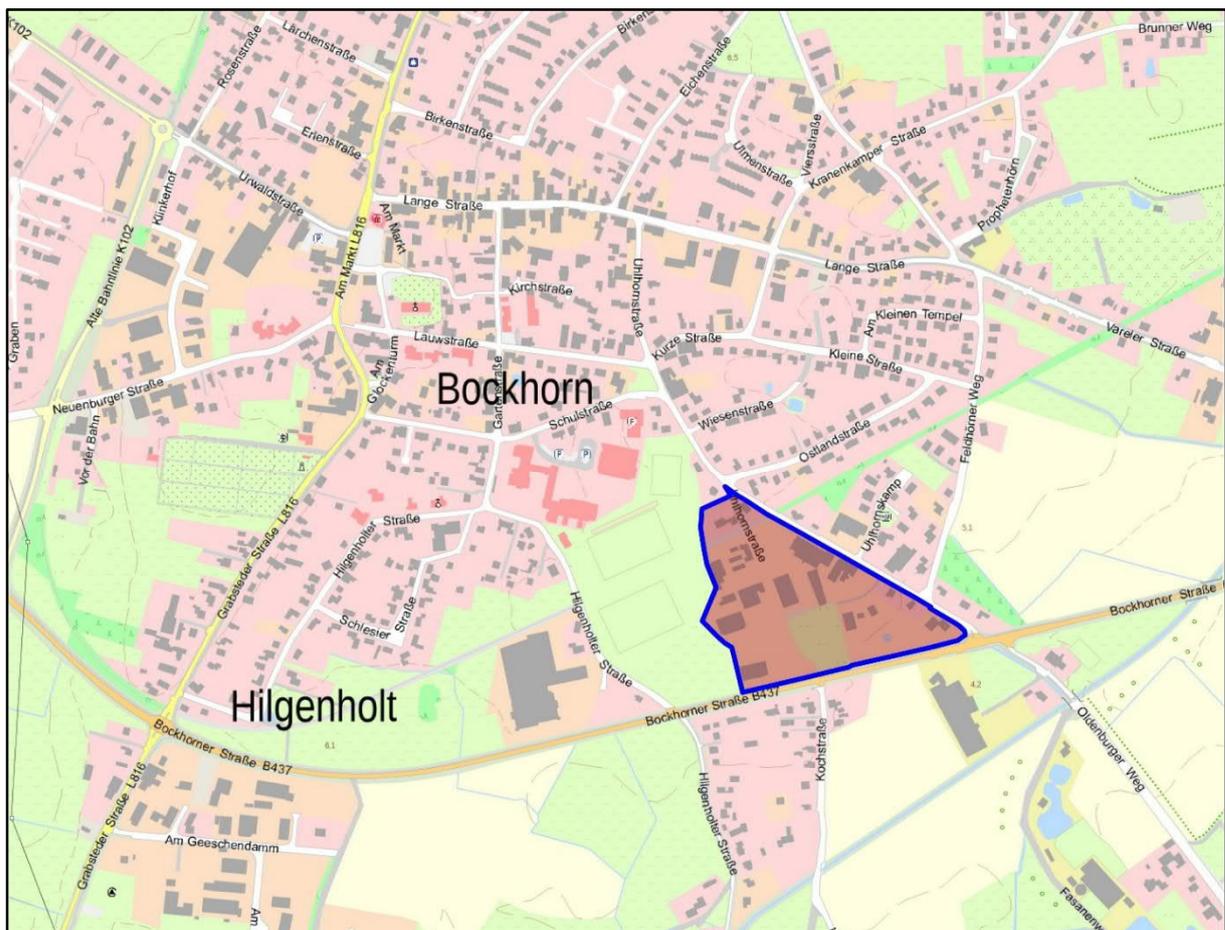




10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Bockhorn



Begründung (Teil 1) zum Vorentwurf

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 26.10.2023

KAPELS ARCHITEKTEN
BIEBRICHER RÜTTERS HAUSSMANN KAPELS



Neuenburger Straße 15

26340 Zetel

Tel. 04453 - 48780

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Rechtlicher Rahmen	1
2. Übersicht zur Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
3. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planung	2
4. Planungsraum	3
4.1 Bestandssituation	3
4.2 Planungsrechtliche Situation	4
5. Planinhalt	5
6. Anpassung an die Ziele der regionalen Raumordnung	6
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	6
7.1 Natur-, Landschafts- und Artenschutz	6
7.2 Verkehrliche Belange	7
7.3 Sonstige Belange	7
8. Flächenbilanz	8
9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	9

1. Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Mit den nachfolgenden Erläuterungen kommt die Gemeinde Bockhorn diesen rechtlichen Vorgaben nach.

2. Übersicht zur Lage und Größe des Geltungsbereiches

Wie aus der nachstehenden Karte hervorgeht, umfasst der Geltungsbereich dieser 10. Flächennutzungsplanänderung eine Fläche im Südosten der Ortschaft Bockhorns. Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße 437 und hat eine Größe von rund 5,6 ha. Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

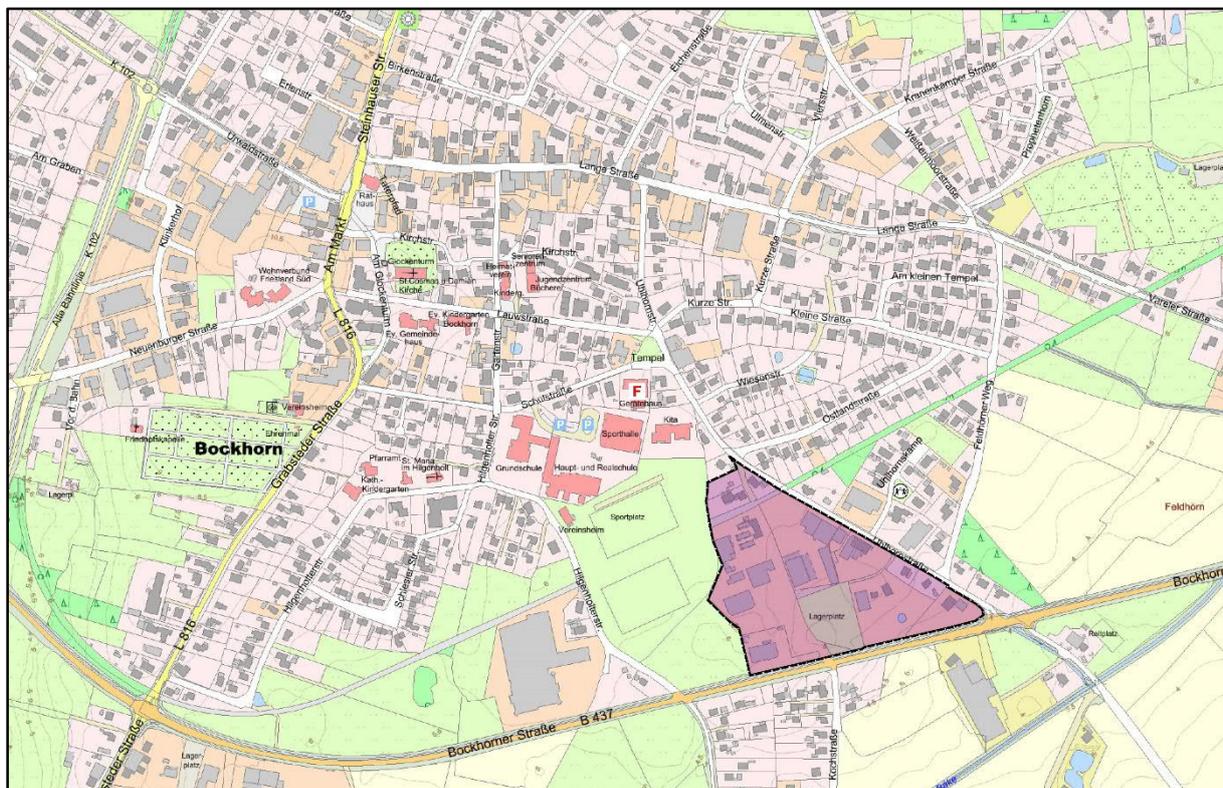


Abbildung 1: Übersichtskarte

3. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bockhorn sieht sich zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst, da das anstehende Plangebiet grundlegend umstrukturiert werden soll. Der im Plangebiet ansässige Baustoffhandel will seinen Standort in Bockhorn aufgeben. Somit bedarf es einer sinnvollen Nachfolgenutzung für die bisherigen Betriebsflächen. Da in der Gemeinde ein hoher Bedarf an Mietwohnungen besteht und auch Grundstücke nachgefragt werden, auf denen die Möglichkeit besteht, eine gewerbliche Nutzung mit dem Bau eines Wohngebäudes zu koppeln, sollen die bisherigen Betriebsflächen des Baustoffhandels für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen ist daher die Darstellung als Gemischte Baufläche (M).

Die Umstrukturierung des bisherigen Betriebsgeländes wird zum Anlass genommen, auch die angrenzenden Flächen städtebaulich neu zu ordnen. Für die deutlich von gewerblichen Nutzungen dominierten Grundstücke Uhlhornstraße 25 und 29 sowie Bockhorner Straße 1 ist auch zukünftig die Gebietskategorie Gewerbliche Baufläche (G) vorgesehen. Die restlichen Grundstücke sollen in die neuen Gemischten Bauflächen (M) miteinbezogen werden.

Die festgesetzten Bauflächen sollen durch Grünbereiche gegliedert werden. Für diese Grünflächen sind verschiedene Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zwecks Förderung der Quartiersgemeinschaft wird ein großer Quartiersplatz bereitgestellt. Einen weiteren Grünbereich bildet das Regenrückhaltebecken, das als Retentionsmaßnahme für den schadlosen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers dienen soll. Die innere Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt durch ausreichend dimensionierte Erschließungsstraßen und separat geführte Rad- und Fußwege.

Da der vorgesehene Vorhabenstandort derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) bzw. als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird, bedarf es neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 auch der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Umstrukturierung einer bisherigen Gewerbefläche geschaffen werden. Ergänzend dazu werden für die angrenzenden Grundstücke neue Möglichkeiten der baulichen Nutzung eröffnet.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Bockhorn mit der Aufstellung der beiden Bauleitpläne die folgenden Ziele:

- Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung am südöstlichen Ortsrand,
- Bereitstellung von geeignetem Wohn- und Gewerbebauland,
- Verträgliche Einbindung der Bebauung in die bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen,
- Absicherung und Weiterentwicklung ökologisch wertvoller Bereiche.

4. Planungsraum

4.1 Bestandssituation

Wie das nachstehende Luftbild zeigt, wird der zentrale Bereich des Plangebietes von einem Baustoffhandel eingenommen. Rund 90 Prozent des Betriebsgeländes ist durch Gebäude, Lagerflächen und Rangierflächen versiegelt. Ein Gebäude dient der Wohnnutzung. Die beiden nördlich angrenzenden Baugrundstücke dienen ausschließlich dem Wohnen. Gleiches gilt für zwei Grundstücke an der Uhlhornstraße im östlichen Plangebiet. Die verbleibenden Grundstücke werden gewerblich genutzt (KFZ - Werkstatt, Lackierbetrieb, KFZ-Handel). Zum Teil werden diese Nutzungen mit Betriebswohnen kombiniert. An der Südseite befindet sich ein unbebauter Bereich, der sich als Scherrasenfläche darstellt.

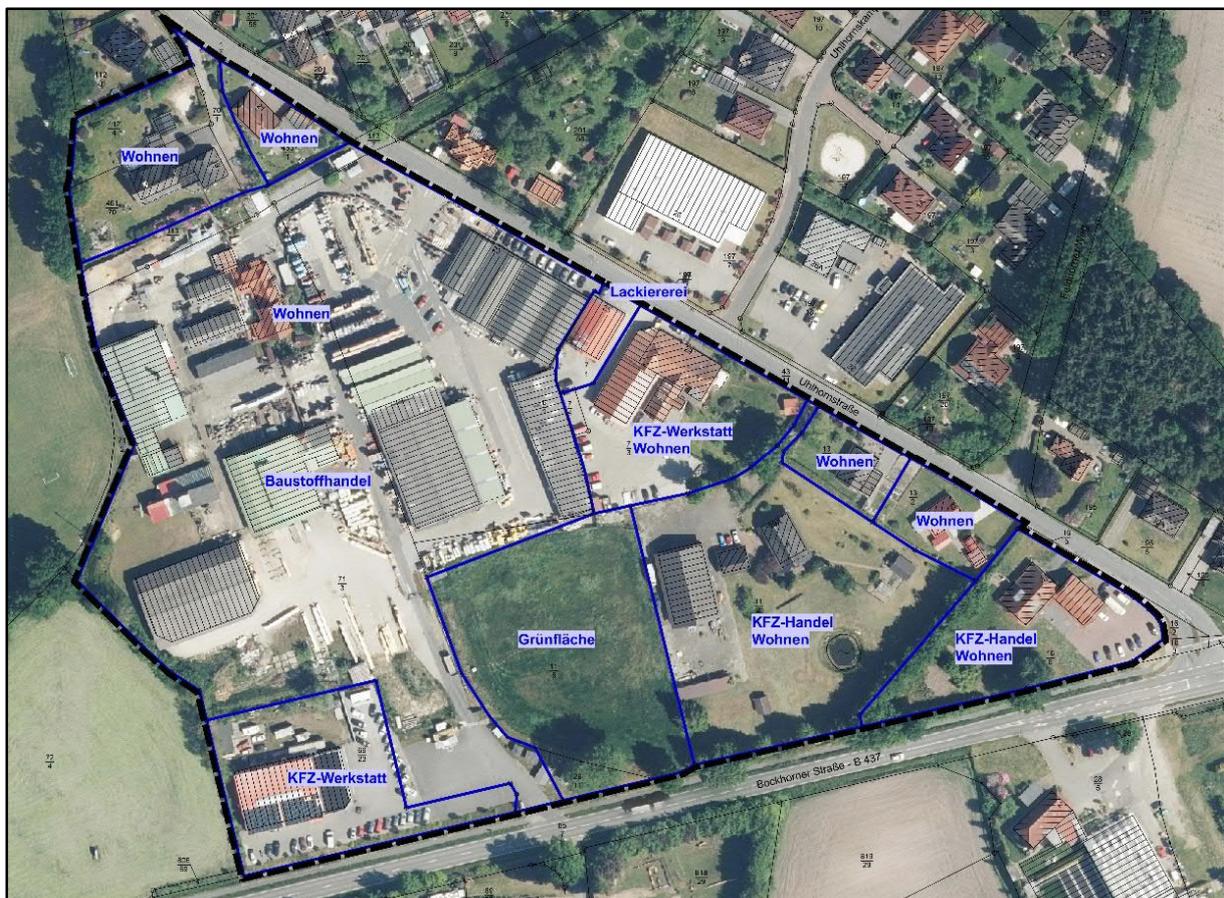


Abbildung 2: Nutzungen im Plangebiet

An der Westseite schließt sich ein ausgedehntes Sportgelände mit mehreren Fußballfeldern an. Südlich tangiert die Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße) das Plangebiet. An der Nordostseite begrenzt die Uhlhornstraße den Vorhabenstandort. Jenseits dieser kommunalen Straße ist eine Gemengelage aus gewerblicher Nutzung und Wohngebäuden vorzufinden.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Vorbereitende Bauleitplanung

Wie aus der nachstehenden Abbildung 2 zu entnehmen ist, deckt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn die angestrebten Flächenausweisungen im Plangebiet zurzeit nicht ab. Dort wird fast der gesamte Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Lediglich an der Nordspitze sieht der FNP eine Wohnbaufläche (W) vor.

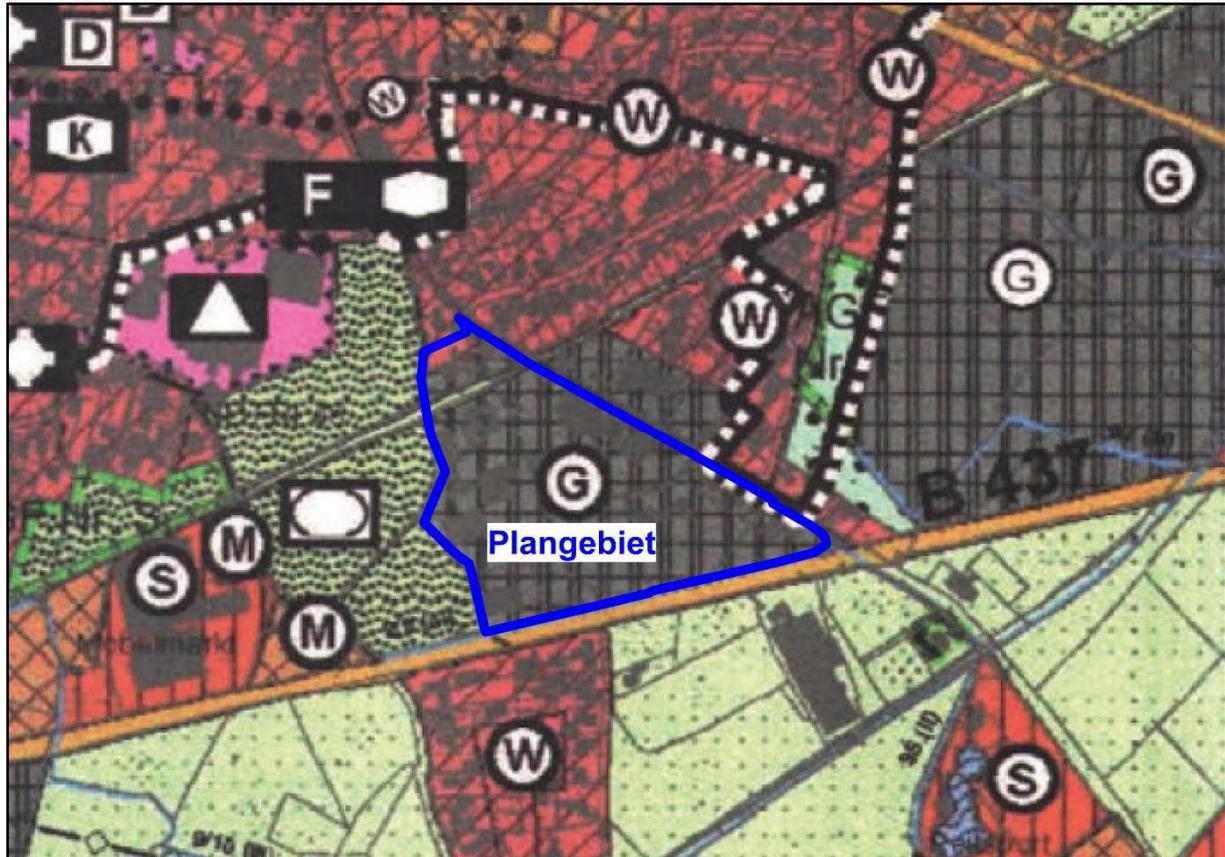


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Gemeinde Bockhorn

Da nunmehr im Bebauungsplan Nr. 82 die Ausweisung eines Urbanen Gebietes, von Grünflächen und von innergebietlichen Verkehrsflächen vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Teile der gewerblichen Bauflächen (G) bleiben erhalten, werden aber mit ihren neuen Abgrenzungen in die 10. FNP-Änderung mit aufgenommen.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit komplett vom Bebauungsplan Nr. 28 abgedeckt. Dieser sieht als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) an der Westseite, ein Gewerbegebiet (GE) an der Ostseite sowie eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) an der Nord- und Südseite vor.

5. Planinhalt

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen die Darstellungen weitgehend in Kongruenz zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 82. Nachfolgend wird der Planinhalt für den Änderungsbereich dargelegt.

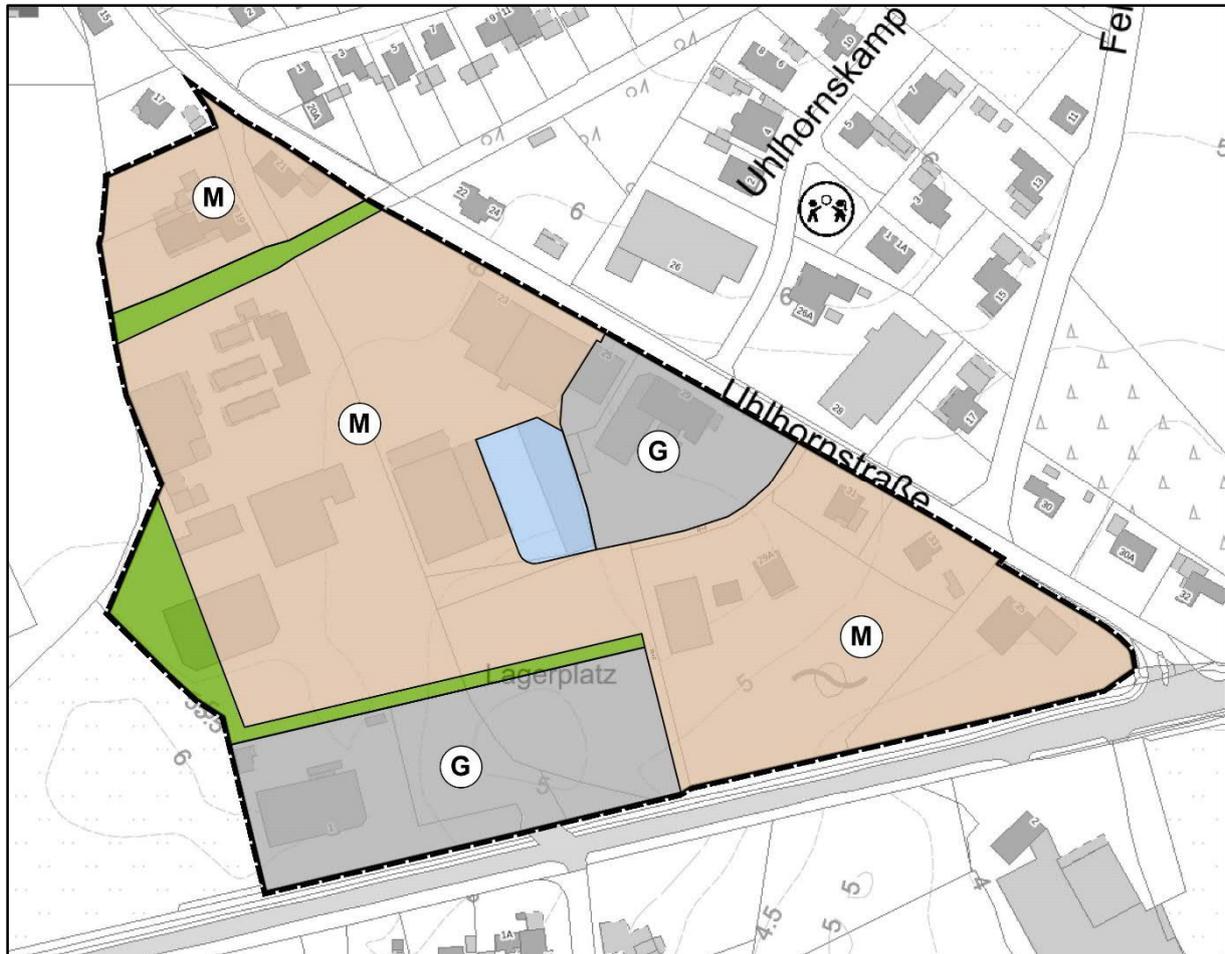


Abbildung 4: Zeichnerische Darstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung

Für einen Großteil des Änderungsbereiches werden nunmehr Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Weiterhin werden sieht die Änderung zwei Bereiche für Gewerbliche Bauflächen (G) vor. Darüber hinaus werden die größeren Grünbereiche, die innergebietlichen Verkehrsflächen sowie eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) dargestellt.

Damit werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Umsetzung des in Kapitel 3 beschriebenen Projektes geschaffen.

6. Anpassung an die Ziele der regionalen Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2020) für den Landkreis Friesland wird dem Ortsteil Bockhorn der Gemeinde Bockhorn die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

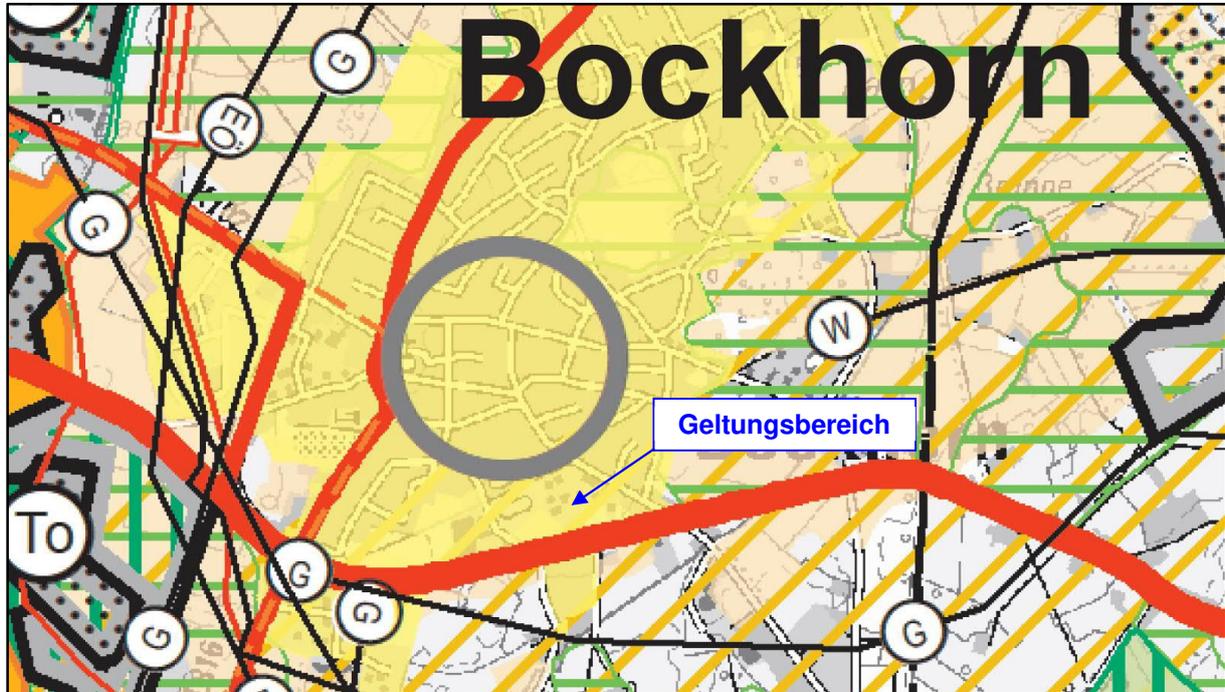


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Friesland

Wie die vorstehende Karte zeigt, sind bei der Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung keine flächenbezogenen Ziele der regionalen Raumordnung von Belang. Der Planbereich gehört zum bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Bockhorn. Durch die Überplanung der Flächen in der bebauten Ortslage ergeben sich keine grundlegenden Änderungen des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelenschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht direkt berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht direkt betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete werden im Umweltbericht räumlich dargestellt. Aufgrund der dargestellten räumlichen Situation und der Tatsache, dass von den zukünftigen Nutzungen im Plangebiet kaum Störungen für Natur und Landschaft ausgehen, sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck dieser Schutzgebiete nicht gefährdet.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bockhorn und zum Bebauungsplan Nr. 82 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 82 und der vorgeschalteten 10. Flächennutzungsplanänderung werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Erhaltungsgebote bzw. Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere dem Natur- und Landschaftsschutz. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der standortbezogenen Artenschutzprüfung für das Plangebiet wurde festgestellt, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt für eine bereits bestehende Siedlungsfläche. Innerhalb des Plangebietes sind daher als Biotoptypen lediglich artenarme Hausgärten (PHZ), Strauch-Baum-Hecken (HFM) und versiegelte Gebäude- und Hofflächen (X) vorzufinden. An der Südseite ist darüber hinaus eine Fläche vorhanden, die bislang nicht bebaut wurde und sich derzeit als Scherrasenfläche (GRA) darstellt.

7.2 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Anbindung der neuen Gemischten Bauflächen (M) im Bereich der bisherigen Betriebsfläche des Baustoffhandels erfolgt durch innergebietliche Erschließungsstraßen. Die randlich gelegenen Baugrundstücke werden durch die Uhlhornstraße erschlossen. Die Erschließung der südlichen Gewerblichen Bauflächen (G) erfolgt wie bisher über eine bestehende und genehmigte Anbindung an die Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße). Sonstige Zufahrten zur B 437 sind jedoch nicht vorgesehen.

7.3 Sonstige Belange

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt.

Für die vorhandenen Grundstücke im Plangebiet ist die Oberflächenentwässerung bereits geregelt. Sie sind größtenteils an das Regenkanalnetz in der Gemeinde Bockhorn angeschlossen. Im Falle einer baulichen Verdichtung auf diesen Grundstücken ist jeweils zu prüfen, ob die Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers problemlos möglich ist oder ob Retentionseinrichtungen erforderlich werden. Für die neuen Baugrundstücke in den Gemischten Bauflächen (M) auf den bisherigen Betriebsflächen des Baustoffhandels muss die Entsorgung des Oberflächenwasser neu geregelt werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes soll das Regenwasser nicht direkt abgeleitet werden. Vielmehr ist im Plangebiet die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, in dem das Wasser gestaut und der örtlichen Vorflut nur gedrosselt zugeführt wird.

Die Belange des Brandschutzes sind bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen. Es sind Regelungen hinsichtlich der Zugänglichkeit sowie der leitungsabhängigen und leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung zu treffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	rd. 5,56 ha
davon:	
Gemischte Bauflächen (M):	rd. 3,86 ha
Gewerbliche Bauflächen (G):	rd. 1,24 ha
Grünflächen:	rd. 0,31 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken):	rd. 0,15 ha

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung werden die Voraussetzungen für eine grundlegende Sanierung und Umstrukturierung eines bislang von Gewerbeflächen dominierten Quartiers geschaffen. Auf den freiwerdenden Betriebsflächen eines Baustoffhandels soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und sozialen Einrichtungen etabliert werden. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Bereitstellung von Mietwohnungen für verschiedene Zielgruppen gelegt werden. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde Bockhorn geleistet.

Aufgrund des Standortes innerhalb der geschlossenen Ortslage Bockhorns gehen der freien Landschaft und auch der Landwirtschaft keine Flächen verloren.

Durch die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen wird es zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes kommen, doch liegt die Verkehrsmengenerhöhung in einer Größenordnung, die vom lokalen Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung in den neuen Gemischten Bauflächen ist eine entsprechende Erweiterung bzw. Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Kommunikation) erforderlich. Die Gemeinde Bockhorn geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung entsprechende Anschlussmöglichkeiten und ausreichende Kapazitäten aufweisen.

Durch die Bereitstellung von neuem Bauland für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe wird die Funktion Bockhorns als Wohn- und Gewerbestandort gefestigt. Dieses hat positive Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaftsstruktur, insbesondere auf die Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch auf die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten oder Schulen.

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 82

Quartier Logemann

und

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Bockhorn

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2) zum Vorentwurf

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 26.10.2023

KAPELS ARCHITEKTEN
BIEBRICHER RÜTTERS HAUSSMANN KAPELS



Neuenburger Straße 15

26340 Zetel

Tel. 04453 - 48780

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. Rechtliche Einordnung	1
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	9
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	21
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	22
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	22
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	22
4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen	23
4.2.2 Innergebietliche Kompensationsmaßnahmen	24
4.2.3 Nachweis der ausreichenden Kompensation	24
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
6. Zusätzliche Angaben	28
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	28
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

0. Rechtliche Einordnung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Grundlage dafür bildet die Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die planende Gemeinde hat für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund des gewählten Standortes und des Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen nähere Umgebung beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sieht die Gemeinde Bockhorn es als ausreichend an, vorhandene fach- und projektbezogene Quellen auszuwerten und örtliche Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Da der im Plangebiet ansässige Baustoffhandel seinen Standort in Bockhorn aufgeben will, ist eine umfassende Umstrukturierung des bisherigen Betriebsgeländes vorgesehen. Da in der Gemeinde ein hoher Bedarf an Mietwohnungen besteht und auch Grundstücke nachgefragt werden, auf denen die Möglichkeit besteht, eine gewerbliche Nutzung mit dem Bau eines Wohngebäudes zu koppeln, sollen die bisherigen Betriebsflächen des Baustoffhandels für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen ist daher die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO.

Die Umstrukturierung des bisherigen Betriebsgeländes wird zum Anlass genommen, auch die angrenzenden Flächen städtebaulich neu zu ordnen. Für die deutlich von gewerblichen Nutzungen dominierten Grundstücke Uhlhornstraße 25 und 29 sowie Bockhorner Straße 1 ist auch zukünftig die Gebietskategorie Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Die restlichen Grundstücke sollen in das neue Urbane Gebiet miteinbezogen werden.

Die festgesetzten Bauflächen werden durch Grünbereiche gegliedert. Für diese Grünflächen sind verschiedene Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zwecks Förderung der Quartiersgemeinschaft wird ein großer Quartiersplatz bereitgestellt, der als Parkanlage gestaltet wird. Einen weiteren Grünbereich bildet das Regenrückhaltebecken, das als Retentionsmaßnahme für den schadlosen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers dienen soll.

Die innere Erschließung des neuen Urbanen Gebietes erfolgt durch eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße. Das Straßennetz für den motorisierten Verkehr wird durch mehrere Rad- und Fußwege ergänzt, so dass ein „Baugebiet der kurzen Wege“ entsteht.

Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wird eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet und einer ökologischen Ausrichtung der neuen Bauflächen Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Umstrukturierung einer bisherigen Gewerbefläche geschaffen werden. Ergänzend dazu werden für die angrenzenden Grundstücke neue Möglichkeiten der baulichen Nutzung eröffnet.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Bockhorn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Quartier Logemann“ die folgenden Ziele:

- Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung am südöstlichen Ortsrand,
- Bereitstellung von geeignetem Wohn- und Gewerbebauland,
- Verträgliche Einbindung der Bebauung in die bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen,
- Absicherung und Weiterentwicklung ökologisch wertvoller Bereiche.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für den anstehenden Bebauungsplan:

Größe des Plangebietes:	55.600 qm
davon	
Urbanes Gebiet (MU):	33.650 qm
Gewerbegebiet (GE):	4.010 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	7.840 qm
Verkehrsflächen:	4.180 qm
Grünflächen:	4.420 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken):	1.460 qm
Flächen für Versorgungsanlagen:	40 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben kurz dargestellt und es erfolgt jeweils der Hinweis darauf, wie diese bei der anstehenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zul. Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

§ 1a Abs. 2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 3 Satz 1

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Das Plangebiet umfasst ausschließlich innerörtliche Siedlungsgrundstücke, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hofflächen aufweisen. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als Hausgärten oder artenarme Scherrasenflächen dar. Lediglich am Südrand entlang der Bundesstraße befinden sich einige Strauch-Baum-Hecken.

Die wertvollen Biotopstrukturen (Strauch-Baum-Hecke) bleiben erhalten. Für bauliche Erweiterungen werden nur Flächen bereitgestellt, die entweder bereits versiegelt sind oder sich als ökologisch wenig wertvolle Grünfläche (Hausgarten) darstellen. Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich erhöhen. Trotzdem werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine Bewertung der Eingriffe und es werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Berücksichtigung

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt.

Aufgrund der vorgesehenen ökologischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden sachgemäß in die Planung eingestellt.

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung

Der Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens so weit wie möglich zu vermeiden, wird dadurch entsprochen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur bereits bestehende Siedlungsflächen erfasst. Flächen der freien Landschaft werden nicht miteinbezogen. Der Grad der zukünftigen Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen wird sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich verändern, da der Versiegelungsgrad im Plangebiet derzeit bereits bei 61,7 % liegt. Darüber hinaus werden rund 11 % des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt, so dass in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Außerdem soll im Bereich der Kfz-Stellplätze durch die Verwendung von Rasengittersteinen eine Vollversiegelung vermieden werden.

Für die nicht zu vermeidende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ein entsprechender ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berücksichtigung

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die bestehenden Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Auch für die hinzukommenden Grundstücke ist ein Anschluss an die Kanalisationssysteme vorgesehen.

Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung könnte sich eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben. Für das im neuen Urbanen Gebiet (MU) zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist als Retentionsmaßnahme die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Für die nicht zu vermeidende Versiegelung von Grund und Boden ist ein entsprechender ökologischer Ausgleich vorgesehen.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

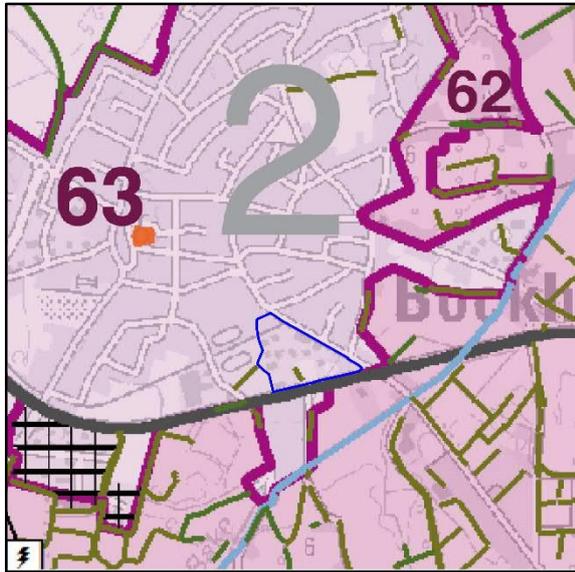
Im Bebauungsplan werden für die festgesetzten Gewerbegebiete Emissionskontingente festgelegt, die gewährleisten, dass hinsichtlich des Gewerbelärms dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend Rechnung getragen wird. Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Lärmschutz, so dass in den betroffenen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Prüfung, ob sich der Sportlärm auf den benachbarten Fußballplätzen in unzulässiger Weise auf die neuen Bauflächen auswirkt, hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist. Des Weiteren wurde geprüft, ob auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässige Geruchsmissionen einwirken. Als Emittenten wurden eine Lackiererei im Plangebiet und ein Reiterhof rund 320 m südöstlich davon identifiziert. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Gewerbegebieten (GE) möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung und Immissionen der Lackiererei kommt.

Berücksichtigung der Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält das RROP 2020 keine flächenbezogenen Festlegungen. Der Planbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Bockhorn ausgewiesen. Durch die Überplanung der Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Die Belange der regionalen Raumordnung werden gewahrt.

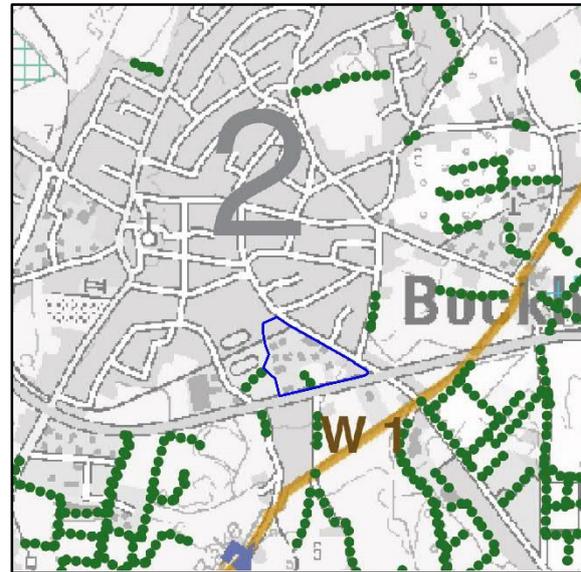
Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP 2017) des Landkreises Friesland

Betroffene Themenfelder



Thematik Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung.



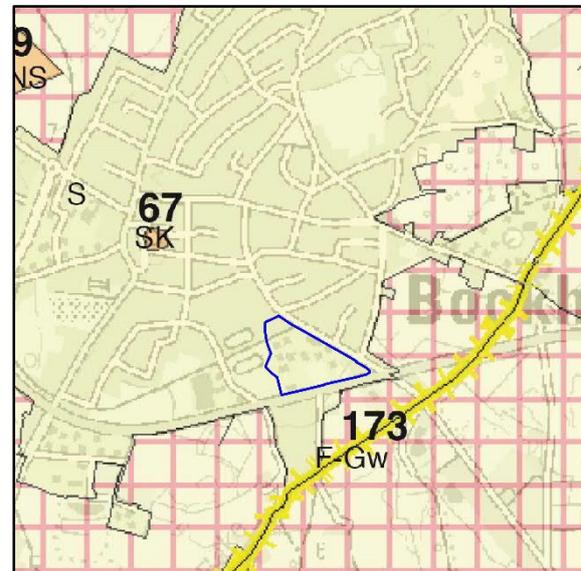
Thematik Schutzwürdigkeit

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne besondere Schutzwürdigkeiten.



Thematik Arten und Biotope

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung eingestuft wird.



Thematik Zielkonzept

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für das Plangebiet die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung“.

Berücksichtigung

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für das Plangebiet die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung“. Das Plangebiet stellt sich bereits als bebauter Siedlungsbereich dar. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird zwar eine ergänzende Bebauung auf der Vorhabenfläche ermöglicht, es werden aber keine neuen Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben erhalten und werden durch Neuanpflanzungen von Sträuchern ergänzt. Somit werden die vorhandene Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändert.

Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt mit dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans.

Natura 2000 - Gebiete und Landschaftsschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht direkt berührt. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht direkt betroffen. In der näheren Umgebung existieren allerdings folgende Schutzgebiete.

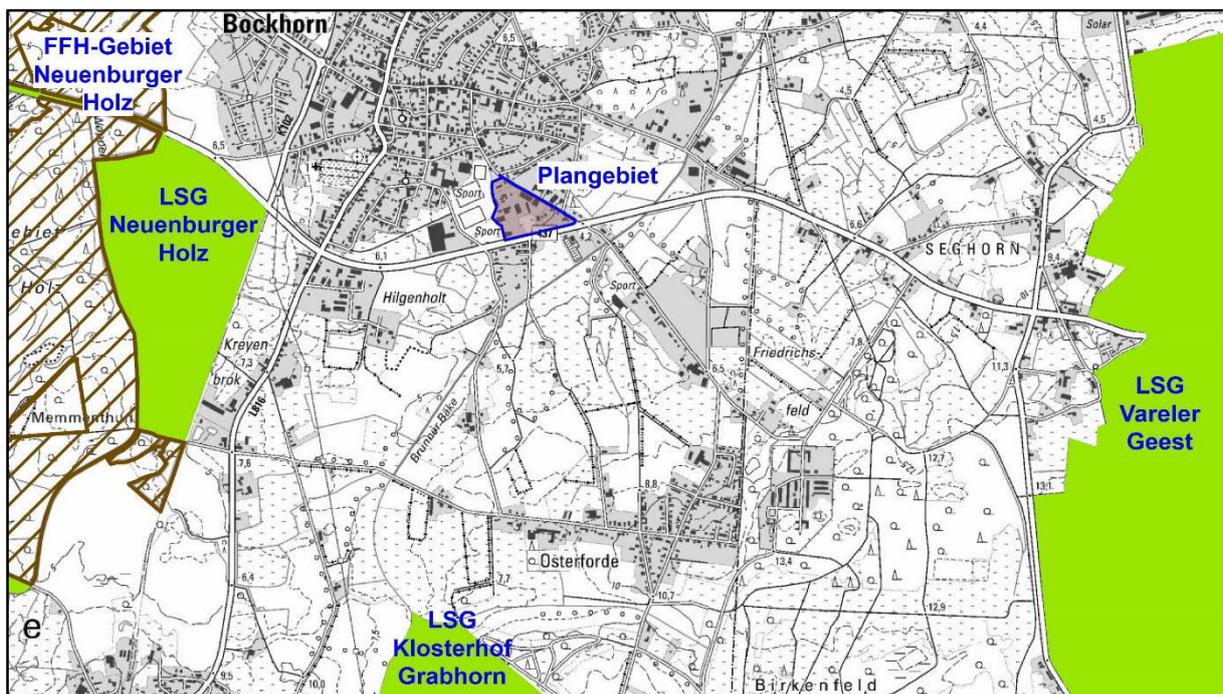


Abbildung 1: Karte mit den Schutzgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 hält zum westlichen gelegenen FFH-Gebiet „Neuenburger Holz“ (DE2513-331) einen Abstand von rund 1,5 km ein. Das Areal überdeckt Teile des Landschaftsschutzgebietes FRI 00111 „Neuenburger Holz“, dessen Ostgrenze rund 1,0 km vom Plangebiet entfernt liegt. Südlich der Vorhabenfläche befindet sich in einem Abstand von rund 1,7 km das Landschaftsschutzgebiet FRI 00117 „Klosterhof Grabhorn“. Zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet FRI 00118 „Vareler Geest“ beträgt der Abstand rund 2,3 km.

Aufgrund der dargestellten räumlichen Situation und der Tatsache, dass vom geplanten Projekt kaum Störungen für Natur und Landschaft ausgehen, sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der oben angeführten Schutzgebiete nicht gefährdet.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bockhorn

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Da der vorgesehene Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 82 somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser entsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 10. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Planungsraum dargestellt. Aufgrund des gewählten Standortes (Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes) und des o. a. Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung und -bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen auf der Grundlage diverser Informationsquellen, insbesondere der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Darüber hinaus erfolgten örtliche Bestandsaufnahmen hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen (Einstufung nach DRACHENFELS) vorzufinden (siehe hierzu auch die Bestandskartierung in Abbildung 1).

Strauch-Baum-Hecke (HFM)

Nördlich der Bundesstraße sind Strauch-Baum-Hecken aus heimischen Arten mit einer Größe von insgesamt 700 qm vorhanden. Aufgrund ihrer Ausprägung wird ihr der Wertfaktor 3 (gemäß Nds. Städtetags-Modell) zugeordnet.

Artenarmer Hausgarten (PHZ)

Insgesamt 14.940 qm des Plangebietes werden als Hausgarten bzw. als Grünfläche genutzt. Diese stellen sich größtenteils als artenarme Bereiche oder als Scherrasenflächen dar. Diese Grünflächen bieten für die heimische Flora und Fauna nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum. Wechselbeziehungen mit Gehölzelementen oder anderen Biotoptypen in der Nachbarschaft sind nur von untergeordneter Bedeutung. Für die Eingriffsbewertung ist daher ein Wertfaktor von 1 anzusetzen.

Scherrasen (GRA)

An der Südseite befindet sich ein unbebauter Bereich, der sich als Scherrasenfläche darstellt. Die Fläche hat eine Größe von 5.660 qm. Ihr ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Versiegelte Flächen (X)

Die verbleibenden Flächen in einer Größe von zusammen 34.290 qm stellen sich als versiegelte Bereiche (Gebäude, Terrassen, Parkplätze, Zufahrten, Lagerflächen) dar. Deshalb erhalten sie den Wertfaktor 0.

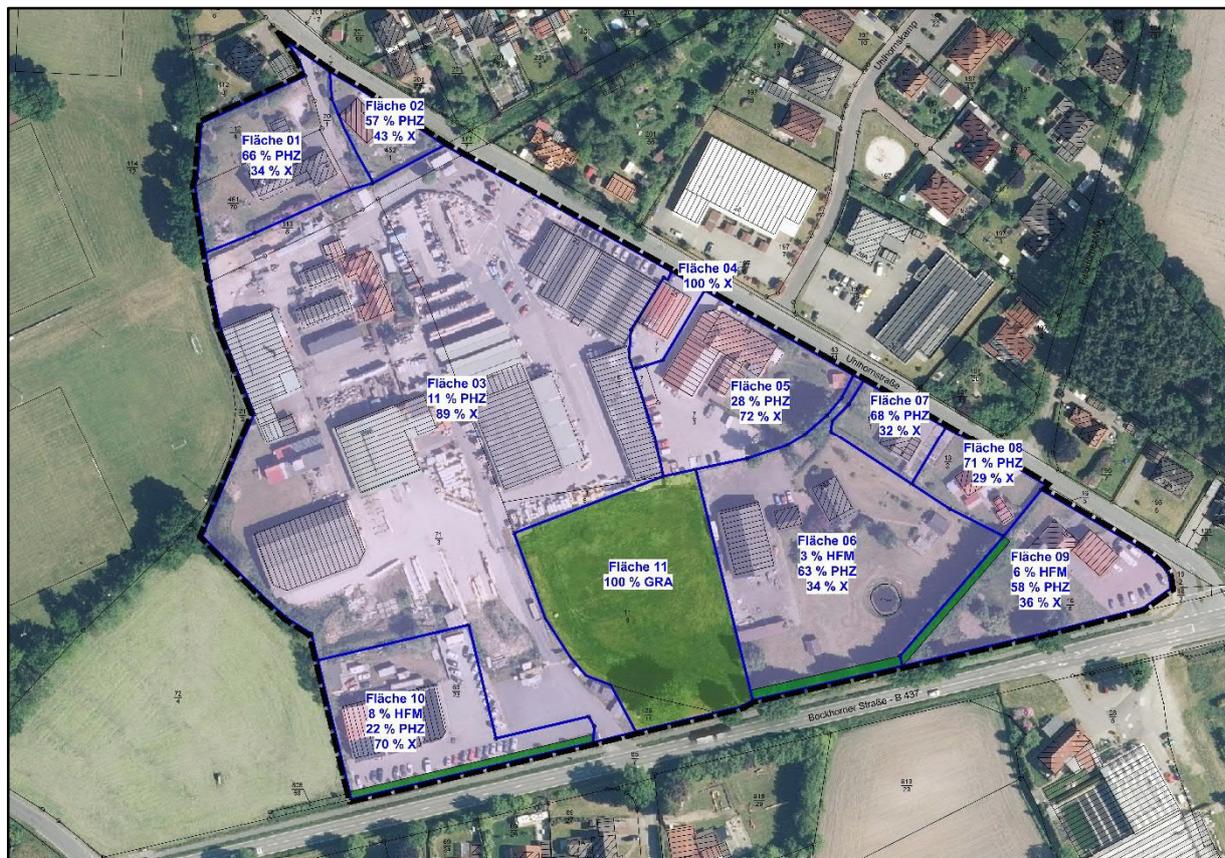


Abbildung 2: Biotopkartierung für die Eingriffsfläche

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der bestehenden Siedlungsnutzung geprägt. Für die noch vorhandenen Freiflächen besteht die latente Gefahr einer weiteren Bodenversiegelung und damit der Verlust von Lebensraum. Auch der Gehölzbestand könnte ohne Schutzmaßnahmen verloren gehen.

Der Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bewirkt eine Störung der natürlichen Stoffkreisläufe, unter anderem wird der Abbau organischer Substanzen vermindert. Da jedoch der zukünftige Versiegelungsgrad nicht wesentlich höher über dem derzeitigen Wert liegen wird, besteht nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen	•
	o Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	o Förderung von Arten des Siedlungsraumes	•
	o Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	•
	o Störung der natürlichen Stoffkreisläufe	•
	o Erhaltung von Gehölzbeständen im südlichen Plangebiet	+
	o Neuanlage von Gehölzen und Grünflächen	+

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Zunächst ist festzustellen, dass die Vorhabenfläche ausschließlich innerörtliche Siedlungsgrundstücke umfasst, die neben den bebauten Bereichen auch umfangreiche versiegelte Hofflächen aufweisen. Die verbleibenden Freiflächen stellen sich größtenteils als artenarme Hausgärten oder als Scherrasenfläche dar (siehe Abbildung 2). Lediglich am Südrand sind zwei Strauch-Baum-Hecken vorhanden. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Bundesstraße und die benachbarte Bebauung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Plangebiet Grün- und Gehölzflächen geschaffen werden, die neue Lebensräume für heimische Singvögel bieten.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ist das Vorhandensein von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebietes wenig wahrscheinlich. Quartiere von Fledermäusen können im Bereich der Bestandsgebäude jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Rückbaumaßnahmen ist das betroffene Gebäude rechtzeitig nach Fledermausquartieren zu durchsuchen. Bei einem Befund sind entsprechende CEF-Maßnahmen, wie zum Beispiel die Anbringung von Fledermauskästen, durchzuführen.

Fledermäuse könnten die Freiflächen im Planungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings stellen diese Bereiche aufgrund des geringen Nahrungsangebots ein geringwertiges Nahrungshabitat dar. Durch die geplante Umstrukturierung der bisherigen Betriebsflächen des Baustoffhandels entstehen neue durchgrünte Bauflächen, die eventuell als Jagd- und Balzquartier für Fledermäuse dienen können.

Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet auszuschließen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht berührt (siehe hierzu auch Abbildung 1).

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der von den Baugrundstücken ausgehenden anthropogenen Störungen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zu keinen relevanten Zerstörungen von Lebensräumen. Zudem stehen mittelfristig im Plangebiet jüngere Gehölze als Ausweichquartiere zur Verfügung. Bei der anstehenden Bauleitplanung wird sowohl dem Tötungsverbot, dem Störungsverbot als auch dem Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt ergibt sich für die Lebensbedingungen von Vögeln und Fledermäusen keine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Situation.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich der Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen einzuhalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere, insbesondere für Vögel	•
	○ Beeinträchtigung von Fledermausjagdflächen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume	-
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	-
	○ Neuanlage von Gehölzen und Grünflächen	+

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt eher eine geringe Bedeutung. Es bietet Lebensräume für siedlungsangepasste Tiere und Pflanzen. Besondere Standorteigenschaften für Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind jedoch nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich durch eine weitere Beschneidung der Lebensräume. Durch die Planinhalte des anstehenden Bebauungsplanes wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber den derzeitigen Bebauungsplanvorgaben allerdings nur geringfügig weiter eingeschränkt.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Biologische Vielfalt	○ Beschränkung der Potenzialfächen für die Herausbildung einer Biototypenvielfalt und einer vernetzten Biotopstruktur	•
	○ Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere	•
	○ Neuanlage von Gehölzen und Grünflächen	+

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Biologische Vielfalt auszugehen.

Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Bewertung der Empfindlichkeit

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich bereits als Siedlungsbereich dar und grenzt an allen Seiten direkt an vorhandene Siedlungsbereiche an. Für die geplanten Umstrukturierungen werden keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöhen wird.

Da lediglich ein bestehender Siedlungsbereich überplant wird, bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzguts Fläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Fläche	○ Inanspruchnahme von Freiflächen oder der freien Landschaft für bauliche Anlagen	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Auf eine gebietsbezogene Untersuchung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde bislang verzichtet. Stattdessen erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS.

Gemäß der bodenkundlichen Karte steht im Plangebiet als Bodentyp ausschließlich „Mittlerer Podsol“ an. Da die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung sind, sollten Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Laut NIBIS existieren im Planbereich und in der näheren Umgebung weder Rüstungsaltpasten noch Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV. Die Gemeinde Bockhorn geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial im Plangebiet nicht vorliegt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden wird nachfolgend eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen.

Funktion	Beeinträchtigungen	Empfindlichkeit
Lebensraum für Menschen	keine	gering
Lebensraum für Tiere	keine	gering
Lebensraum für Pflanzen	wird in Teilbereichen eingeschränkt, dafür werden an anderen Stellen neue Lebensräume geschaffen	gering
Lebensraum für Bodenorganismen	wird in Teilbereichen eingeschränkt, dafür werden an anderen Stellen neue Lebensräume geschaffen	gering
Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	durch neue Versiegelungen geht die Funktion verloren	hoch
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre und Umsetzung von organischen Substanzen können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden	hoch
Archiv der Naturgeschichte	Bodenschichten gehen verloren oder werden vermengt	gering

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nunmehr Bodenversiegelungen in Teilen des Geltungsbereiches vorbereitet, was dort zu einem weitgehenden Funktionsverlust des Bodens führen wird. Auf der anderen Seite werden auch Flächen entsiegelt, insbesondere auf dem bisherigen Betriebsgelände des Baustoffhandels. In Abwägung der Belange des Bodenschutzes mit den Belangen einer ausreichenden Baulandversorgung hat sich die Gemeinde Bockhorn für die Ausweisung neuer Bauflächen entschieden. Allerdings wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte sich bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche die Versiegelung um rund 4.000 qm erhöhen. In der Regel werden diese Maximalausnutzungen jedoch nur selten erreicht. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass es nur zu einer 80- bis 90-prozentigen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche kommen wird. Damit würde der Versiegelungsgrad im Plangebiet in etwa gleich bleiben oder sich leicht verringern.

Die anthropogene Überprägung des Bodens ist als Vorbelastung zu werten. Trotzdem kommt den betroffenen Grünflächen (Scherrasenfläche und Hausgärten) im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Versiegelung besteht.

Die Versiegelung führt zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung der Struktur des Bodens und seiner ökologischen Funktionen. Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre, Umsetzung von organischen Substanzen oder Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden. Auch durch die spätere Freiflächennutzung ist in der Regel eine Beeinflussung des Bodens durch den Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder Zuschlagsstoffen zu erwarten. Während der Bauphase ist von Umlagerungen, Vermischungen mit Fremdstoffen und Verdichtungen durch Baumaschinen oder zwischengelagerte Baumaterialien auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	○ Beeinträchtigung des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	•
	○ Verlust und Änderung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	•
	○ Einträge von Schadstoffen in den Boden	•
	○ Verbesserung der Bodenfunktionen durch Entsiegelung	+

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut NIBIS ist das Grundwasser im Plangebiet in einer Tiefe von 2,5 m bis 5,0 m anzutreffen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch, so dass deren Schutzpotenzial für das Grundwasser gering ist. Die Grundwasserneubildungsrate pro Jahr liegt bei 200 bis 250 mm. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grundwassers vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund von Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen könnte. Allerdings wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

Gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie ist gemäß Art. 1 a eine weitere Verschlechterung der Oberflächengewässer zu vermeiden. Dies ist bei der Planung, insbesondere in Bezug auf die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung zu beachten.

Da das Plangebiet bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, sind keine Empfindlichkeiten der örtlichen Vorfluter gegenüber einer Stoßbelastung durch Oberflächenabfluss von den bebauten Flächen zu erwarten. Für die neu versiegelten Flächen ist der Wasserabfluss durch geeignete Maßnahmen so zu begrenzen, dass es zu keinen Abflussverschärfungen kommt.

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	o Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	o Belastung der Vorfluter	-
	o Verlust von Oberflächenwasserretention	•
	o bau- und betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser oder den Vorfluter	•

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Klimatisch zählt das Plangebiet zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion, die durch ein mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet wird. Kennzeichnend sind geringe Jahresschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter sowie starke Bewölkung. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 808 mm. Es ist eine jährliche Durchschnittstemperatur von 9,9° C zu verzeichnen.

Die klimatische Wasserbilanz liegt bei einem mittlerem Wasserüberschuss von 195 mm / Jahr. Die Vegetationszeit ist mit durchschnittlich 220 Tagen/Jahr als mittel bis lang einzustufen. Die vorherrschend westlichen Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung.

Die Plangebietsflächen tragen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Ausdehnung und der bestehenden Bebauung und Versiegelung nur in geringem Maße zur lokalen Kaltluftbildung bei. Die Bedeutung der überplanten Flächen für das lokale Kleinklima ist insgesamt gering.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine Vorbelastungen festgestellt. Allerdings muss im Hinblick auf die Luftqualität von Vorbelastungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße ausgegangen werden.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung kann es zu einer Veränderung des Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen, zu einer Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation und zu einer Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen kommen. Durch die geplante Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung kann eine Veränderung des Kleinklimas am Vorhabenstandort nicht gänzlich vermieden werden. Aufgrund der Größenordnung des Plangebietes liegen die Auswirkungen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	•
	○ Vergrößerung der Temperaturamplitude und Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen	•
	○ Beseitigung von Frischluftproduktionsflächen	•
	○ Änderung von Luftströmungen	-
	○ bau- und betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind in die Geestlandschaft der Oldenburgisch - Ostfriesischen Geest eingebunden. Diese stellt sich als Kulturlandschaft dar, die von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert wird. Das Landschaftsbild im Bereich der hier anstehenden Planung wird geprägt durch ausgedehnte Grün- und Ackerflächen, Wallhecken, Straßenbegleitgrün und Feldgehölze.

Der Vorhabenstandort ist bereits heute nicht mehr Teil der freien Landschaft, sondern umfasst zum größten Teil bebaute Privatgrundstücke. Er bildet den südöstlichen Rand der Siedlungsflächen der Ortslage Bockhorns. Die ausgedehnten Betriebsflächen des ansässigen Baustoffhandels wirken sich störend auf das Ortsbild aus, zumal sie von der Bundesstraße aus direkt einsehbar sind.

Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht für den Vorhabenstandort nicht.

Bewertung der Empfindlichkeit

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind mit Ausnahme der Freiflächen des Baustoffhandels nicht vorhanden.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht hinsichtlich einer baulichen Überformung der Landschaft durch Neubauten und dem damit einhergehenden Verlust von landschaftsprägenden Grünstrukturen. Die Gefahr der visuellen Verletzlichkeit und des Eigenartsverlustes der Landschaft besteht insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Erholungsfunktion.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird jedoch gewährleistet, dass sich das Erscheinungsbild der Vorhabenfläche nachhaltig verbessert. Die sich eher negativ auf das Ortsbild auswirkenden Gewerbeflächen werden aufgegeben. An deren Stelle entsteht ein durchgrüntes Quartier für Wohnen, Gewerbe und weitere Nutzungen. Die bestehenden Lücken in den bestehenden Gehölzreihen entlang der Bundesstraße werden geschlossen. Somit sind relevante negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu befürchten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	o Neustrukturierung des Landschaftsbildes	•
	o Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regionaltypischer Landschaftselemente	•
	o bauliche Überformung durch neue Gebäude	•
	o Zunahme durch anthropogene Störungen der freien Landschaft	•
	o Schaffung neuer landschaftsbildprägender Elemente	+

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen) und die menschliche Gesundheit (Lärm, sonstige Immissionen) sowie auf die Erholungsfunktion der Landschaft (Verlärmung, Barrierewirkungen, sonstige Einschränkungen in Erholungsräumen) relevant.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Bockhorn und wird für gewerbliche Zwecke und zum Wohnen genutzt. Es ist komplett von Siedlungsflächen umgeben. Eine Vorbelastung besteht durch den Verkehrslärm auf der Bundesstraße 437. Für die Bebauung der Umgebung ist die mit den Gewerbenutzungen verbundene Geräusentwicklung als Vorbelastung zu werten.

Da das Plangebiet bislang nicht öffentlich zugänglich war, hatte es keine Bedeutung für die Erholungsfunktion der Landschaft. Aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur ist die Vorhabenfläche auch als Naherholungsraum nicht von Bedeutung.

Bewertung der Empfindlichkeit

Eine Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch besteht in erster Linie im Hinblick auf den von den neuen Nutzungen erzeugten Emissionen. Da für weite Teile des Plangebietes die Ausweisung eines Gewerbegebietes bzw. eines Industriegebietes aufgegeben wird und dafür Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden, wird es hier zu geringeren Lärmemissionen kommen. Für die verbleibenden Gewerbegebiete werden Emissionskontingente festgelegt, die gewährleisten, dass hinsichtlich des Gewerbelärms dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend Rechnung getragen wird. Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Lärmschutz, so dass in den betroffenen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Prüfung, ob sich der Sportlärm auf den benachbarten Fußballplätzen in unzulässiger Weise auf die neuen Bauflächen auswirkt, hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist. Des Weiteren wurde geprüft, ob auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässige Geruchsimmissionen einwirken. Als Emittenten wurden eine Lackiererei im Plangebiet und ein Reiterhof rund 320 m südöstlich davon identifiziert. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Gewerbegebieten (GE) möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung und Immissionen der Lackiererei kommt.

Da die Erholungsfunktion der Landschaft derzeit bereits von sehr geringer Bedeutung ist, sind diesbezüglich keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben. Durch die neuen Nutzungenergeben sich keine Einschränkung von Erholungsräumen. Durch die Errichtung der neuen Gebäude erfolgt eine bauliche Nachverdichtung. Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierungen und der Abstände zur benachbarten Wohnbebauung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes.

Die geplante Umstrukturierung des Quartiers wird zu einem verbesserten Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen in der Gemeinde Bockhorn führen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	•
	○ Immissionsbelastung durch Geruchsimmissionen	•
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	•
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	•
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-
	○ Schaffung neuer Grünflächen als Treffpunkt und zum Zwecke der Naherholung	+

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkung

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der anstehenden Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden. Die Wechselwirkungen, die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Bodenversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft initiiert.

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einer Übersicht dargestellt.

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Besondere Maßnahmen erforderlich?
Pflanzen	•	nein
Tiere	•	nein
Biologische Vielfalt	•	nein
Fläche	-	nein
Boden	•	nein
Wasser	•	nein
Klima / Luft	•	nein
Landschaft	•	nein
Mensch	•	nein
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	nein

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes würde das Gelände des Baustoffhandels brach fallen und einen Störfaktor im Ortsbild darstellen. Eine Entsiegelung würde wahrscheinlich nicht erfolgen. Auf den anderen Grundstücken würde es aus ökologischer Sicht keine wesentlichen Veränderungen geben. Die Bauflächen stünden allerdings ausschließlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die schützenswerten Biotopstrukturen erhalten bleiben und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Darüber hinaus werden neue Grün- und Gehölzstrukturen entstehen. Durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen zum Artenschutz kann ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes Siedlungsquartier handelt und die neuen baulichen Anlagen schonend in die vorhandenen Strukturen integriert werden, ist eine Beeinträchtigung der freien Landschaft und ihrer Funktionen nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Siedlungs- und Nutzungsstruktur und der bestehenden Biotopsituation im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ergeben sich nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in der textlichen Festsetzung Nr. 10 abschließend geregelt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung werden die vorhandenen Strauch-Baum-Hecken im Plangebiet mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt. Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, erfolgen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Verkehrsflächen so, dass sich, wenn überhaupt, nur eine maßvolle Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben wird. Damit werden weitergehende Beeinträchtigungen sowohl des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas als auch des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 82 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Mit der Absicht der Gemeinde Bockhorn, die Plangebietsflächen einer ergänzenden baulichen Nutzung zuzuführen, ergeben sich Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Nachfolgend wird der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Anhand eines Modells, das vom Niedersächsischen Städtetag entwickelt wurde, erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der Eingriffsfläche.

4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Mit der Ausweisung des Urbanen Gebiete (MU) wird die bisherige Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet aufgegeben. Betroffen von dieser Umnutzung sind in erster Linie Flächen, die bislang von einem Baustoffhandel als Betriebsgelände genutzt werden und die einen Versiegelungsgrad von 89 % aufweisen. In Ergänzung dazu werden auch angrenzende Grundstücke in das Urbane Gebiet (MU) miteinbezogen. An zwei Standorten bleibt die bereits derzeit gültige Ausweisung als Gewerbegebiet erhalten.

Von der Ausweisung neuer überbaubarer Bereiche sind neben bereits versiegelten Flächen auch Freiflächen betroffen, die bislang als Hausgarten bzw. Grünfläche genutzt wurden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Baumaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass es nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen wird.

Den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugeordnet, die für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 25 % überschritten werden darf. Somit ist davon auszugehen, dass dort insgesamt 75 % der Grundstückfläche versiegelt werden können. Im Urbanen Gebiet MU 2 sowie in den beiden Gewerbegebieten GE bzw. GEe gilt eine Grundflächenzahl von 0,8, die nicht weiter überschritten werden darf. Für die versiegelten Flächen ist der Wertfaktor 0 anzusetzen. Den verbleibenden Freiflächen ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Die vorhandenen Strauch-Baum-Hecken an der Südseite des Plangebietes werden in ihrem Bestand abgesichert. Ihnen wird weiterhin der Wertfaktor 3 zugeordnet. In mehreren Bereichen wird ein Anpflanzungsgebot für Sträucher festgesetzt. Auch hierfür ist der Wertfaktor 3 zu vergeben.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ vor. Aufgrund der in der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorgegebenen Gestaltungsvorgaben erhalten diese den Wertfaktor 2 bzw. 1. Den Flächen des neuen Regenrückhaltebeckens ist der Wertfaktor 2 zuzuordnen.

Die Straßenverkehrsflächen gehen aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrads mit dem Wertfaktor 0 in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein. Da die Rad- und Fußwege im Plangebiet in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind, wird ihnen der Wertfaktor 1 zugeordnet.

4.2.2 Innergebietliche Kompensationsmaßnahmen

Damit die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett im Bereich der Vorhabenfläche ausgeglichen werden können, sieht der Bebauungsplan ein Bündel von innergebietlichen Ausgleichsmaßnahmen vor. Diese werden in der textlichen Festsetzung Nr. 10 abschließend geregelt.

4.2.3 Nachweis der ausreichenden Kompensation

Die oben dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtetags - Modells“ erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der relevanten Eingriffsfläche. Danach bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen die Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft.

Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild hat. Als Kriterien für die Wertermittlung werden die entsprechenden Funktionen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild herangezogen. Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Im zweiten Schritt wird der ökologische Wert nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ermittelt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (siehe hierzu Karte auf Seite 10 des UWB)

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Fläche 01	2.890 qm		
Hausgarten (PHZ) - 66 %	1.910 qm	1	1.910
Versiegelung (X) - 34 %	980 qm	0	0
Fläche 02	800 qm		
Hausgarten (PHZ) - 57 %	460 qm	1	460
Versiegelung (X) - 43 %	340 qm	0	0
Fläche 03	25.940 qm		
Hausgarten (PHZ) - 11 %	2.850 qm	1	2.850
Versiegelung (X) - 89 %	23.090 qm	0	0

Biotoptypen	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Fläche 04	560 qm		
Hausgarten (PHZ) - 0 %	0 qm	1	0
Versiegelung (X) - 100 %	560 qm	0	0
Fläche 05	3.460 qm		
Hausgarten (PHZ) - 28 %	970 qm	1	970
Versiegelung (X) - 72 %	2.490 qm	0	0
Fläche 06	7.490 qm		
Strauch-Baumhecke (HFM) - 3%	220 qm	3	660
Hausgarten (PHZ) - 63 %	4.720 qm	1	4.720
Versiegelung (X) - 34 %	2.550 qm	0	0
Fläche 07	900 qm		
Hausgarten (PHZ) - 68 %	610 qm	1	610
Versiegelung (X) - 32 %	290 qm	0	0
Fläche 08	1.090 qm		
Hausgarten (PHZ) - 71 %	770 qm	1	770
Versiegelung (X) - 29 %	320 qm	0	0
Fläche 09	3.210 qm		
Strauch-Baumhecke (HFM) - 6%	190 qm	3	570
Hausgarten (PHZ) - 58 %	1.860 qm	1	1.860
Versiegelung (X) - 36 %	1.160 qm	0	0
Fläche 10	3.590 qm		
Strauch-Baumhecke (HFM) - 8%	290 qm	3	870
Hausgarten (PHZ) - 22 %	790 qm	1	790
Versiegelung (X) - 70 %	2.510 qm	0	0
Fläche 11	5.660 qm		
Scherrasen (GRA) - 100 %	5.660 qm	1	5.660
Summe Ist - Zustand:	55.590 qm		22.700

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Erhaltung Strauch-Baumhecke (HFM)	710 qm	3	2.130
Neuanlage Strauchhecke (HFS)	1.240 qm	3	3.720
Neuanlage Gliederungsgrün (GRA)	950 qm	1	950
Neuanlage Parkanlage (PAN)	1.520 qm	2	3.040
Neuanlage Naturnah angelegtes Regen- rückhaltebecken mit strukturrei- chen Seitenbereichen (UHM)	1.460 qm	2	2.920
Neuanlage Verkehrsflächen (X)	3.650 qm	0	0
Neuanlage Rad- und Fußwege (Y)	560 qm	1	560
Neuanlage Baugrundstücke im MU 1 mit GRZ 0,6 plus 25 % Überschreitung	30.290 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 75 %	22.720 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 25 %	7.570 qm	1	7.570
Neuanlage Baugrundstücke im MU 2 mit GRZ 0,8 plus 0 % Überschreitung	2.310 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 80 %	1.850 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 20 %	460 qm	1	460
Neuanlage Baugrundstücke im MU 3 mit GRZ 0,6 plus 25 % Überschreitung	1.050 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 75 %	790 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 25 %	260 qm	1	260

Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Neuanlage Baugrundstücke im GE mit GRZ 0,8 plus 0 % Über- schreitung	4.010 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 80 %	3.210 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 20 %	800 qm	1	800
Neuanlage Baugrundstücke im GEe mit GRZ 0,8 plus 0 % Über- schreitung	7.840 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 80 %	6.270 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 20 %	1.570 qm	1	1.570
Summe Soll - Zustand:	55.590 qm		23.980

Bilanz

Derzeitiger Wert	22.700 WE
Zukünftiger Wert	23.980 WE
Differenz (Überschuss)	1.280 WE

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Hausgarten bzw. Grünfläche darstellenden Bereich, durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der angestrebten Planungsziels, nämlich die Ermöglichung der Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbestandortes und seines Umfeldes, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Gliederung des Umweltberichts wird die Anlage 1 zum BauGB zu Grunde gelegt. Die Umweltprüfung erfolgte in folgenden Schritten:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bislang nicht aufgetreten. Für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter liegt ausreichendes Datenmaterial vor, zumal es sich um ein räumlich gut überschaubares Plangebiet handelt.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung von Bauprojekten zu überprüfen, ob die zulässige Grundfläche eingehalten und ob dem Pflanzeerhaltungsgebot Rechnung getragen wurde. Daneben ist auch zu prüfen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt wurden.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82, der dem Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung entspricht, soll auf einer Fläche von rund 3,3 ha ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO entstehen. Daneben bleiben zwei Bereiche als Gewerbegebiet erhalten, die zusammen eine Größe von rund 1,2 ha aufweisen. Der Standort stellt sich derzeit komplett als Industrie- oder Gewerbegebiet dar. Rund 61,7 Prozent des Plangebietes sind derzeit durch Gebäude, Lagerflächen, Parkplätze oder sonstige Hofflächen versiegelt. Die Freiflächen werden als Hausgarten oder Rasenfläche genutzt. An der Südseite befinden sich Gehölzbestände.

Mit der beabsichtigten Umstrukturierung wird der sich abzeichnenden Gewerbebranche eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung zugeordnet. Darüber hinaus werden den in die Planung miteinbezogenen Grundstücken neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der Anteil an versiegelten Flächen wird zukünftig bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundfläche bei 68,8 Prozent liegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Maximalwert nicht vollständig ausgenutzt wird.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die ökologische Funktion der vorhandenen Biotopstruktur in den betroffenen Teilbereichen weitgehend zerstört und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Auch wenn es sich nur um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, bleibt festzustellen, dass mit Ausnahme des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter alle Schutzgüter von der Planung betroffen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind jedoch insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermeiden, da es im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich ist, weitere Flächen für eine Bebauung bzw. für Wege und Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Um den betroffenen Schutzgütern Rechnung zu tragen, wird der Umfang der neuen bebaubaren Flächen allerdings auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems werden in der textlichen Festsetzung Nr. 10 interne Kompensationsmaßnahmen benannt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch neue Grün- und Gehölzbereiche ergänzt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Hausgarten bzw. Grünfläche darstellenden Bereich, durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

Verfahrensvermerke

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bockhorn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist der 10. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beigelegt.

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat die vorstehende Begründung am beschlossen.

Bockhorn, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden erstellt von:

KAPELS ARCHITEKTEN
BIEBRICHER RÜTTERS HAUSSMANN KAPELS



Neuenburger Straße 15 - 26340 Zetel

Zetel, den

.....

Planverfasser