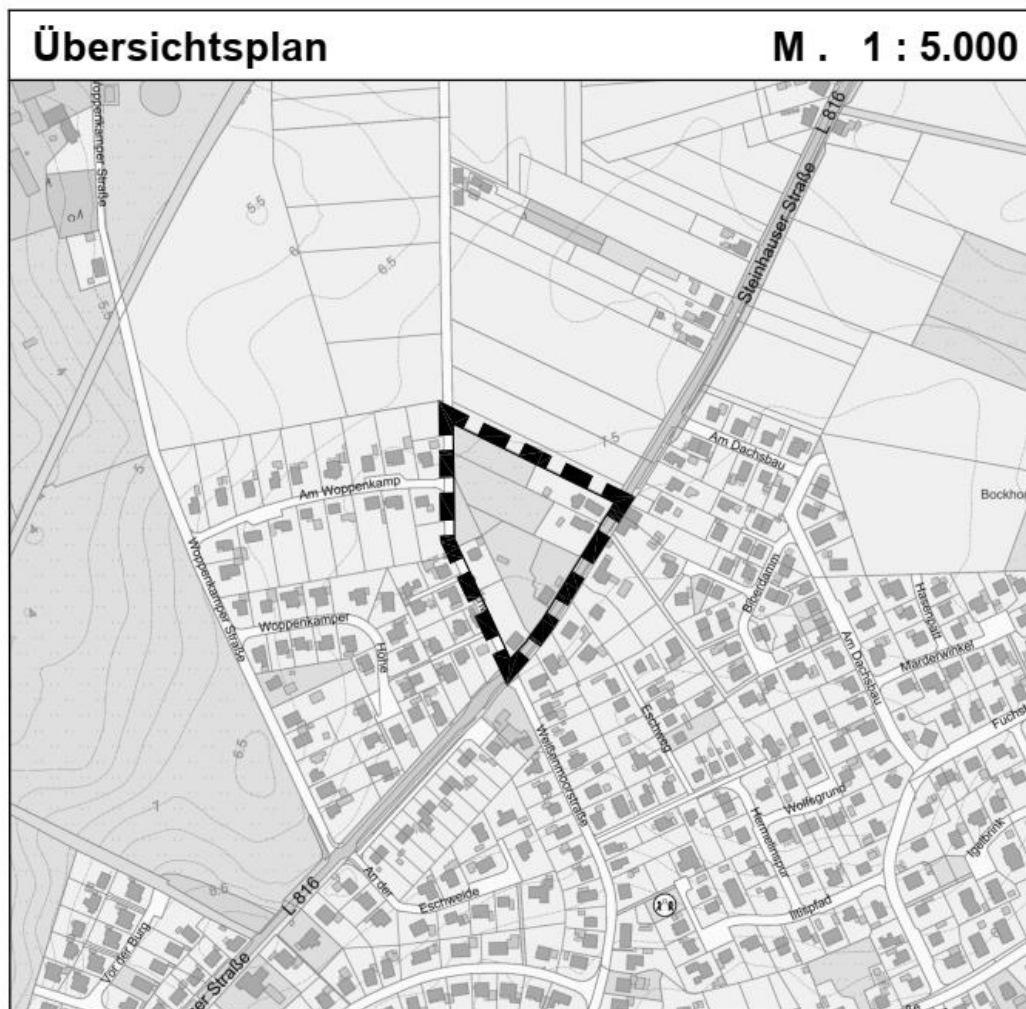


Gemeinde Bockhorn
Landkreis Friesland
Bebauungsplan Nr. 81
„Steinhauser Straße/Deichweg“
(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

01.03.2024

HWPlan - Stadtplanung

26345 Bockhorn

Inhaltsübersicht

1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf.....	4
2.2	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung).....	4
2.3	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	6
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	8
4.	Grundlagenermittlung	9
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	9
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes.....	9
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	9
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes.....	11
4.5	Anbindung an den ÖPNV	11
4.6	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	11
5.	Das Konzept	11
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4	Grünflächen, Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,	13
6.6	Verkehrsflächen.....	14
6.7	Kennzeichnung	14
6.8	Nachrichtliche Übernahme	14
6.9	Hinweise	14
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	15
7.1	Ver- und Entsorgung	15
7.2	Oberflächenentwässerung.....	15
7.3	Verkehrliche Abwicklung	15
7.4	Naturhaushalt	15
7.5	Immissionen.....	15
7.6	Altlasten	15
7.7	Bodendenkmale.....	15
7.8	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	15
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
9.	Verfahrensvermerke	18

1. Planungsanlass und Planungsziele

Nach Aufgabe der Gärtnerei vor einigen Jahren wurden bereits mehrfach Überlegungen in Richtung einer Nachnutzung bzw. zur städtebaulichen Entwicklung der Dreiecksfläche zwischen der Steinhauser Straße im Südosten und dem Deichweg im Nordwesten angestellt.

So gab es vor einigen Jahren schon mal Überlegungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken; diese wurden allerdings nicht weiterverfolgt.

Im Laufe der Jahre 2021/2022 gab es Überlegungen eines privaten Interessenten an der Steinhauser Straße ein Gesundheitszentrum mit ergänzender Wohnbebauung zu realisieren. Hierfür hatte die Gemeinde am 09.11.2021 bereits einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81 „Gesundheitszentrum am Deichweg“ gefasst.

Ende des Jahres 2022 wurde dieses Projekt allerdings noch vor Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB seitens des damaligen Interessenten/Investors aufgegeben und nicht weiterverfolgt.

Nachdem ein Bockhorner Bürger das ehemalige Gärtnerei-Areal erwerben konnte, wurde die Planung für den ca. 1,5 ha großen ortsnahe Bereich wieder aufgegriffen und in modifizierter Art fortgeführt.

Künftig stand die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken entlang des Deichweges im Vordergrund. Aber das Mischgebiet entlang der Steinhauser Straße erlaubt auch weiterhin die Möglichkeit, dort Dienstleistungen, z.B. für die medizinische Versorgung zu realisieren.

Somit kann die Gemeinde Bockhorn mit dieser Planung einen Beitrag zur Schaffung wohnortnaher Baugrundstücke leisten und durch die Beibehaltung der gemischten Baufläche an der Steinhauser Straße ein Flächenangebot für ein perspektivisches, medizinisches Dienstleistungsangebot sichern.

Die Planung umfasst die überwiegend bereits durch den wirksamen FNP gesicherten Bauflächen zwischen dem Deichweg im Westen und der Steinhauser Straße im Südosten.

Mit dieser Bauleitplanung möchte die Gemeinde den Siedlungskörper unter Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Freiflächen abrunden.

Nachdem die Planung gegenüber der ursprünglichen Beschlussfassung vom 03.05.2022 modifiziert wurde, wurden diese neuen Ziele und der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 im Herbst 2023 in den politischen Gremien erneut zur Diskussion gestellt.

Hierbei wurde auf die bereits vorliegenden Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme (Juli – Nov. 2022) zurückgegriffen.

So konnten neben der Frage der Oberflächenentwässerung mit der Sielacht, die naturschutzfachlichen Belange mit der Unteren Naturschutzbehörde und die verkehrlichen Aspekte an der Steinhauser Straße mit dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr weitgehend vorabgestimmt werden.

Gleichmaßen konnte die Kampfmittelfreiheit für den Planbereich bestätigt werden.

Am 07.11.2023 wurde dann ein modifizierter Entwurf zum Bebauungsplan vom Verwaltungsausschuss beraten. In gleicher Sitzung wurde auch die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Gärtnereifläche, einer Arrondierung des Siedlungskörpers handelt und der Bereich weniger bebaubare Grundfläche als 20.000 m² ergeben wird, kann das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, d. h. also ohne Umweltbericht und ohne eigenständiges Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hatte bereits in seiner Sitzung am 09.11.2021, nach Vorstellung erster Überlegungen für ein Ärztehaus an dem Standort, einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81 gefasst.

Nach Konkretisierung der Planung und weiterer Flächensicherungen wurde am 25.04.2022 ein erweiterter Geltungsbereich im Fachausschuss zur Diskussion gestellt.

Dieser erweiterte Geltungsbereich wurde in diesem Gremium positiv aufgenommen und durch den Verwaltungsausschuss in der Sitzung am 03.05.2022 bestätigt.

Nachdem der Investor Ende 2022 Abstand von der Realisierung eines Gesundheitszentrums genommen hatte, konnte ein neuer Käufer für das ehemalige Gärtnereiareal gefunden werden.

Dieser beabsichtigt dort ein modifiziertes Konzept mit einem höheren Anteil an Wohnbaugrundstücken umzusetzen.

Insofern wurde der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 erneut in den politischen Gremien zur Beratung gebracht. Am 07.11.2023 beschloss der Verwaltungsausschuss, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 im Internet zu veröffentlichen.

Das Verfahren wird in Anbetracht der Bestandsüberplanung, der geringen Plangebietsgröße und der nur gering zu erwartenden Auswirkungen nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, d. h., es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den vorliegenden Fachgutachten (Ergebniskarte zu Kampfmittel, Biotoptypenkartierung, Baugrunduntersuchung) wurden in der Zeit vom 04.01.2024 bis zum 07.02.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB):

Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Insgesamt gingen 12 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Drei Dienststellen nehmen die Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zur Kenntnis. Vier Stellungnahmen von Versorgern und Leitungsträgern, geben allgemeine Hinweise zu Leitungen im Umfeld und zur Umsetzung der Erschließung ab.

Diese vier Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen erfordern auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

Fünf Stellungnahmen beinhalten Hinweise bzw. Anregungen; nachfolgend werden die Inhalte und der Umgang hierzu (das Ergebnis der Abwägung) kurz wiedergegeben.

- Die **Landesbehörde für Straßenbau**, bittet um einige redaktionelle Ergänzungen, stimmt ansonsten der Planung aber uneingeschränkt zu.
- Das **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie** weist auf mögliche archäologische Vorkommen unter dem Plaggenesch hin und fordert diesbezüglich vor Baubeginn eine entsprechende Prospektion durchzuführen.
Dementsprechend wird nun die betroffene Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ein entsprechender Hinweis auf diese Sachverhalte in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der **OOWV** verweist auf bestehende Leitungen und die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes. Ferner verweist er auf die noch abschließend zu klärende Löschwasserversorgung. Beide Aspekte bleiben der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten und werden in diesem Zusammenhang geklärt.
- Der **Nds. Heimatbund** schätzt den Flächenverbrauch kritisch ein.
Hierzu wäre auszuführen, dass mit dieser Planung gerade eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, nämlich die Abrundung des bereits baulich geprägten Ortsrandes unter Nutzung eines ehemaligen Gärtnerstandortes erreicht werden kann; der klassische Außenbereich kann somit geschützt werden.
- Der **Landkreis Friesland mit seinen Fachbereichen/Abteilungen:**
 - Fachbereich Straßenverkehr:**
Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz soll rechtzeitig mit den Straßenbaulastträgern und der Verkehrsbehörde abgestimmt werden.
Dieser Anregung wird im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten entsprochen.
 - Fachbereich Planung, Klimaschutz u. – Anpassung:**
Es werden Hinweise zur Nutzung von Solarenergie und für eine insektenfreundliche Beleuchtung gegeben und empfohlen diese in den Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen aufzunehmen. Dieser Anregung wird in Anbetracht der ohnehin geltenden Regelungen aus dem GEG und der NBauO nicht entsprochen
 - Fachbereich Planung, Städtebaurecht:**
Den Anregungen, Ergänzung der Bemaßung im MI und Verzicht auf die textliche Festsetzung Nr. 8 (PV-Anlagen) wird entsprochen.
 - Untere Naturschutzbehörde:**
Die Kombination einer Obstbaumwiese mit der Anlage einer Retentionsfläche wird kritisch eingeschätzt.
In Folge der guten Bodendurchlässigkeit und des überwiegend tiefen Grundwasserstandes wird die angesprochene Retentionsfläche eher selten bis gar nicht als Rückstauraum in Anspruch genommen.
 - Untere Wasserbehörde:**
Es wird im Zuge der Bauvorbereitung ein Oberflächenentwässerungskonzept gefordert.
 - Untere Bodenschutzbehörde:**
In Folge der Vornutzung von Teilen des Areals als Erwerbsgärtnerei wird vor Baubeginn eine bodenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine Begleitung während der Erdarbeiten gefordert.
Dieser Anregung kommt die Gemeinde nach und kennzeichnet den betroffenen Bereich im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 81 „Steinhauser Straße/Deichweg“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2020
- Amtliche Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Varel, Januar 2024.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn, Stand 2009
- Städtebauliches Konzept; HWPLAN August 2023
- Lageplan/Konzept Wohngebäude Deichweg (Flurst.168/1), M 1: 500, AMR 17.08.2022
- Schichtenverzeichnisse zu Bohrungen vom 21.07.2022
- Übersichtsplan 1 : 5.000, Sielacht Bockhorn-Friedebg., Gew. Nr. 15 II.O, Eschschloot
- SW- Kanal, Bestandsplan 1 : 1.000, Gemeinde Bockhorn
- Biotoptypenkartierung 02.06.2022, Stellungnahme der UNB vom 27.10.2022
- Ergebnisse der Luftbildauswertung (Kampfmittelbeseitigung) vom 24.10.2022
- Eigene Bestandserhebungen April - August 2022

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst folgende Flurstücke der Flur 16 in der Gemarkung Bockhorn:

Flurst.-Nr.	Flur	Größe	Nutzung gem. Liegenschaftskataster
168/1	16	2.795 m ²	Weideland
168/2	16	1.451 m ²	Gebäude und Freifläche
168/3	16	323 m ²	Gärtnerei
168/4	16	3.994m ²	Gärtnerei
168/5	16	1.722 m ²	Weideland
168/6	16	1.644 m ²	Gebäude und Freifläche
169/1	16	725 m ²	Gärtnerei
169/2	16	918 m ²	Gebäude und Freifläche
169/3	16	1.320 m ²	Gebäude und Freifläche
9Flurst.	-	14.892 m²	-

Somit umfasst der Geltungsbereich 9 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 14.892 m².

Das fast dreiecksförmige Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ackerbaulich genutzte Flächen
- im Süd - Osten durch die Wegeparzelle der Steinhauser Straße
- im Süd - Westen durch die Wegeparzelle des Deichweges

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das derzeit in Fortschreibung befindliche LROP enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung des ländlichen Raums.

Diese Räume sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten und unter Beachtung der regionalen Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Eine wohnortnahe, ausgewogene Grundversorgung soll hierbei sichergestellt sein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 greift diese generellen Zielaussagen der Landesplanung auf und weist der Gemeinde Bockhorn die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Erholung zu.

Der Planungsbereich bzw. der Standort des Vorhabens befindet sich am nordöstlichen Rand des Zentralen Siedlungsbereichs des Grundzentrums, an der Landesstraße (L 816), der Steinhauser Straße.

In Anbetracht der günstigen verkehrlichen Anbindung und der räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches eignet sich dieser Standort im Grundzentrum hervorragend für eine Schaffung zusätzlicher Bauplätze im Sinne einer Abrundung des Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur (Wege, Kanäle Versorgungsleitungen).

In Anbetracht der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen ehemaligen Gärtnerstandortes kann diese Entwicklung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen realisiert werden.

Insofern entspricht dies Planung voll umfänglich den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für den Planungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dar.

Östlich entlang der Steinhauser Straße, der L 816, welche im FNP als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt wird, stellt der wirksame FNP eine Bautiefe als gemischte Baufläche dar.

Die hier verfolgte Planungsabsicht, auf dem aufgegebenen Gärtnerstandort entlang der Steinhauser Straße künftig eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzungsstruktur zu ermöglichen, begünstigt ebenso wie die Tatsache von Verkehrslärmimmissionen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Steinhauser Straße.

Dementsprechend wäre der wirksame FNP im Zuge der anstehenden Bauleitplanung zu berichtigen.

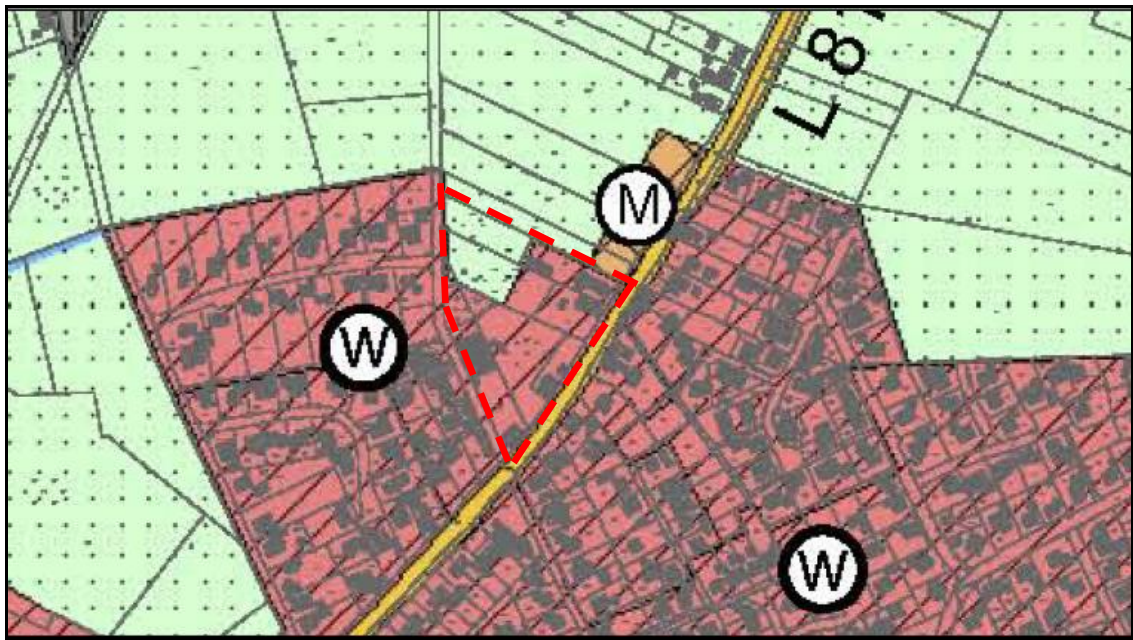


Abb. 1: Aktuelle Darstellungen des FNP 2009

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das ca. 1,5 ha große Plangebiet existiert kein Bebauungsplan und der Bereich wäre dementsprechend als „unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB“ einzustufen.

Der Bebauungsplan bezieht zwar auch zwei bislang unbebaute Flächen am Deichweg (die Flurst. 168/1 und 168/5) mit ein, welche bislang nicht von den Darstellungen des FNP erfasst werden, aber in Folge der gegenüberliegenden Bebauung und der Parzellenstruktur zum Innenbereich zu zählen sind.

Das Ziel einer eindeutigen planungsrechtlichen Beordnung der Nutzungsarten (WA/MI), der Dichte, der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen begründet das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 1 und 3 BauGB.

Darüber hinaus sollen Verkehrsflächen, ausgehend vom Deichweg zur Erschließung von Bauplätzen in der Tiefe sowie Maßnahmen zur Sicherstellung einer schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers festgelegt werden.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der Planungsbereich umfasst neben dem aufgegebenem Gärtnergrundstück (Flurst. 168/3, 168/4, und 169/1 mit insgesamt ca. 5.100 m²) vier bebaute Grundstücke (Flurst. 168/2; 168/6; 169/2 u. 169/3 mit insgesamt ca. 4.800 m²) sowie die beiden unbebauten als Garten-/Grünland genutzten Flurstücke mit ca. 4.500 m².

Der Standort bildet die Ecksituation zwischen der Steinhauser Straße im Südosten und dem Deichweg im Westen.

Sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung schließen besiedelte Bereiche an, somit kann der Bereich eindeutig dem zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums zwischen dem Siedlungsbereich „Am Woppenkamp“ und dem Bereich „Eschweg“ zugeordnet werden.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das nahezu dreieckige Planungsgebiet erstreckt sich ausgehend vom Straßenzug der Steinhauser Straße (L 816) im Südosten bis an den Deichweg im Westen.

Das Gelände mit einer Höhenlage von ca. 7,5 m ü. NN kann als nahezu eben bezeichnet werden und schließt direkt an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Steinhauser; Deichweg) an.

Der Kern des Planungsgrundstücks wurde bis vor einigen Jahren als Erwerbsgärtnerei mit den üblichen baulichen Anlagen solch eines Betriebes (Wohn- und Geschäftshaus, Gewächshäuser, Beete und Schuppen) genutzt.

Diese Anlagen wurden mit Ausnahme eines Schuppens und des Wohngebäudes an der Steinhauser Straße komplett rückgebaut, so dass sich der überwiegende Teil des Grundstück heute als Brachfläche darstellt.

In nordöstlicher Richtung an der Steinhauser Straße schließen sich zwei bewohnte, ältere Wohngebäude an.

Am Deichweg prägen zwei Wohngebäude unterschiedlichen Alters den westlichen Bereich bevor Richtung Norden die Brachflächen der aufgegebenen Gärtnerei bzw. Grünlandflächen anschließen.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Hierzu wird auf den nachfolgenden Biotoptypenplan verwiesen. Dort sind die im Jahr 2022 festgestellten Biotoptypen flächig dargestellt. Folgende Flächengrößen werden erreicht:

- GW	Sonstige Weidefläche:	4.400 m ²
- EGB	Blumen-/Gartenbaufläche	5.100 m ²
- PHG	Hausgarten mit Großbäumen	1.200 m ²
- PHO	Obst-/Gemüsegarten	1.000 m ²
- PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	450 m ²
- X	Versiegelte Fläche Gebäude	2.650 m ²

Gesamtfläche: 14.800 m²

Die Kartierung wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird als ausreichend für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Belange eingeschätzt; vgl. hierzu Schriftverkehr vom 27.10.2022



Biotoptypen nach Drachenfels (2016)	Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 81 "Gesundheitszentrum am Deichweg" Biotoptypenplan M. 1 : 1.000 Herbert Weydringer Lindenstraße 39 26345 Bockhorn Telefon: 04453-489-492 Mobil: 01520-899 0 998 hwplan.bockhorn@ewe.net
GW Sonstige Weidefläche EGB Blumen-/Gartenbaufläche PHG Hausgarten mit Großbäumen PHO Obst- und Gemüsegarten PHZ Neuzeitlicher Ziergarten HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten X Versiegelte Fläche/Unbegrünte Gebäude	

Abb. 2: Biotypen

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die verkehrliche Situation bleibt im Prinzip, wie heute vorhanden, beibehalten.

Die vier Grundstücke, Steinhauser Straße Nr. 56 – 62 werden wie bereits heute praktiziert verkehrlich auch künftig an diese Straße (Landesstraße -L 816) angebunden. Hierzu fand im Zusammenhang mit der ursprünglichen Planungsabsicht, dort ein Gesundheitszentrum zu errichten, eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der zuständigen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Aurich statt. Demnach ist dieser Teil der Straße in Folge der Bebauung ähnlich wie eine Ortsdurchfahrt zu beurteilen; vgl. hierzu Schriftverkehr mit dem NLStBV vom 28.02.2020.

Die neu, hinzukommenden Baugrundstücke (voraussichtlich sechs Bauplätze) werden direkt an den Deichweg angebunden bzw. mittels einer kleinen, privaten Anliegerstraße erschlossen.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Durch die Nähe des Gebietes zur Bushaltestelle „Esch“ an der Steinhauser Straße mit der Linie 251 ist das Gebiet für ländliche Verhältnisse gut angebunden. Tagsüber wird ein Stundentakt garantiert.

4.6 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Nähe zum „Bockhorner Esch“ und die Höhenlage sprechen für einen tragfähigen und eher sandigen Baugrund. Diese Vermutung konnte durch eine Bohrung, ausgeführt vom Erdbau-labor Strube im Juli 2022, und dem dazugehörigen Schichtenverzeichnis unterstützt werden.

Unterhalb einer ca. 0,4 m – 0,6 m tiefen humosen Oberbodenschicht wurde bis in Tiefen von 5,0 m u GOK versickerungsfähiger Feinsand angetroffen.

Da der Grundwasserflurabstand bei 3,5 m bis 3,7 Meter unter GOK liegt, erscheint eine weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche möglich.

Im Übrigen wurde die Entwässerung der Flächen und die Gräben auch im Winterhalbjahr 2023/2024 mit seinen extrem großen Niederschlagsmengen überprüft. Weder in den Flächen staute sich Wasser auf, noch führten die vorhandenen Gräben größere Wassermengen. So stellten sich die Gräben z.B. am 24.02.2024, nach einem länger andauerndem Regenereignis nahezu ohne Wasser dar.

Auch wurden im Vorfeld der Planung Gespräche mit der Sielacht Bockhorn-Friedeburg geführt. Seitens dieses Entwässerungsverbandes wurde eine Versickerung und die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ausdrücklich begrüßt.

Weitere Details zum Wasserrecht wären im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließung und Bebauung der Grundstücke, z.B. durch ein Oberflächenentwässerungskonzept zu klären.

Abschlussmöglichkeiten an den SW-Kanal und Versorgungsleitungen sind sowohl in der Steinhauser Straße als auch im Deichweg gegeben.

Das Netz müsste lediglich im Zuge der Herstellung der Stichstraße erweitert werden.

5. Das Konzept

Das nachfolgend dargestellte Konzept erlaubt die Entwicklung von bis zu sechs Bauplätzen unterschiedlicher Größenordnung am Deichweg in reizvoller Lage am Ortsrand, ohne dass hierfür klassische Außenbereichs- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Entlang der Steinhauser Straße könnten sich innerhalb des dort vorgesehenen Mischgebietes ein oder auch zwei Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

Somit kann nicht nur Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort, sondern auch die brachgefallene Gärtnerei unter Würdigung des angrenzenden Bestandes städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden.

Die nördliche Grünfläche am Deichweg mit ihren künftigen Obstbäumen erfüllt einerseits in gewisser Art eine Kompensation, rundet das Siedlungsgebiet aber auch harmonisch zum Ortsrand ab und dient mit kleinen Senken/Vertiefungen/Gruppen der Versickerung.



Abb. 3: Konzept Deichweg; HWPLAN, 23.08.2023

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des vorher beschriebenen Konzeptes soll durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gem. den Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich geregelt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Steinhauser Straße wird in einer Tiefe von ca. 40 Metern entsprechend den ursprünglich dort ausgeübten gemischten Nutzungen (Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort) ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. An dieser Stelle unerwünschte, flächenintensive bzw. störende Nutzungen werden gem. der TF 2 ausgeschlossen.

Am Deichweg wird die dort auf der anderen Straßenseite ausgeübte Wohnnutzung aufgegriffen und es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden die das Wohnen störende Nutzungen gem. der TF 1 ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse im MI und in den WA 1 -Gebieten geregelt.

Im WA 2 wird in Anbetracht eines konkreten Vorhabens des Grundeigentümers und Veranlasser des Bebauungsplanes auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet.

Allerdings werden die Gebäudehöhen in den beiden Wohngebieten mit einer zulässigen Höhe auf ein für die Umgebung verträgliches Maß begrenzt.

Gleichmaßen kann dem Charakter eines durch freistehende Familienheime geprägten Umfeldes mittels Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3 Rechnung getragen werden.

Im Mischgebiet kann in der offenen Bauweise eine zweigeschossige Bebauung bei einer zulässigen GRZ von 0,4 realisiert werden.

6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise setzt der Bebauungsplan in allen Baugebieten die offene Bauweise fest.

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit erweiterten Abständen zu den künftigen Grundstücksgrenzen kann dem Anspruch des Konzeptes nach ruhigem Wohnen Rechnung getragen werden.

6.4 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Retentionsfläche

Eine ca. 1.700 m² große, private Grünfläche soll künftig Obstbäume aufnehmen und in Ausnahmefällen der Retention von Niederschlagswasser dienen. Somit kann dort nicht nur ein landschaftstypischer Ortsrand entstehen, sondern auch ein wichtiger Beitrag zum Artenschutz (Habitate) geleistet werden.

Eine ähnliche Funktion sollen die in den Randbereichen festgesetzten Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) erfüllen. Einerseits durchgrünen diese den Siedlungsbereich und schaffen Wohnruhe; andererseits sind solche Pflanzungen eine Bereicherung für die Biodiversität und kommen dem Klimaschutz zugute.

6.6 Verkehrsflächen

Zum Zwecke der Erschließung von Bauplätzen in zweiter Reihe setzt der Bebauungsplan eine 5,0 m breite, private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Straße fest.

Durch diese Art der Erschließung kann eine hofartige Situation mit hohem Wohnwert in zweiter Reihe entstehen.

Mit ca. 50 Metern zum Deichweg ist der Weg zum einmaligen Verbringen der Müllbehältnisse pro Woche durchaus vertretbar.

6.7 Kennzeichnung

Da Teile des Planungsbereichs früher als Erwerbsgärtnerei genutzt wurden, kann der Verdacht auf umweltbelastende Stoffe im Erdreich nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend wird die Fläche entsprechend der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und es werden Handlungsweisen vorgegeben.

6.8 Nachrichtliche Übernahme

Da es sich bei der überplanten Fläche teilweise um historische Plaggenesch – Böden handelt muss dort mit archäologischen Funden gerechnet werden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird die betroffene Fläche nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt und es werden Maßnahmen zur Prospektion vor Beginn der Erdarbeiten festgelegt.

6.9 Hinweise

Die Hinweise Nr. 1 – 4 weisen auf allgemeine und im Zuge der Bauleitplanung zu beachtende übliche Sachverhalte hin.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

7.2 Oberflächenentwässerung

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.6 dieser Begründung verwiesen.

Nach aktuellem Kenntnisstand erscheint die Versickerung des Niederschlagswasser realistisch zu sein. Außerdem wird auf der Obstbaumwiese für extreme Regenereignisse entsprechender Retentionsraum angeboten, so dass durch die Siedlungstätigkeit die nahe Vorflut, die „Woppenkamper Bäke“ nicht stärker als heute belastet wird.

7.3 Verkehrliche Abwicklung

Auch hier wird auf die Kapitel 4.4; 4.5 und 6.6 dieser Begründung verwiesen.

In Anbetracht der umgebenden öffentlichen Straßen und der dort bisher ausgeübten Nutzungen können negative bzw. unzumutbare Auswirkungen auf das Verkehrsnetz ausgeschlossen werden.

7.4 Naturhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird kein weitergehender Eingriff in Schutzgüter hervorgerufen. Insofern führt die Planung zu keinen Veränderungen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

7.5 Immissionen

In Anbetracht der überschaubaren Neuausweisung von Bauplätzen sind keine Auswirkungen auf unmittelbare Nachbarschaften zu erwarten.

Die für Mischgebiete zulässige Immissionswerte entlang der Steinhauser Straße können nach überschlägiger Berechnung eingehalten werden.

7.6 Altlasten

Vor Baubeginn sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechende historische Erkundungen und ggfs. weiterführende Maßnahmen für den gekennzeichneten Bereich durchzuführen.

7.7 Bodendenkmale

Vor Baubeginn sind in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde entsprechende Prospektionen und ggfs. weitere Maßnahmen für den gekennzeichneten Bereich durchzuführen

7.8 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Bestandserhebungen sind keine Erkenntnisse über besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu Tage getreten.

1. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

- (1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Untersuchungen überprüft wurden oder die aufgrund der im Gebiet vorkommenden Biotopstrukturen potentiell vorkommen könnten.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle im Planungsraum lebenden Vogelarten zu betrachten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Singvögel des Siedlungsraumes die in den Gehölzstrukturen am Rande des Planungsraumes brüten.

3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Im Folgenden wird dargestellt, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist. Hierbei werden auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen. Es muss auch bei diesen Überlegungen zwischen den baubedingten und den betriebsbedingten Störungen unterschieden werden.

Verbot 1

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu nehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Eine Tötung von Vogel- oder Fledermausarten im Zuge der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Evtl. erforderliche Baumfällungen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es bei Einhaltung der Brut- und Setzzeit weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten.

Verbot 2

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Eine erhebliche Störung der wild lebenden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten findet durch die Baumaßnahmen nicht statt.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Verbot 3

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützter Arten.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 09.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.81 „Gesundheitszentrum am Deichweg“ beschlossen.

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

In der Sitzung am 07.11.2023 hat der VA den abgeänderten Entwurf zum Bebauungsplan beraten und die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten wurden in der Zeit vom 04.01.2024 bis zum 07.02.2024 gem. § 3 Abs.2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Beratung der vorgetragenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am2024 den Bebauungsplan Nr. 81 „Steinhauser Straße/Deichweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bockhorn, den2024

Bürgermeister

(Krettek)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabeninitiators in Abstimmung mit der Gemeinde Bockhorn

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 01.03.2024

Herbert Weydringer