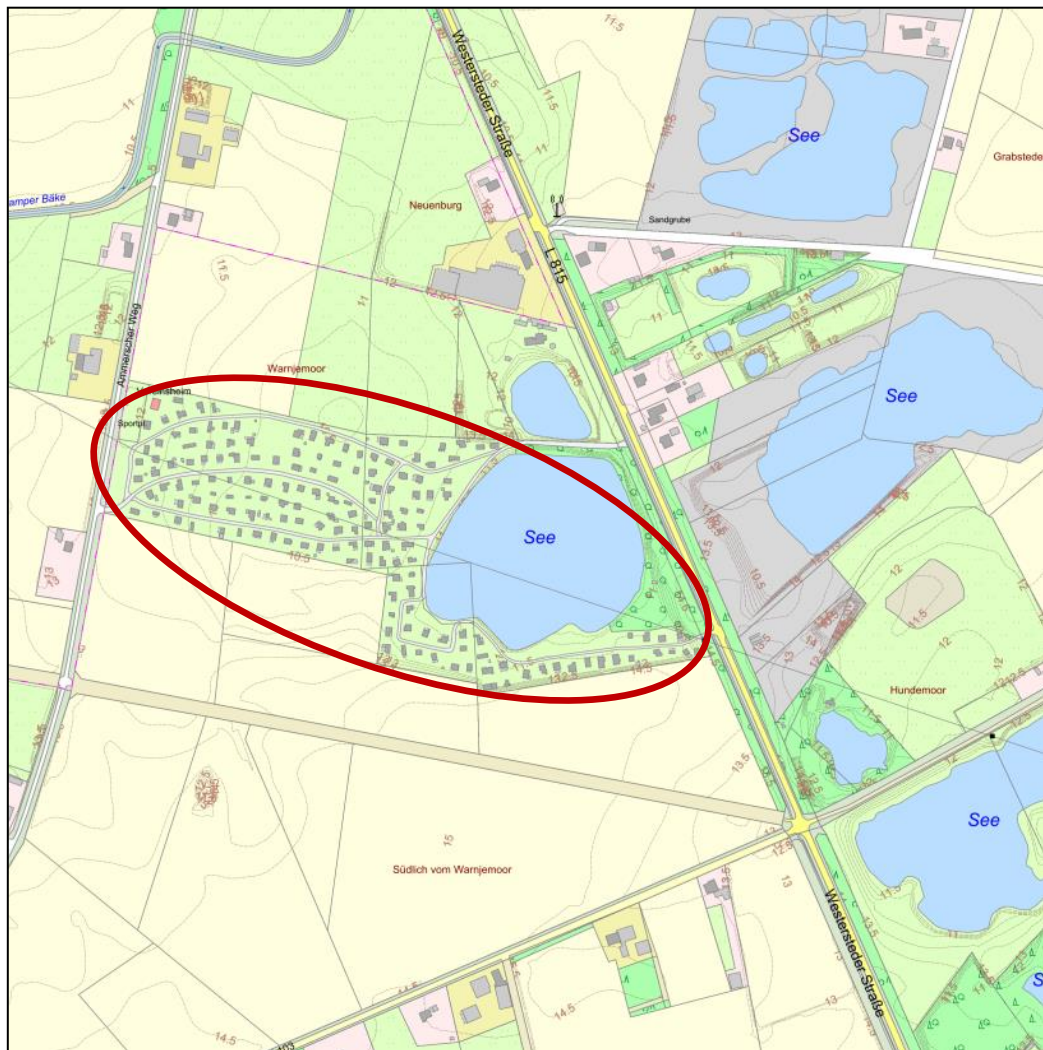


# Gemeinde Bockhorn

## Landkreis Friesland

### Satzung zur 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 19 a in der Gemeinde Bockhorn „Wochenendhausgebiet Grabstederfeld“

#### Begründung



*HWPlan - Stadtplanung*

*26345 Bockhorn*

*Entwurf*

*Stand 28.11.2022*

## **Inhalt**

<b>1. Grundlagen der Satzung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2 Auswahl des Instruments, textliche Änderung durch Satzung .....	4
1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf .....	4
1.4 Geltungsbereich der Satzung zur 3. Änderung und Planunterlagen .....	4
<b>2. Inhalte und Regelungen der Satzung (3. Änderung) .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Öffentliche und private Belange .....</b>	<b>5</b>
3.1 Eingriffsumfang und Kompensation .....	5
3.2 Ver- und Entsorgung .....	5
3.3 Verkehr und Anbindung an ÖPNV .....	5
3.4 Immissionsschutz .....	5
3.5 Belange des Nachbarschaftsschutzes .....	6
3.6 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung .....	6
<b>4. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>6</b>
<b>Entwurfs- und Verfahrensbetreuung .....</b>	<b>6</b>

## **1. Grundlagen der Satzung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Im Bereich der zahlreichen Sandkuhlen in Grabstedefeld konnten sich ab Mitte den 1970-er Jahre, nach Abschluss der Sandausbeutung, zahlreiche Wochenendhausnutzungen in reizvoller Landschaft entwickeln.

Ein ca. 11,2 ha großer Bereich, zwischen dem Ammerschen Weg im Westen und der Westersteder Straße, der Landesstraße - L 815, im Osten dient dem Freizeit - Club Grabstedefeld e.V. als Vereinsgelände.

Westlich und südlich des ca. 4,2 ha großen Sees unterhält der Verein auf dem angepachteten Areal ca. 160 Parzellen unterschiedlicher Größenordnungen.

Neben den Parzellen und der Wasserfläche mit seinen für alle Vereinsmitglieder zugänglichen Uferbereichen hält der Verein am westlichen Rand im Bereich der Zufahrt am Ammerschen Weg einen Sammelstellplatz für Besucher, eine Sport- und Spielfläche sowie ein Vereinsheim vor.

Zwei weitere mit Toren gesicherte Zufahrten erlauben den Vereinsmitgliedern die Erreichbarkeit des Areals von der Westersteder Straße.

Über das interne mit Schotter befestigte Wegenetz mit Breiten von 3,5 m – 5,5 m kann die Erreichbarkeit für alle Parzellen sichergestellt und den Erfordernissen an Brandschutzgassen entsprochen werden.

Dieses interne, befahrbare Wegenetz wird durch untergeordnete Erschließungsgassen im Sinne von Anlieger- bzw. Fußwegen ergänzt.

Im Inneren der Anlage, zum nördlichen Rand, bietet eine ca. 1.300 m<sup>2</sup> große mit Bäumen bestandene Freifläche Raum für Vereinsveranstaltungen.

Die 160 Parzellen weisen Größen von mindestens 118 m<sup>2</sup> bis zu max. 600 m<sup>2</sup> auf und sind alle mit mehr oder minder großen Freizeitlauben bebaut. Insgesamt ist festzustellen, dass alle Gebäude für die Hauptnutzung (Wochenendhaus) die erforderlichen Grenzabstände, nämlich 3,0 m zu den Nachbarparzellen einhalten.

Die Parzellen verfügen alle über einen Trinkwasser- und einen ELT-Anschluss.

Im Bereich der Gemeinschaftsfläche bietet eine Sammelklärgrube die Möglichkeit der Fäkalentsorgung.

Die Anlage ist komplett eingezäunt und steht nur Vereinsmitgliedern oder deren Besuchern offen.

Die Anlage erfreut sich großer Beliebtheit unter den Siedlern und wird häufig innerhalb von Familien an nachfolgende Generationen weitergegeben.

Im Laufe der Zeit und mit der Schaffung von zum Teil größeren Parzellen, vor allem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 a, wurde seitens der Vereinsmitglieder verstärkt der Wunsch an den Verpächter und an die Gemeinde herangetragen, die Möglichkeit der Zulässigkeit einer etwas erweiterten baulichen Nutzung zu prüfen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis hat sich die Gemeinde entschlossen, diesem Wunsch in Abstimmung mit dem Verpächter und dem Vereinsvorstand nachzukommen und die beiden Bebauungspläne diesbezüglich ein drittes Mal zu ändern.

## **1.2 Auswahl des Instruments, textliche Änderung durch Satzung**

Die angestrebten Änderungssachverhalte betreffen beide Bebauungspläne und beschränken sich auf eine Neufassung bzw. Anpassung von zwei textlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche für die Wochenendhäuser sowie für Nebengebäude.

Die Grundzüge der Planung (Nutzungsart, zulässige Grundflächenzahl und Anzahl der zulässigen Geschosse) werden nicht geändert.

Dementsprechend möchte die Gemeinde diese 3. Änderung mittels der Satzung als textliche Änderung zu den beiden Bebauungspläne 19 u. 19 a durchführen.

## **1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf**

Nachdem der Verein bereits im April/Mai 2021 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung bei der Gemeinde erlangen konnte hatte der Eigentümer und Verpächter der Anlage in Abstimmung mit dem Verein im Februar 2022 das Planungsbüro HWPLAN mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Entwurfs zur 3. Änderung (Satzungstext mit Begründung) beauftragt.

Da durch die Satzung keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter europäischer Richtlinien vorliegen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Abs. und Abs. 2 BauGB angewendet werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in Kenntnis dieser Sachverhalte und nach Erörterung des vorliegenden Entwurfs in seiner Sitzung am 03.05.2022 beschlossen, solch ein Verfahren und die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anhand der ausgearbeiteten Unterlagen (Entwurf einer Satzung mit Beikarte und einer Begründung mit Darstellung des Bestandes) wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2022 bis zum 26.09.2022 durchgeführt.

## **1.4 Geltungsbereich der Satzung zur 3. Änderung und Planunterlagen**

Die hier anstehende Satzung zur 3. Änderung erstreckt sich über die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 19 a mit insgesamt 4 Flurstücken und einer Gesamtgröße von ca. 11,2 ha; vgl. Lageplan im Anhang.

Der beigefügte Lageplan basiert auf der aktuellen, amtlichen Liegenschaftskarte, welche vom Katasteramt Varel geliefert wurde. Da das Katasteramt erst vor einigen Jahren den baulichen Bestand und die Parzellenstruktur durch einen Feldvergleich überprüft hat, stellt diese Karte den tatsächlichen, baulichen Bestand und die Parzellenstruktur dar.

## **2. Inhalte und Regelungen der Satzung (3. Änderung)**

Die Gemeinde möchte den Vereinsmitgliedern mittels dieser Änderung die Möglichkeit einräumen, auf den Parzellen bei Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2, etwas größere Wochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 70 m<sup>2</sup> zu errichten.

Bislang erlaubte die textliche Festsetzung Nr. 1 lediglich Grundflächen von maximal 50 m<sup>2</sup>.

Da auf den größeren Parzellen von 350 m<sup>2</sup> und mehr durchaus auch größere Gebäude errichtet werden könnten, ohne die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 zu übersteigen, möchte die Gemeinde diese Festsetzung zur Größe der zulässigen Wochenendhäuser harmonisieren.

Dementsprechend wird die bisherige **textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt neu gefasst:**

*Die Grundfläche der Gebäude (Wochenendhäuser) darf 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hierbei ist die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 je Parzelle zu berücksichtigen.*

Gleichermaßen wird auch die **textliche Festsetzung Nr. 2** zur Größenbeschränkung der Nebenanlagen (bisher 2,5 m x 2,0 m) geringfügig erweitert; diese lautet künftig:

*Die Grundfläche für Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO darf 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. .  
Hierbei ist die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 je Parzelle zu berücksichtigen.*

Unter § 5 der Satzung wird nachrichtlich auf generell zu beachtende Sachverhalte (Bodenfunde, Altlasten, Kampfmittelfunde) hingewiesen.

### **3. Öffentliche und private Belange**

#### **3.1 Eingriffsumfang und Kompensation**

Durch die Änderung der Festsetzungen werden keine weitergehenden Eingriffstatbestände vorbereitet als dies bereits heute der Fall ist, da die maximal zulässige Grundflächenzahl ihre Gültigkeit behält. Auch werden keine zusätzlichen Flächen durch die Änderung in Anspruch genommen. Somit kann die ökologische Funktion dieses durch Wochenendhäuser geprägten Bereichs in ihrer Art erhalten werden.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Parzellen verfügen lediglich über einen Trinkwasseranschluss bzw. einen Stromanschluss. Ein Schmutzwasserkanal ist im Gebiet nicht vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Vereinsheim und die Parzellen erfolgt durch die Sammelgrube (Kleinkläranlage) im Bereich der Gemeinschaftsfläche.

Die Oberflächenentwässerung findet durch Versickerung statt.

Die Müllentsorgung (vom zentralen Sammelplatz im Bereich des Ammerschen Weges) wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

#### **3.3 Verkehr und Anbindung an ÖPNV**

Über die Westersteder Straße, die Landesstraße und das kommunale Straßennetz (Ammerscher Weg) wird die Anlage an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **3.4 Immissionsschutz**

Durch die Änderung der Festsetzungen zu den Gebäudegrößen entstehen keine unzumutbaren Immissionen für die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen.

Die Wochenendhausnutzungen innerhalb des Änderungsbereichs genießen weiterhin den Ihnen bereits heute zuerkannten Schutzanspruchs vergleichsweise einer Wohnnutzung im Außenbereich.

Dementsprechend haben diese Nutzungen die von der vorhandenen Landwirtschaft und der Landesstraße ausgehenden üblichen Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu tolerieren.

### **3.5 Belange des Nachbarschaftsschutzes**

Nachbarschaftliche Belange werden durch die Änderung der beiden Satzungen nicht betroffen.

### **3.6 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung**

Von Bürgern wurden keinerlei Anregungen oder Hinweise zu den Planungszielen vorbracht.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein.

Davon enthalten:

- 3 Stellungnahmen Zustimmungen
- 4 Stellungnahmen allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen
- 3 Stellungnahmen (SBA Aurich, Heimatbund und Landkreis Friesland) diverse Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz, zur Erhaltung des Naturraumes und zur Oberflächenentwässerung). Diesen Anregungen und Hinweisen kann durch die im Detail vorgenommenen Abwägungsvorschläge entsprochen werden.

## **4. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 die Durchführung der 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 19 und 19 a beschlossen.

Nach Beratung des Entwurfs am 03.05.2022 hat der VA der Gemeinde Bockhorn in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Satzung mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.08.2022 bis 26.09.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde mit Schreiben vom 25.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.09.2022 gegeben.

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 am .....2022 die Satzung zur 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 19 a beschlossen.

Bockhorn, den .....2023

Krettek

Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bockhorn

Oldenburg, den 28.11.2022

### **HWPLAN- Stadtplanung**

Dipl.-Ing. H. Weydringer