

GEMEINDE BOCKHORN

Landkreis Friesland



**Bebauungsplan Nr. 78
„Oldtimermarkt Nord“**

**Begründung
(Teil I)**

Entwurf

03.03.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	2
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	4
4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
4.5 Altablagerungen	5
4.6 Kampfmittel	5
5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Verkehrsflächen	6
5.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
5.5 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts	6
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
6.1 Rechtsgrundlagen	7
6.2 Planverfasser	7

ANLAGEN:

Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 78 „Oldtimermarkt Nord“ der Gemeinde Bockhorn Bericht-Nr.: 4795-22-L1, IEL GmbH
30.05.2022, Aurich

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bockhorn beabsichtigt anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Veranstaltungsfläche des „Oldtimermarktes“ südlich des Hauptortes Bockhorn zu schaffen und führt zu diesem Zweck die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Oldtimermarkt Nord“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch.

Das im Bebauungsplan Nr. 39A aus dem Jahr 2007 vorhandene sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsgelände soll entsprechend den gewachsenen Anforderungen, insbesondere denen des „Oldtimermarktes“ eine Erweiterung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, indem angrenzend Richtung Norden der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt wird. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39A.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Oldtimermarkt Nord“ beinhaltet die nutzungsbezogene Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsgelände“. Wie bereits in dem Bebauungsplan Nr. 39A sollen hier an bis zu 12 Tagen im Jahr Veranstaltungen zulässig sein. Toilettenanlagen, Restaurationsüberdachungen, Veranstaltungs- und Lagerhallen sowie Garagen sollen dauerhaft zulässig sein.

Die vorhandenen Wallheckenstrukturen werden größtenteils übernommen und entsprechend mit deren Schutzstreifen festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründungen der Bauleitplanungen Oldtimermarkt als Anlage beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnungen wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN, Katasteramt Varel im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung „Oldtimermarkt Nord“ liegt südlich des Hauptortes Bockhorn im Osten der Gemeinde und südlich der Brunner Bäke sowie beiderseits des Oldenburger Weges, der das Plangebiet erschließt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ein ca. 5,9 ha großes Areal. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wallhecken. Im Südwesten befindet sich ein Reitplatz.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im aktuell rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl vom 16.09.2022, S. 521), werden in der zeichnerischen Darstellung zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Friesland (2020) ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.01.2021 in Kraft getreten. Demnach ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitpläne östlich des Oldenburger Weges als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Oldenburger Weges wird eine Sonderbaufläche „Reitsport“ und eine gemischte Baufläche dargestellt.

Westlich des Oldenburger Weges wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oldenburger Weg“; überplant.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Bockhorn hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der Bebauungsplanaufstellung ergeben, sind dargestellt und bewertet.

Eine ausführliche Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die Beurteilung der sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt im Rahmen der Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 78. Hierin werden auch die Maßnahmen zur Vermeidung eingestellt. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 78 beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Die mit dem Planvorhaben verfolgte Nutzung als Veranstaltungsfläche ist allgemein mit Emissionsentwicklungen verbunden. Es wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben das als Anlage den Unterlagen beigelegt ist.

Die schalltechnische Beurteilung erfolgt gemäß der DIN 18005-1 in Verbindung mit der Niedersächsischen Freizeitlärm-Richtlinie. Die Anzahl der Veranstaltungen sind auf 12 Ereignisse pro Jahr begrenzt und somit deutlich unter der Anzahl von 18 Ereignissen, so dass die Beurteilung aufgrund seltener Ereignisse durchgeführt wird. Folgende Richtwerte sind somit heranzuziehen:

Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 70 dB(A) / Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 55 dB(A).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an allen berücksichtigten Immissionspunkten durch die Schallemissionen ausgehend von den Veranstaltungsflächen während der Tageszeit um mindestens 8 dB unterschritten. Die zulässigen Geräuschpegelspitzen werden an allen berücksichtigten Immissionspunkten um 22 dB unterschritten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt und im LROP Entwurf sind in Bockhorn keine kulturellen Sachgüter verzeichnet.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage oberhalb der Brunner Bäke jedoch ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Unmittelbar westlich des Plangebietes ist den Unterlagen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg zudem ein obertägig nicht mehr erkennbarer, denkmalgeschützter mittelalterlicher Burgplatz eingetragen (Bockhorn, FStNr.26), dessen exakte Lage aber nicht mehr rekonstruierbar ist. Historische Karten z. B. die der Preußischen LA enthalten keine Hinweise auf den Burgplatz.

Im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

Sämtliche Bodeneingriffe, die in der Tiefe über die derzeitige Nutzung hinausgehen – sei es auch nur geringfügig – bedürfen einer fachlichen archäologischen Begleitung.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten

gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.6 Kampfmittel

Durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Gemäß dieser Auswertung befinden in Teilen des Plangebietes Kampfmittelverdachtsflächen. Der Bockhorner Oldtimermarkt hat die KMB Kampfmittelbergung GmbH mit der Räumung der Verdachtsfläche beauftragt. Die Räumung erfolgte im August 2022.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlässlich des aktuellen Entwicklungsvorhabens werden mit dem Bebauungsplan Nr. 78 „Oldtimermarkt Nord“ eine Sonderbaufläche, bzw. ein sonstiges Sondergebiet Veranstaltungsfläche dargestellt bzw. festgesetzt. In dem verbindlichen Bauleitplan wird für Veranstaltungsvorhaben die Termine auf 12 Tage im Jahr begrenzt. Zur Gliederung von unterschiedlichen Nutzungen wird das sonstige Sondergebiet in die Bereiche 1 – 3 aufgeteilt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 1 (SO 1) wird für dauerhaft zu errichtende Vorhaben, wie Sanitäranlagen und Restaurationsüberdachungen eine maximal zulässige Grundfläche von 900 m² und eine maximal zulässige Höhe von 5,5 m festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 2 (SO 2) wird für dauerhaft zu errichtende Vorhaben eine maximal zulässige Grundfläche von 8.000 m² und eine maximal zulässige Höhe von 11,00 m festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 3 (SO 3) wird für dauerhaft zu errichtende Vorhaben eine maximal zulässige Grundfläche von 8.000 m² und eine maximal zulässige Höhe von 11,00 m festgesetzt

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der erfolgt über den Oldenburger Weg, dessen gesamte Wegeparzelle als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Entlang der B 437 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wallhecken als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile. Um diese vor der heranrückenden Bebauung zu schützen, werden angrenzend an die Wallhecken Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderale Gras- und Staudenflur artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

5.5 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wallhecken als gesetzlich geschützte Wallhecken. Diese sollen erhalten werden. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt werden unmittelbar angrenzend 6 m breite Wallheckenschutzstreifen festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburger Weg.

- **Gas- und Stromversorgung,**

Der Planbereich kann an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH angeschlossen.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung soll über einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Bockhorn erfolgen.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über neu anzulegende Versickerungsmulden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Erweiterungsplanung sichergestellt.

6.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Bauleitplanung „Oldtimermarkt Nord“ erfolgte für die Gemeinde Bockhorn durch:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*