reicht im Westen bis an die Blumenstraße heran.

Das Flurstück 72/15, weist neben dem ursprünglichen Bauernhaus (historisches Hallenhaus), welches um funktionale Anbauten erweitert wurde, Richtung Westen zur Blumenstraße hin eine großflächige Halle (ca. 1.200 m²) für die Produktion von Woldecken auf. Südlich und nördlich der Produktionsgebäude erstrecken sich Grünlandbereiche ohne nennenswerte Vegetationsbestände.

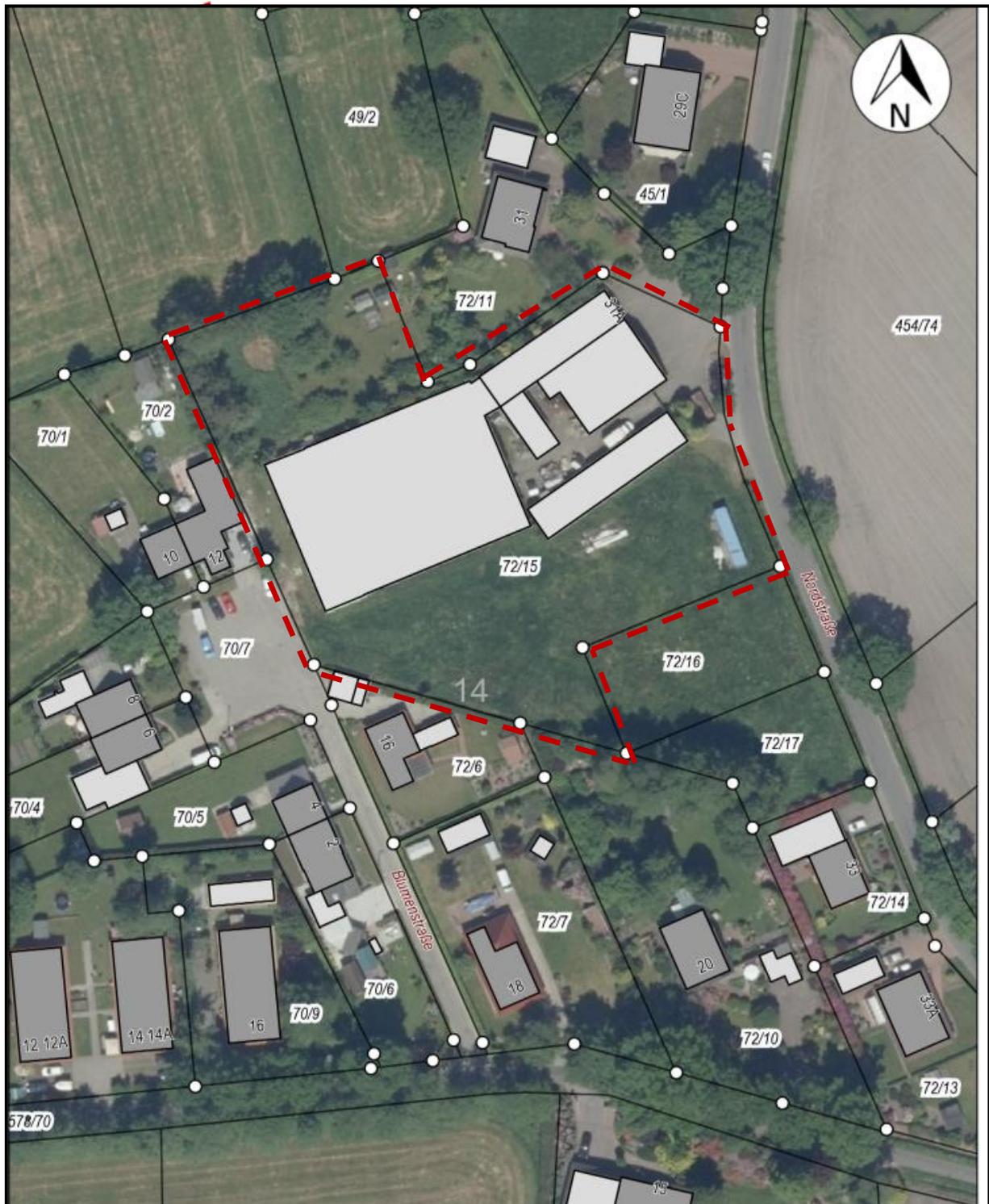


Abb. 3: Aktueller Bestand, Auszug aus dem Luftbild

Vorstehendes Luftbild dokumentiert den aktuellen Bestand. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen im Zuge der baulichen Entwicklung des Bereichs komplett abgetragen werden.

Insofern kann man von einer verträglichen Nachnutzung einer Gewerbebrache ausgehen; das Vorhaben entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und es werden keine über das bereits heute vorhandene Maß hinausgehenden Versiegelungen erforderlich.

Dieser Aspekt bildet auch die Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung des Eingriffsumfangs.

4. Öffentliche und private Belange

4.1 Eingriffsumfang und Kompensation

Insgesamt werden durch die Neufassung der Satzung in diesem Bereich ca. 2.000 m² erstmals einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist bereits heute schon zu ca. 50 % mit der Produktionshalle bebaut.

Nachfolgend wird eine überschlägige Bilanz für den Geltungsbereich durchgeführt:

Bestands- /Ausgangswert:

- Gebäude und versiegelte Hofflächen:	2.450 m ²	0 WE
- Unversiegelte Fläche/Garten:	4.514 m ² x 1 WE/m ²	4.514 WE

➔ **Ausgangs- Flächenwert von ca. 4.514 Werteinheiten.**

Planungswert:

- Versiegelte Fläche (8 Gebäude mit Nebenanlagen à 250 m ²)	2.000 m ²	0 WE
- Private Verkehrsfläche	350 m ²	0 WE
- Unversiegelte Fläche /Garten:	4.614 m ² x 1WE/m ²	4.614 WE

➔ **Planungswert: ca. 4.614 WE**

In der Bilanz ergibt sich somit eine Verbesserung von ca. 100 WE gegenüber dem Ausgangsflächenwert.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Satzung bestimmt, dass je Baugrundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die neu gebildeten Baugrundstücke werden mittels Freigefällekanal an den in der Blumenstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung findet durch Versickerung auf den Grundstücken statt; ggfs. werden zusätzlich Rigolen eingebaut.

4.3 Verkehr und Anbindung an ÖPNV

Über das kommunale Straßennetz (Nordstraße, Blumenstraße und Brunner Weg) kann die Streusiedlung in verträglichen Entfernungen an das Zentrum bzw. an das überörtliche Straßennetz (Vareler Straße bzw. Steinhauser Straße) angebunden werden.

Auf den überörtlichen Verkehrsachsen (Steinhauser Straße und Vareler Straße) verkehren mehrere Linien des ÖPNV. Die nächsten Haltestellen (Nordstraße und Kranenkamp) sind in Entfernungen von ca. 700 m – 1.000 m zu erreichen.

4.4 Immissionsschutz

Durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung entstehen keine unzumutbaren Immissionen für die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen.

Die Wohnnutzungen innerhalb des Bereichs der Einbeziehungssatzung genießen einen Schutzanspruch vergleichsweise einer Wohnnutzung im Außenbereich und haben die von der Landwirtschaft ausgehenden üblichen Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu tolerieren.

4.5 Belange des Nachbarschaftsschutzes

Nachbarschaftliche Belange werden aufgrund der durch Baugrenzen vorgegebenen großzügigen Abstände zu den Grenzen nicht beeinträchtigt.

Das Gebiet wird auch künftig seine lockere und ländlich geprägte Siedlungsstruktur mit großzügigen Gartenbereichen beibehalten.

4. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der 2. Änderung der Satzung

Die Gemeinde möchte mittels dieser geringfügigen Erweiterung der Innenbereichssatzung den Siedlungskörper arrondieren und die Entwicklung von Baugrundstücken ermöglichen. Durch diese planungsrechtlichen Voraussetzungen kann ein nicht mehr benötigtes, ehemals gewerblich genutztes Grundstück einer verträglichen und städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Ferner kann hierdurch die Wohnfunktion in dieser Streusiedlung auf Dauer gesichert werden.

Neben dem generellen Regelungsinhalt unter § 2 der Satzung, dass der Einbeziehungsbereich bereits in der Umgebung eine gewisse bauliche Prägung aufweist wird klargestellt, dass eine abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes der Planung nicht entgegengehalten werden kann. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Unter § 3 und § 4 der Satzung werden die zulässigen Nutzungen im Satzungsgebiet im Detail aufgeführt.

Demnach soll der Bereich vornehmlich ländlich geprägtes Wohnen aufnehmen, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Pensionsbetriebe können zulässig sein.

Durch Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mittels Baugrenzen gem. § 5 soll dem ländlich geprägten Standort Rechnung tragen und für eine lockere Siedlungsstruktur sorgen.

Unter § 6 wird die Erhaltung der in den Randbereichen vorhandenen Großbäume sowie ein Pflanzgebot geregelt. Neben dem Aspekt des Orts-/Landschaftsbildes können dort wertvolle Lebensräume für Lebewesen (Vögel, Insekten und kleine Säugtiere) geschaffen werden.

Ferner ist die Einbeziehungssatzung als eine klarstellende Planung im Sinne eines vorausschauenden Immissionsschutzes zu würdigen. So wird unter § 7 der Satzung klargestellt, dass den Wohnnutzungen lediglich ein für den Außenbereich anzunehmender Schutzanspruch zuerkannt werden kann.

Unter den § 8 und 9 der Satzung wird auf Sachverhalte zur Entwässerung der Grundstücke hingewiesen. Der § 10 der Satzung enthält allgemeine Hinweise für die Umsetzung der Satzung.

5. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der restriktiven und der lediglich geringfügigen Erweiterung des Satzungsgebietes können Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Weder ist die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu erwarten, noch wirkt sich die Planung nachteilig auf sonstige Schutzgüter im Sinne der Umweltverträglichkeit (Flächenverbrauch, Landschaftsbild etc.) aus.

Die Erschließung wird in der bisherigen Form beibehalten und kann als gesichert eingestuft werden.

Zur internen Erschließung des Flurstücks 72/15 wird eine private Straße mit Anbindung an die Nordstraße angelegt. Dieser Sachverhalt wird auch im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Antragsteller (Grundstückseigentümer) und der Gemeinde geregelt.

Durch Einsatz dieses Planungsinstrumentes kann die Gemeinde eine verträgliche Arrondierung des Siedlungskörpers erreichen, ohne dabei die Qualitäten des Außenbereichs einzuschränken.

6. Ergebnis aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

6.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung haben zwei Bürger zu diversen Sachverhalten Anregungen vorgetragen:

1. Es wurde angeregt, anstatt einer Satzungsänderung einen Bebauungsplan mit den üblichen detaillierten Festsetzungsmöglichkeiten zur Nutzungsart, zum Nutzungsmaß und bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen durchzuführen.

Abwägung:

Die Gemeinde hält an dem Instrument der Änderung der Satzung fest, da einerseits nur eine Teilfläche von ca. 2.000 m² einbezogen wird und durch das Einfügungsgebot alle planungsrechtlichen Vorgaben erfüllt werden können.

2. Es gab Zweifel an der Umsetzbarkeit der technischen Erschließung (SW-Kanal-Anschluss, Versickerung des Oberflächenwassers)

Abwägung:

Die Gemeinde erachtet die technische Umsetzung der Maßnahmen für durchführbar und sieht dementsprechend hierzu keinen weiteren Handlungsbedarf.

3. Es werden Bedenken im Hinblick auf den Immissionsschutz (Landwirtschaft vers. Wohnnutzung) angemerkt.

Abwägung:

Auch hierzu sieht die Gemeinde in Anbetracht des gewählten Instrumentariums der Einbeziehungssatzung mit dem Einfügungsgebot keine Konfliktpotentiale.

4. Naturschutz/Baumschutz

Auch diese Punkte sind eindeutig in der Änderung zur Satzung abgearbeitet worden.

5. Altlasten:

Abwägung:

Aus Sicht der Gemeinde gibt es keine Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsmomente. Beim Abbruch der Gewerbehalle anfallende belastete Baumaterialien sind durch die ausführende Firma ordnungsgemäß zu entsorgen; der unteren Abfallbehörde wurden entsprechende Arbeiten angezeigt.

6.2 Behördenbeteiligung

Insgesamt gingen 17 Stellungnahmen ein. Überwiegend handelt es sich um allgemeine Hinweise bzw. um Zustimmungen zur Planungsabsicht.

Folgende Stellungnahmen erfordern eine Abwägung bzw. weitergehende Handlungsbedarfe:

1. Der Kampfmitteldienst Hannover empfiehlt die Durchführung einer Luftbildauswertung.

Abwägung:

Solch eine Auswertung hatte die Gemeinde bereits bestellt. Mit Ergebnissen kann Ende Oktober oder Anfang November gerechnet werden.

2. Die Stellungnahme des Niedersächsischen Heimatbundes beinhaltet eine kritische Auseinandersetzung mit der Ausweitung der Siedlungstätigkeit in diesem durch Freiräume und Landwirtschaft geprägten Bereich.

Abwägung:

In Folge der geringfügigen Erweiterung des Satzungsbereiches um lediglich ca. 2.000 m², also um 2 Baugrundstücke sieht die Gemeinde diese Entwicklung positiv und kann somit einem drohenden städtebaulichen Missstand (Leerstand einer Gewerbeimmobilie) vorbeugen.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „An der Bäke“ beschlossen.

Nach Vorlage des Entwurfs hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 01.06.2021 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Anbetracht der geringfügigen Erweiterung und der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Satzung mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.08.2021 bis zum 03.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.07.2021 informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 06.09.2021 gebeten.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am2021 die Satzung „An der Bäke“ beschlossen.

Bockhorn, den2021

Krettek
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag des Grundeigentümers in Abstimmung mit der Gemeinde Bockhorn

Bockhorn, den 04.10.2021

HWPLAN Stadtplanung

Dipl.-Ing. H. Weydringer