

Gemeinde Bockhorn

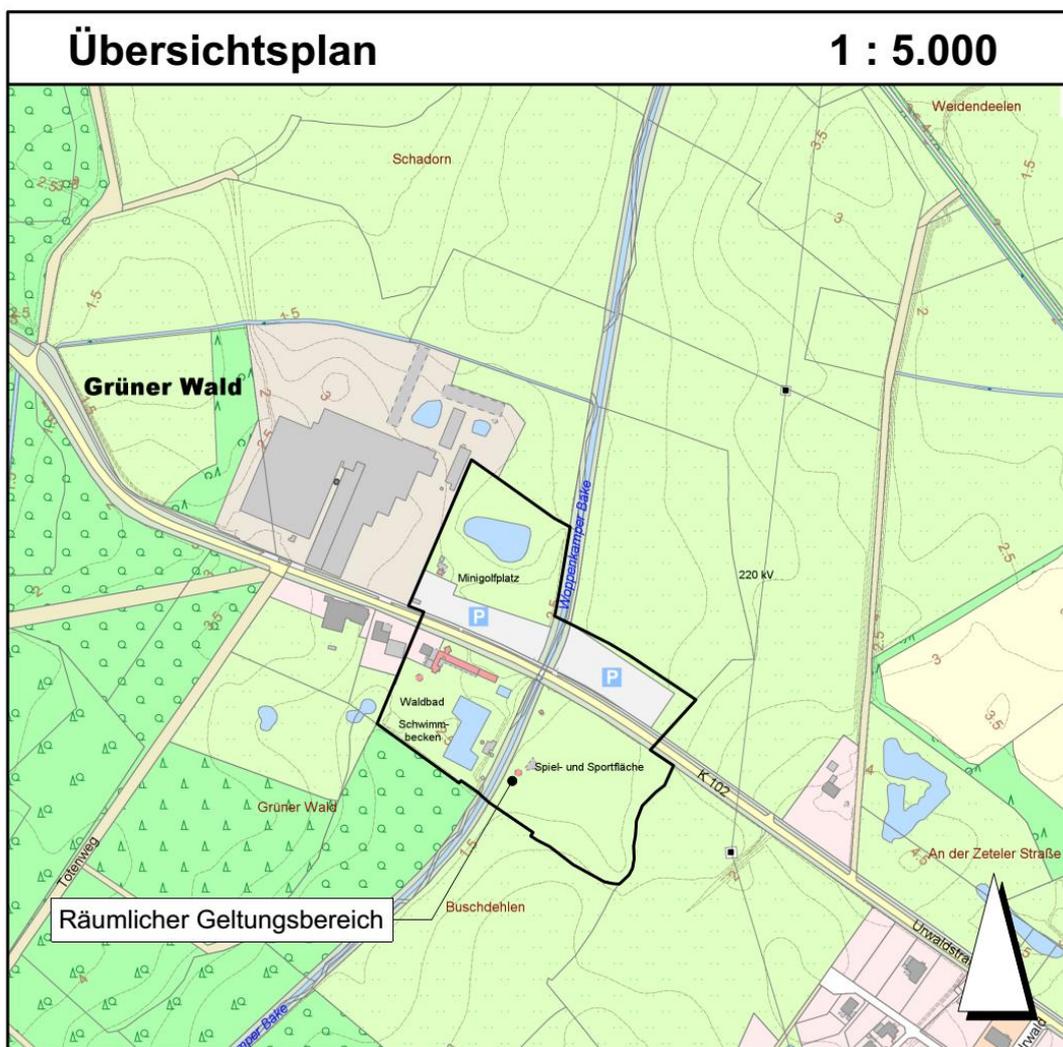
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“

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

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

-Vorentwurf-



HWPlan - Stadtplanung

26345 Bockhorn

Bearbeitungsstand: 07.09.2020

Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.	Grundlagen der Planung.....	4
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	4
2.2	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB mit Abwägung.....	5
2.3	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	5
2.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.	Planerische Vorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP.....	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation.....	10
4.	Grundlagenermittlung	11
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	11
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes	11
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	13
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes	13
4.5	Ruhender Verkehr.....	13
4.6	Lärmimmissionen	13
4.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen.....	14
5.	Das Vorhaben	16
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4	Verkehrsflächen	18
6.5	Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	19
6.6	Versorgungsleitungen	19
6.7	Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.8	Wasserflächen	19
6.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
6.10	Hinweise	19

7.	Umweltbericht	20
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	20
7.2	Fachgesetze und Fachpläne	20
7.2.1	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland	20
7.2.3	Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn / FNP	21
7.3	Umweltprüfung	21
7.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	21
7.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck	22
7.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	23
7.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
7.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	23
7.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie	23
7.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	23
7.3.8	Luftqualität	23
7.3.9	Wechselwirkungen	23
7.4	Bestandsaufnahme	23
7.5	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell	25
7.6	Artenschutz	26
7.7	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	26
7.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	27
7.7.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
7.8	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	27
7.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	27
7.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
8.	Auswirkungen des Bebauungsplans	28
8.1	Ver- und Entsorgung	28
8.2	Oberflächenentwässerung	28
8.3	Verkehrliche Abwicklung	28
4.4	Naturhaushalt	28
8.5	Immissionen	28
8.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	28
8.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur	28
9.	Verfahrensvermerke	29
10.	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB	29

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Tourismus in der sogenannten zweiten Reihe, konnte mit Hilfe des Themas „Naturerlebnis Südliches Friesland“ in den vergangenen zwei Jahrzehnten positiv entwickelt werden.

Gerade die Angebote im Bereich des „sanften Tourismus“ mit Angeboten zum Radfahren, Wandern, Erlebnis der Natur- und Kulturlandschaft sprechen verstärkt zahlreiche und zunehmende Zielgruppen (Familien, Senioren und Naturliebhaber) an.

Die Gemeinde Bockhorn am Rande des einzigartigen Urwaldes gelegen, bildet in dieser Urlaubsregion im südlichen Kreisgebiet einen Schwerpunkt.

Mit dem beliebten Freizeitbereich an der Urwaldstraße (Erlebnisbad und Minigolfanlage) kann den Gästen hochwertige touristische Infrastruktur angeboten werden.

Dieser Schwerpunktbereich der kommunalen, touristischen Infrastruktur zeichnet sich nicht nur durch seine Ausstattung und hervorragende Anbindung an das Rad-/Wanderwegenetz aus, sondern zusätzlich durch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und seine Nähe zum Ort mit seinen Versorgungseinrichtungen (Gastro, Läden und Dienstleistungsbetrieben).

Mit dem konsequenten Ausbau der Übernachtungsangebote und -kapazitäten in Hotels sowie in Ferienwohnungen konnten die Übernachtungszahlen in den letzten Jahren stetig gesteigert werden.

Im Sinne eines weiteren Ausbaus des Beherbergungsangebotes und der Ansprache weiterer Zielgruppen (Familie mit Kindern und Campinggäste) möchte die Gemeinde die vorhandenen Potenziale im Umfeld des Erlebnisbades nutzen und hat deshalb nach vorausgegangen intensiven Diskussionen im Januar/Februar 2020 den Beschluss gefasst, den Standort durch Ergänzung der touristischen Infrastruktur (Bungalowsiedlung, Reisemobilstellplatz) auszubauen.

Da der ca. 4,6 ha große Bereich beidseits der Urwaldstraße und der Bäke bislang lediglich im Flächennutzungsplan als Freizeitbereich (Erlebnisbad und Minigolfanlage) dargestellt wird, ergibt sich aus Gründen der Standortsicherung einerseits und in Folge der Ergänzungsabsichten ein Planerfordernis für den Bereich.

Dementsprechend wird für den Bereich der Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ mit Umweltbericht aufgestellt. Parallel hierzu wird mittels der angestrebten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der erweiterten Nutzungsabsichten (Schaffung von Beherbergungsangeboten) in dieses Planwerk eingearbeitet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ und die entsprechende Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Zu beiden Planverfahren wird eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig.

Nach Beauftragung eines Planungsbüros im März 2020 konnten in den Folgemonaten maßgebliche Grundlagen für eine ortsverträgliche Ergänzung des Standortes und die Grundlagen für eine sachgerechte Abwägung der jeweiligen Belange (Biotoptypen, Artenschutz, Naturraum, Verkehr, Entwässerung, Lärmimmissionen) ermittelt werden.

Unter Würdigung dieser Erkenntnisse wurde ein Entwicklungskonzept mit den Komponenten (Anlage eines Reisemobilhafens, Sicherung des Ausweichparkplatzes und Schaffung einer kleinen Bungalowsiedlung) ausgearbeitet.

Dieses Konzept sowie die darauf aufbauenden formalen Planwerke zur Bauleitplanung (Vorentwürfe zum BP 75 und 5. FNP-Änderung) wurden am 14.07.2020 in einer öffentlichen gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschafts- und Tourismusförderung mit dem Ausschuss für Bau Planung und Umwelt vorgestellt und ausführlich diskutiert.

Im Prinzip wurden die angedachten Entwicklungsziele und die geplanten Festsetzungen für gut geheißen. Daraufhin hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.08.2020 den Vorentwürfen zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese Beteiligungsschritte sollen im September 2020 durchgeführt werden.

2.2 Ergebnisse aus den Teilnahmeverfahren gem. BauGB mit Abwägung

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt)

2.2.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt)

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, Entwurf 2020
- Broschüre „Naturerlebnis Südliches Friesland“, Tourist-Info der Gemeinden Zetel und Bockhorn, 2019
- Amtliche und geometrisch einwandfreie Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Varel, 07.04.2020.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn, Stand 2009
- Lageplan und Ansichten zum Neubau des Umkleidegebäudes, Büro Janßen, Bär und Partner, Stand Jan. 2020
- Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ vom 25.02.200 und 1. Änderung vom 15.07.2005
- Kanal und Leitungspläne (OOWV/Trinkwasser, EWENetz /Gasleitungen, Gemeinde/ Abwasserleitungen)
- Biotoptypenkartierung, HWPLAN, Juni 2020
- Eigene Bestandserhebungen März 2020 – Juli 2020
- Beschlüsse des VA vom 04.02.2020 und vom 04.08.2020

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 umfasst folgende Flurstücke der Flur 16 und Flur 17 in der Gemarkung Bockhorn:

Flurst.-Nr.	Flur	Größe	Eigentümer	Nutzung gem. Liegenschaftskataster
37/1	16	13.017 m ²	Gemeinde	Minigolfanlage und Parkplatz
37/2	16	736 m ²	Entwässerungsverband	Woppenkamper Bäke
38/1, tlw.	16	ca. 5.500 m ²	privat	Parkplatz, durch Gemeinde gepachtet
22/11	17	9.897 m ²	Gemeinde	Freibad mit Liegewiese und Umkleide
22/5	17	48 m ²	Gemeinde	Freibad, Randbereich
18/1	17	13.380 m ²	Gemeinde	Liege- und Freizeitwiese
22/ 4	17	75 m ²	Sielacht	Woppenkamper Bäke
18/2	17	965 m ²	Sielacht	Woppenkamper Bäke
29/2	17	177 m ²	Entwässerungsverband	Fliessgewässer
14/5	16	ca. 2.400 m ²	Lkr. Friesland	Kreisstraße - K102
10 Flurst.	-	ca. 46.195 m²	-	-

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch die Kompensationsfläche zum BP 48 (Flurst. 14/150)
- im Süden durch die Kompensationsfläche zum BP 48 (Flurst. 28/3) bzw. durch die Forstfläche (Flurst. 26/5)
- im Nordwesten durch ein bebautes Grundstück mit Gartenbereich sowie durch die auf-gegebene Ziegelei

Der nachfolgende Übersichtsplan vermittelt die Eigentumsverhältnisse im Planbereich.

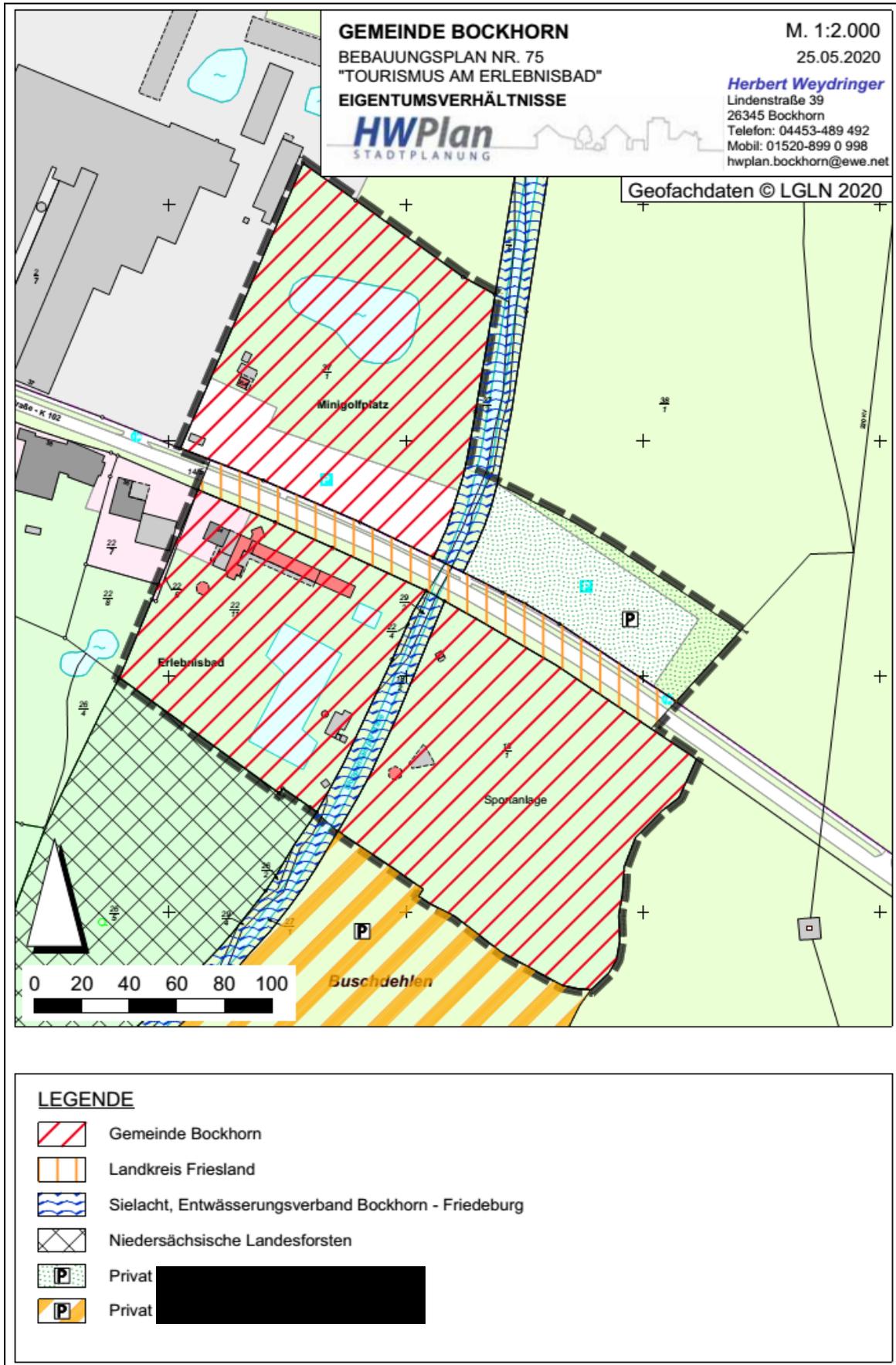


Abb. 1: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 liegt die Gemeinde Bockhorn im ländlichen Bereich mit dem Ziel Sicherung und Entwicklung von Wohn – und Arbeitsstätten, daneben werden aber auch der Tourismuswirtschaft bzw. der Erholungsfunktion Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Diese allgemein formulierten Ziele werden auch im als Entwurf vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2020 aufgegriffen.

Das Grundzentrum (Bockhorn) wird in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Der Entwicklungsbereich grenzt unmittelbar an den als zentralen Siedlungsbereich dargestellten Bereich beidseitig der Kreisstraße (K 102) an.

Westlich des Bereichs (Urwald) setzt der Regionalplan Vorranggebiete für den Tonabbau fest.

Der Freibereich nördlich der K102 wird als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Eine Hauptgasleitung und die 220- kV Überlandleitung tangieren den Entwicklungsbereich.

Nachfolgend gibt ein Ausschnitt aus dem Entwurf zum RROP 2020 einen Überblick zu den dargestellten raumordnerischen Entwicklungszielen.

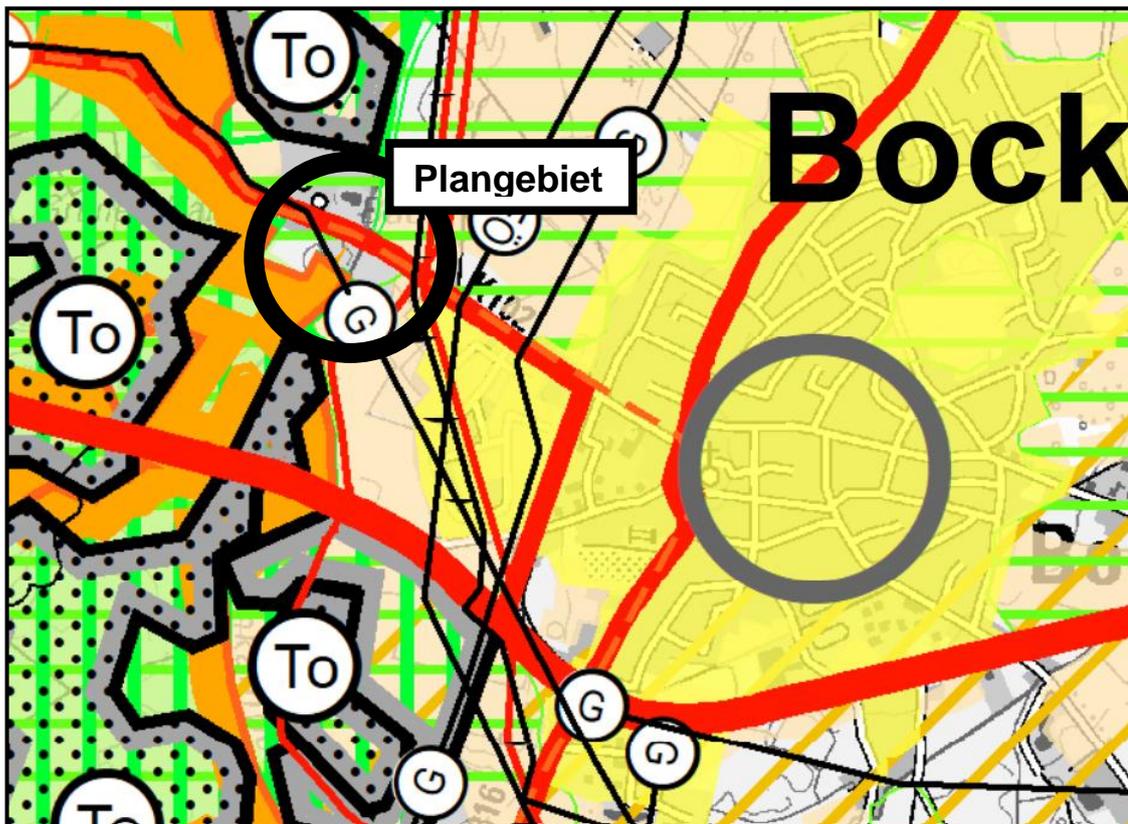


Abb. 2: Darstellungen des Entwurf zum RROP 01/2020

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für den Planungsbereich Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freibad und Minigolf dar.

Nördlich der Kreisstraße im Bereich der Minigolfanlage entspricht die im wirksamen FNP getroffene Abgrenzung der gewerblichen Flächen für die aufgegebene Ziegelei nicht den tatsächlich durchgeführten Nutzungen und ist deshalb im Zuge der 5. FNP-Änderung ebenso wie der Bereich des Ausweichparkplatzes östlich der Bäke anzupassen, da dort bislang Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Eine ursprünglich im Zuge der Neuaufstellung angedachte Darstellung für einen Campingplatz nordwestlich des Freibades wurde im Zuge der Genehmigung des FNP in Folge naturschutzfachlicher Gründe herausgenommen. Dieser Bereich ist entsprechend durch eine rote Kreuzsignatur gekennzeichnet.

Desweiteren stellt der wirksame FNP im Umfeld des Planungsbereichs Waldflächen, bzw. Aussenbereichsflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen überlagernden Darstellungen dar.

Die Kreisstraße als regionale Verbindungsstraße. Die Gasleitungen und die Stromleitungstrassen werden ebenso wie der Hauptwanderweg entlang der Kreisstraße dargestellt.

Da der FNP für das Plangebiet weder die real ausgeübten Nutzungsarten darstellt, noch den beabsichtigten Sondernutzungen für den Tourismus entspricht kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Dementsprechend wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, auf den entsprechenden Vorentwurf wird verwiesen.

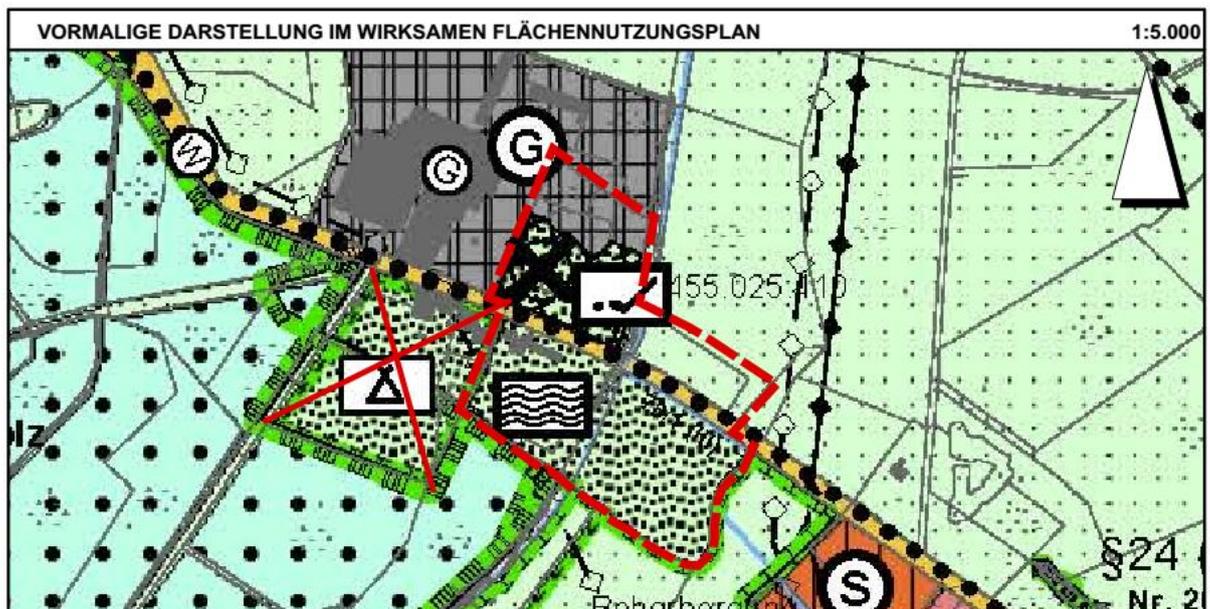


Abb. 3: Aktuelle Darstellungen des FNP 2009

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das gesamte Planungsgebiet existiert kein Bebauungsplan und der Bereich wäre dementsprechend als „Aussenbereich gem. § 35 BauGB“ einzustufen.

Südlich der Kreisstraße grenzt der seit 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ an den Freibadbereich mit Liegewiese.

Dieser setzt für die daran angrenzenden Freilandbereiche Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Unerwähnt soll aber an dieser Stelle auch nicht bleiben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 unmittelbar östlich der 220 kV- Freileitung ein Sondergebiet für ein Hotel festsetzt. Hierdurch wird die Absicht der Gemeinde zur Entwicklung des Bereichs als Schwerpunkt für den kommunalen Tourismus gleichermaßen dokumentiert.

Im Sinne einer Absicherung des Standortes bzw. der planungsrechtlichen Vorbereitung der Zulässigkeit eines Reisemobilhafens und Fremdenbeherbergung (Bungalows) sowie der Absicherung des vorhandenen Behelfsparkplatzes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Tourismus Am Erlebnisbad“ mit paralleler Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der ca. 4,6 ha große Planungsbereich umfasst insgesamt 10 Flurstücke.

Der Standort umfasst die Flächen des Erlebnisbades, der Minigolfanlage sowie einen Behelfs-Parkplatz, die Gewässerparzelle der Bäke und die Wegeparzelle der Kreisstraße – K 102.

Der durch Freizeit- und Erholungsnutzung geprägte Bereich liegt am westlichen Siedlungsrand beidseitig der Bäke bzw. der Kreisstraße und vor dem Urwald mit der aufgegebenen Ziegelei.

Somit kann dieser Standort seine Funktion als Erholungsschwerpunkt in landschaftlich reizvoller Lage für Bewohner und Touristen der Umgebung erfüllen.

Der Standort entwickelte bereits in früheren Zeiten mit einer Ausflugsgaststätte eine gewisse Anziehungskraft für Erholungssuchende.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich in West-Ost- Ausrichtung über ca. 240 m beidseitig entlang der Kreisstraße, K 102 in einer Tiefe von je ca.100 m bzw. im Bereich des Parkplatzes über ca. 40 m.

Das Gelände mit einer Höhenlage von ca. 2,0 m - 2,5 m ü. NN kann als nahezu eben bezeichnet werden. Die Kreisstraße liegt im Bereich südöstlich der Bäke um ca. 1, 0 m über dem Geländeniveau; nördlich der Bäke schließen die beidseitig angeordneten Erholungsflächen (Minigolfanlage mit Parkplatz und das Erlebnisbad niveaugleich an diese an. Das Bachbett der Bäke schneidet in das natürlich anstehende Gelände ein und weist eine Höhenlage von 0,5 – 1,0 m auf.

Auf dem eigentlichen Grundstück für das Erlebnisbad, nämlich auf dem Flurstück 22/11 bilden die Umkleide-und Sanitärgebäude mit dem Eingangsbereich, das Bademeistergebäude am Becken sowie das Hauptbecken mit Rutsche und ein Kleinkindbecken das Ortsbild.

Die südöstlich der Bäke anschließende Liegewiese, welche über eine Steganlage an den Freibadbereich angebunden wird, weist lediglich einen Pavillon und Aktionsbereiche (Spielplatz, Volleyball-, Schachfeld) auf.

Sowohl der Freibadbereich als auch die Liegewiese werden an den Randbereichen durch üppige Sträucher und Baumreihen eingefasst.

Die Minigolfanlage mit dem vorgelagerten Parkplatz wird überwiegend durch üppige Grünstrukturen geprägt. Die für den Betrieb der Minigolfanlage erforderlichen, pavillonähnlichen Zweckgebäude (Kassenhäuschen, WC-Anlage, Grillpavillon) treten eher in den Hintergrund.

Die 18 – Loch Anlage gruppiert sich in großzügiger Art und mit starken Landschaftsbezug rings um einen Baumbestandenen Teich.

Auch dieser Bereich wird an den Randbereichen und zur Bäke hin von Grünstrukturen eingefasst.

In Folge einer starken Besucherfrequenz hatte die Gemeinde vor ca. 15 Jahren eine private Teilfläche südlich der Bäke zum Zweck der Anlage eines Behelfsparkplatzes angepachtet.

Dieser Behelfsparkplatz weist lediglich eine befestigte Fahrgasse (Ringerschließung) auf.
 Der nachfolgende Bestandsplan dokumentiert die tatsächlichen Nutzungen und die baulichen Anlagen.



Abb.4: Bestandsplan (bauliche Anlagen, Nutzung und Grünstruktur)

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 4,6 ha große Planungsbereich fügt sich aufgrund seiner randlichen Eingrünungen hervorragend in das natürliche Landschaftsbild beidseitig der Bäke ein.

Die Freiflächen stellen sich entsprechend ihren funktionalen Anforderungen als Wiesenbereiche, befestigte Flächen mit wassergebundenen Decken für den ruhenden Verkehr und die baulichen Anlagen dar.

Der Biotoptypenplan zum Umweltbericht unter Punkt 7.4 erlaubt einen detaillierten Einblick in die naturräumliche Ausstattung des Planungsbereichs sowie dessen Umfeld.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bereich entsprechend seinen Nutzungsanforderungen nur eine untergeordnet Versiegelung aufweist und sich als Freifläche mit Landschaftsbezug darstellt.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Kreisstraße mit ihrem straßenbegleitenden Fuß-Radweg stellt als Verbindungsstraße zwischen Zetel und Bockhorn für den motorisierten Individualverkehr aber auch für Radfahrer und Fußgänger eine gute Erreichbarkeit dar. Die Verkehrsbelastung auf der K 102 wird aktuell mittels einer Zählung durch Einsatz des Gerätes „Viacount“ überprüft.

Die Rad- und Wanderwege durch den Urwald erlauben auch eine gute Erreichbarkeit des Bades aus Richtung Neuenburg.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird sich in Anbetracht der Bestandsüberplanung der vorhandenen Einrichtungen das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöhen.

Eine Anbindung an das ÖPNV – Netz existiert nicht, wäre aber in den Sommermonaten durchaus wünschenswert, um den Standort aufzuwerten.

4.5 Ruhender Verkehr

An der Nordseite der Kreisstraße werden für PKW's unmittelbar vor der Minigolfanlage bis zu 60 Pkw. Stellplätze angeboten. Weitere 80 – 100 Bedarfspplätze stehen südöstlich der Bäke auf einem Behelfsparkplatz zur Verfügung.

Für Radfahrer werden unmittelbar vor dem Umkleidegebäude ausreichend Abstellmöglichkeiten angeboten.

4.6 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes sind die schalltechnischen Aspekte in die Abwägung einzustellen. Hierzu wird auf Ergebnisse aus einer schalltechnischen Prognose aus dem Jahr 1999, erstellt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ zurückgegriffen.

Demnach werden die für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erst in einem Abstand von ca. 30 m zur Fahrbahnkante eingehalten.

Aktuell wird durch die Gemeinde eine Verkehrszählung in diesem Bereich durchgeführt.

Nach Vorlage dieser Ergebnisse werden die immissionstechnischen Aspekte unter Berücksichtigung der dort zulässigen Geschwindigkeit (V = 50) überprüft und erneut bewertet.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Erlebnisbades und der Minigolfanlage stellt sich der Baugrund als mehrfach anthropogen überformter Untergrund dar.

So sind dort neben versiegelten Flächen (Gebäude, Pflasterflächen und Flächen mit wasser-gebundenen Decken = Parkplätze) weitläufige Wiesenbereiche mit Gehölzstrukturen in den Randbereichen anzutreffen.

Die beiden Bereiche südöstlich der Bäke (der Freibereich und der Ausweichparkplatz) liegen um ca. 1,0 m – 1,5 m unter dem Niveau der Fahrbahn der Kreisstraße; es handelt sich hierbei um abgebaute Tonlagerstätten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten in Form von Ablagerungen bekannt.

Im Plangebiet sind alle für das Bad und die Minigolfanlage erforderlichen Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) vorhanden. Diese werden im Bereich der Bungalowsiedlung geringfügig erweitert und vom Prinzip auch künftig beibehalten.

Ferner verlaufen parallel beidseitig der Kreisstraße Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen.

Diagonal über das Flurstück 18/1 verläuft einer Gasdruckleitung der EWE; die entsprechenden Schutzabstände sind bei Anordnung der Bungalows zu berücksichtigen.

Zur Information über die bestehenden Leitungen wird auf den Übersichtsplan auf der nächsten Seite verwiesen.

Die Oberflächenentwässerung für die Bereiche wird auch künftig durch Einleitung in die Bäke, wie bereits heute praktiziert, beibehalten.

Da mit dem Ausbau des Standortes keine zusätzlichen Flächenversiegelungen einhergehen werden, wird durch diese Maßnahme auch nicht die Menge des abzuleitenden Regenwassers erhöht. Insofern kann diesbezüglich am Status quo festgehalten werden.

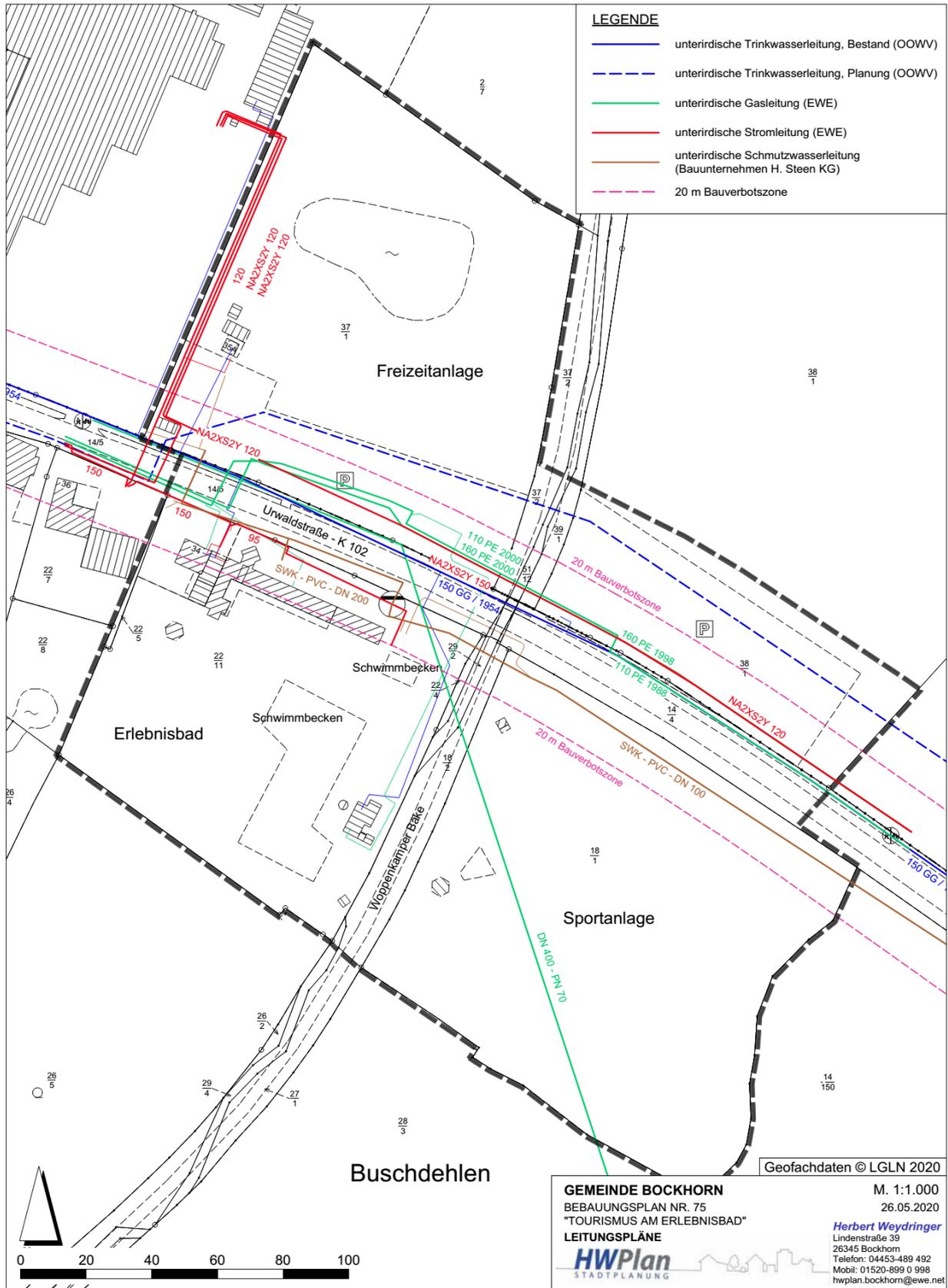


Abb. 5: Übersicht Ver-/Entsorgungsleitungen

5. Das Vorhaben

Die Gemeinde möchte im Sinne einer Förderung des Fremdenverkehrs im Umfeld des hervorragend von der Bevölkerung und Urlaubern angenommenen Freizeitbereichs am Erlebnisbad ein Angebot von Beherbergungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereiten.

So soll einerseits eine ganzjährig vermietbare kleine Bungalowsiedlung auf der bislang zu groß bemessenen südlichen Liegewiese und ein Stellplatz für Reisemobile im Bereich der Minigolfanlage ermöglicht werden.

Beide Angebote zielen neben einer Erhöhung der Übernachtungszahlen in der Gemeinde aber auch auf eine bessere Auslastung der vorhandenen Freizeitanlagen ab.

Aufgrund der hervorragenden räumlichen Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und dem Zentrum der Gemeinde mit den gastronomischen Angeboten sowie den Vorzügen des Landschaftsraumes (Urwald) mit seinen attraktiven Rad- und Wanderwegen, geht die Gemeinde von einer guten Nachfrage der Angebote durch Touristen aus.

Folgende Anlagen sind beabsichtigt:

- Anlage eines **Reisemobilstellplatzes mit 14 Plätzen** (10,0 m x 6,5 m)
 - Bewirtschaftung durch Schranken/Ticket-Automat
 - Ver-/Entsorgungsstation
 - Evtl. Mitnutzung des Sanitärgebäudes auf dem Minigolfplatz
 - Geringfügige Umorganisation der Minigolfanlage
- Errichtung von **17 -20 Bungalows** (max. 60 m² Grundfläche) **zzgl. Terrasse** (8 m²)
- Anlage einer **Flachwasserzone** (Praktischer Umweltschutz) u. evtl. Anlage eines Kneipp-Becken

(Vgl. hierzu auch das Konzept auf der nachfolgenden Seite)

Ziel der Entwicklung ist eine möglichst verträgliche Einbindung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild und eine harmonische Ergänzung der vorhandenen Freizeitanlagen.

Der bereits heute genutzte Ausweichparkplatz für Besucher der beiden Anlagen wird in die Konzeption einbezogen und dient künftig den Bewohnern der Bungalowsiedlung als Abstellplatz während ihres Aufenthaltes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwicklungsziele wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 6: Lageplan mit Darstellung der Entwicklungsabsichten, Juni 2020

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich werden insgesamt sechs Sondergebiete (SO 1 – SO 6) für die Erholungsnutzung gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Diese starke Differenzierung der jeweiligen Bereiche sichert nicht nur die Umsetzung des vorher dargestellten Gesamtkonzeptes, sondern trägt auch dem Bestandsschutz (Freibad und Minigolfanlage) im starken Maße Rechnung.

Die festgesetzten Sondergebiete SO 1, So 2, So 4 und SO 6 greifen bereits etablierte Freizeitnutzungen auf und schreiben deren Nutzungen planungsrechtlich fest.

Lediglich die Sondergebiete SO 3 und SO 5 tragen der Erweiterung der Nutzungen im Planungsbereich Rechnung; diese ermöglichen die Errichtung einer Bungalowsiedlung auf dem südöstlichen Teil der Liegewiesen mit Sportangeboten und eines Reisemobilstellplatzes im südöstlichen Bereich der Minigolfanlage.

Die jeweils zulässigen Nutzungen und Anlagen werden unter den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.6 konkretisiert und verbindlich festgelegt. Hierdurch kann die Umsetzung des Konzeptes auf Dauer sichergestellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Da in vier Sondergebieten (SO 2, SO 4, SO 5 und SO 6) lediglich Nutzungen ohne Erfordernis eigener Gebäude zulässig sind, kann in diesen auf Festsetzung eines Nutzungsmaßes verzichtet werden.

Für die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 3 hingegen werden für die dort erforderlichen bzw. zulässigen Gebäude entsprechende Nutzungsmaße festgesetzt.

Im SO 1 (Freibad) wird für den Umkleide und den Sanitärtrakt eine absolute Grundfläche bis max. 1.500 m² innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereichs festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird durch die Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf max. 4,0 m und durch eine max. Firsthöhe von 6,0 m geregelt.

Im SO 3 (Bungalowsiedlung) wird die maximale Grundfläche durch Beschränkung der zulässigen Bungalows à 60 m² beschränkt. Durch die festgesetzte Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird eine harmonische Einfügung der kleinteiligen Gebäude in den Landschaftsraum sicher gestellt.

6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird in allen Sondergebieten SO 1 – SO 6 verzichtet.

Lediglich im SO 1 (Freibad) wird mittels Baugrenzen die Anordnung von baulichen Anlagen (Hauptgebäuden) geregelt.

Im Übrigen wird die 20 Meter Bauverbotszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz nachrichtlich in den Baugebieten eingetragen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Wegeparzelle der Kreisstraße setzt der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Zur internen Erschließung der Bungalowsiedlung setzt der Bebauungsplan eine 4,5 m breite private Verkehrsfläche als Ringstraße fest.

6.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Entlang der Kreisstraße werden für die Sondergebiete SO 3 (Bugalowsiedlung) das SO 5 (Reisemobilstellplatz) und den Ausweichparkplatz Bereiche für die Anlage von Zu-/Abfahrten für den KFZ-Verkehr festgelegt. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind für diese drei Sondergebiete keine verkehrlichen Anbindungen an die Kreisstraße

Die gewählten Breiten von 10,0 m definieren die Bereiche, in welchen die Anlage der jeweiligen Ein-/Ausfahrten auf die öffentlichen Straßen möglich sind. Diese Breiten sind großzügiger gewählt als die tatsächlichen Anlagen erfordern werden

6.6 Versorgungsleitungen

Entlang der Kreisstraße, setzt der Bebauungsplan die Leitungstrassen für unterirdische Versorgungsleitungen (ELT und Trinkwasser) sowie die SW - Druckrohrleitung fest.

Ferner wird die diagonal über das Flurstück 18/3 verlaufende Gasleitung festgesetzt.

6.7 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der äußeren Grenzen des Freibadebereichs (SO 1) und entlang der Grenzen des SO 2 und des SO 3 Flächen mit der Bindung zur Erhaltung und zur Pflege von Gehölzstrukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest.

Hierdurch soll der Erhalt und die landschaftgerechte Einbindung der Nutzungen in den Landschaftsraum sichergestellt werden.

6.8 Wasserflächen

Die Gewässerparzelle der Sielacht Friedeburg Bockhorn wird entsprechend als Gewässer festgesetzt.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Beidseitig der Bäke wird der Uferräumstreifen in einer Breite von jeweils 10,0 m gem. der Satzung des Entwässerungsverbandes nachrichtlich dargestellt.

Gleichermaßen wird in 20 m Abstand zur Fahrbahnkante der Kreisstraße die Bauverbotszone in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Diese nachrichtlichen Übernahmen werden durch die Textlichen Übernahmen 1-2 konkretisiert.

6.10 Hinweise

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

Mit Datum vom 17.07.2020 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mitgeteilt, dass nach Auswertung der Luftbilder kein weiterer Handlungs-/Untersuchungsbedarf für die betroffenen Flächen besteht.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Bockhorn im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur Stärkung der Tourismuswirtschaft in der Region leisten und strebt hierdurch auch eine bessere Auslastung der vorhandenen Freizeit- Infrastruktur an.

Das Umfeld und der Standort selbst mit ca. 4,6 ha Größe schließen unmittelbar an den Siedlungskörper der Ortschaft an und bilden den Übergang zum Landschaftsraum, dem Erholungsgebiet und Naturschutzgebiet Urwald.

Der Bereich wird bereits seit denkbarer Zeit durch Erholungs- und Freizeitnutzungen der ortsansässigen Bevölkerung und Ausflügler genutzt.

Mit Bau des Erlebnisbades und der Minigolfanlage vor ca. 50 Jahren konnte der Bereich in dieser Funktion zusätzlich gestärkt werden und erfreut sich seither großer Beliebtheit.

Verstärkt wurden in den letzten Jahren Überlegungen zur Schaffung eines Übernachtungsangebots (Camping, Ferienhäuser etc.) im Umfeld dieser attraktiven Lage an die Gemeinde herangetragen.

Diesem Wunsch bzw. diesen Anregungen möchte die Gemeinde nun nachkommen und neben der Anlage eines Platzes für Reisemobile auch Bungalows zur Vermietung an Feriengäste ermöglichen.

7.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden nachfolgend skizziert.

7.2.1 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2017 stellt für den Planungsbereich keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. Allerdings wird dem angrenzenden Naturraum Neuenburger Holz und der Woppenkamper Bäke eine hohe Bedeutung zuerkannt.

In den thematischen Karten wird der Planbereich folgendermaßen eingestuft, bzw. beurteilt:

Karte 1; Arten und Biotop: Biotoptyp mit mittlerer bis geringer Bedeutung; es grenzt allerdings das Neuenburger Holz mit sehr hoher Bedeutung an.

Karte 2; Landschaftsbild: Hierfür trifft das gleiche, wie für die Biotoptypen zu.

Karte 3 a; Besondere Werte von Böden: keine Darstellung

Karte 3 b; Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention: Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem aber beeinträchtigten Wasser- und Stoffaustausch.

Karte 4; Klima- und immissionsökologisch wichtige Elemente: keine Darstellung

Karte 5 a; Zielkonzept: Umweltverträgliche Nutzung

Karte 5 b; Biotopverbund: Querverbauungen im Gewässer werden angestrebt.

Karte 6; Schutz, Pflege und Entwicklung: Querverbauungen im Gewässer wären anzustreben

Karte 7; Umsetzung durch RROP: Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

7.2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn / FNP

Der Umweltbericht zum FNP 2009 Landschaftsplan aus dem Jahre 2009 für die Gemeinde behandelt eine nebenan liegende Fläche, welche im Zuge der Neuaufstellung des FNP 2009 als Campingplatz ausgewiesen werden sollte. Diese Nutzungsabsicht wurde allerdings seitens der Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren zum FNP in Folge zu geringer Abstände zum Wald ausgenommen.

Ein eigenständiger Landschaftsplan für die Gemeinde existiert nicht.

Der wirksame FNP stellt den Erholungs- und Freizeitbereich (Freibad, Minigolfanlage und Sport-/Liegewiese) als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen der ausgeübten Freizeitnutzungen dar.

Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich selbst somit keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele im Sinne des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes dar.

7.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichtes zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen.

7.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert:

Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im April – Juni 2020 nicht festgestellt.

Aufgrund seiner unmittelbaren Lage an den naturschutzträchtigen Flächen des Neuenburger Holzes dürfte es aber ebenso wie in Folge der Lage am Fließgewässer, der Bäke zu weiteren Artenvorkommen kommen. Überwiegend halten sich diese aber nur außerhalb der Nutzungszeiträume auf dem betroffenen Areal auf.

Dieser Aspekt ist artenschutzrechtlich relevant und in der weiteren Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Es kann aber auch festgestellt werden, dass mit Ausnahme der randlichen extensiven Grünstrukturen und entlang dem Gewässer nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven freizeitmäßigen bzw. der touristischen Nutzungen als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als gestaltete Grünfläche mit entsprechenden Wegen und Einrichtungen für die Erholungsnutzung sowie durch naturnah ausgebildete Ruhebereiche (Liegewiese und Umfeld der Minigolfanlage) dar.

Die Planung führt zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung, so werden z. T. Bereiche durch die Umsetzung der baulichen Anlagen versiegelt und der klassischen, naturnahen Freizeitnutzung entzogen.

In der Gesamtabwägung muss allerdings auch festgestellt werden, dass eine Umnutzung der Flächen im Sinne einer touristischen Nutzung einer ungeordneten Nutzung der Freiräume (Zelten, Abstellen von Reisemobilen etc.) vorbeugen kann.

Im Übrigen wäre festzustellen, dass bereits heute die Bodenfunktion in Folge der intensiven Freizeitnutzung nur noch bedingt leistungsfähig ist.

Wasser

Die das Gebiet querende Bäke entspricht einem technisch ausgebauten Entwässerungszug. Lediglich in den Randbereichen konnten sich natürliche Standortfaktoren (Stauden und Ufervegetation) ausbilden.

Da diese Randbereiche des Gewässers in ihrer Eigenart erhalten bleiben und auch weiterhin durch die Sielacht Bockhorn/Friedeburg unterhalten werden, ergeben sich in Folge der Überplanung des Gewässers keine Veränderungen gegenüber dem Status Quo.

Somit ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung bzgl. der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftsbild

Aufgrund dessen, dass die Anlage bereits heute in ihren Grundzügen entsprechend ausgebildet ist und ähnliche Nutzungen erfährt, wird das Landschaftsbild an dieser Stelle nicht beeinträchtigt. Im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen kann das Landschaftsbild auf Dauer erhalten werden. Die moderate Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht dem Zweck der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

7.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

7.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

7.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Die Abfallentsorgung wird, wie bereits heute praktiziert, durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die aus der Bebauung resultierenden zusätzlichen Abwassermengen werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt (Anschluss an die zentrale Kläranlage).

7.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade die Gebäudeausrichtung und die zulässigen kompakten Bauformen hervorragend geeignet sind dem Ziel des Klimaschutzes zu entsprechen.

7.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

7.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

7.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

7.4 Bestandsaufnahme

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurden im Frühjahr / Sommer 2020 mehrere Geländebegehungen durchgeführt.

Im Wesentlichen sind innerhalb des Plangebietes folgende Biotoptypen anzutreffen:

- Sonstige Freizeitanlage, Minigolf und Liegewiese, (PSZ):	ca. 16.707 m ²
- Freibad (PSB):	ca. 8.186 m ²
- Vegetationslose Fläche, Ausweichparkplatz (TF):	ca. 4.679 m ²
- Strauch-/Baumhecke (HFM):	ca. 7.524 m ²
- Stillgewässer in Grünanlage (SXG):	ca. 1.328 m ²
- Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ):	ca. 588 m ²
- <u>Versiegelte Fläche (Kreisstraße, Parkplatz an Minigolfanlage)</u>	<u>ca. 6.048 m²</u>
Gesamtfläche (Achtung ohne Gebäude, ca. 1.135 m²):	ca. 45.060 m²

Vgl. hierzu auch die nachfolgende Biotoptypenkartierung mit Erfassung des Umfeldes.

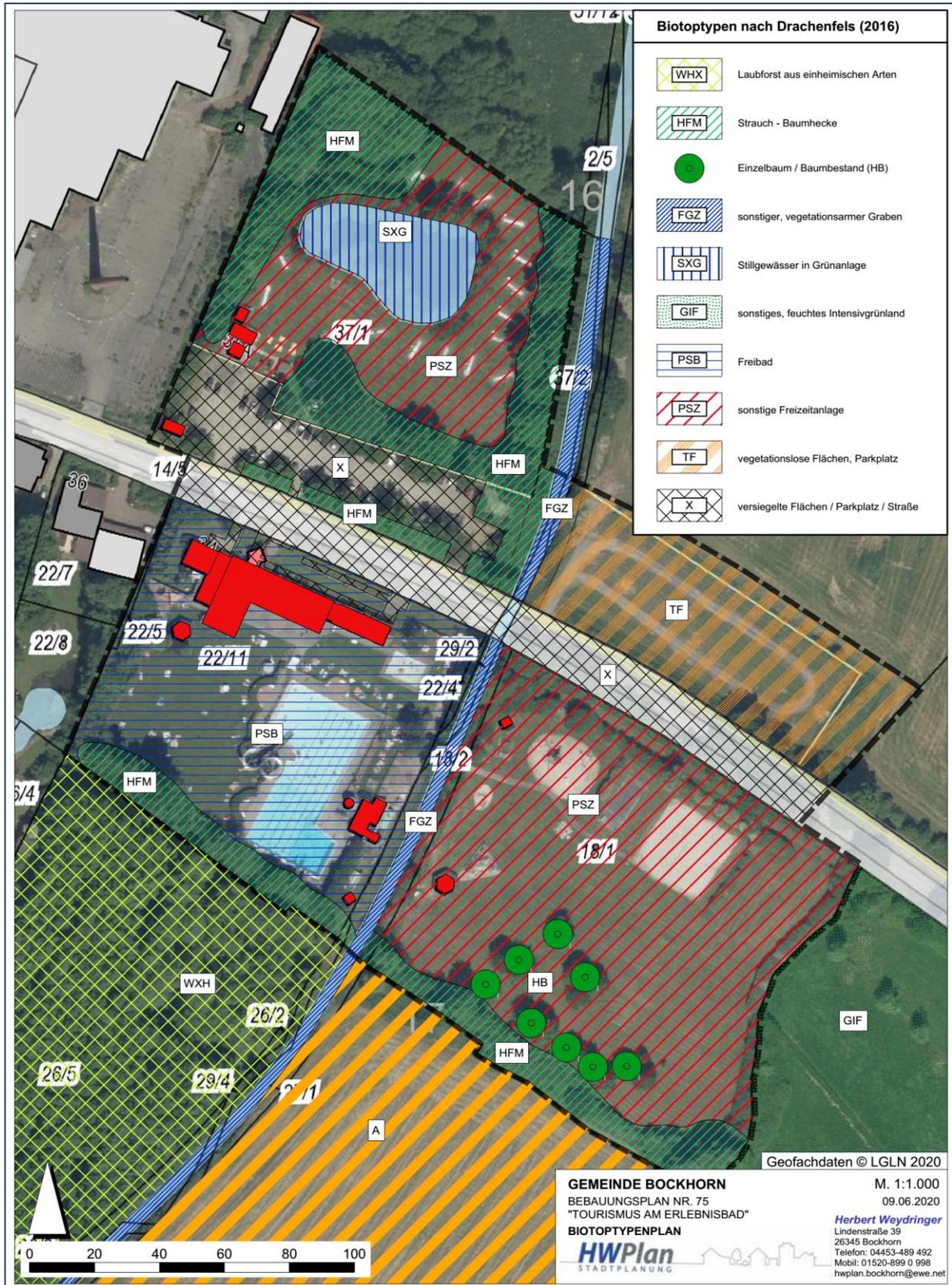


Abb. 6: Biotoptypenkartierung für das Plangebiet mit Umgebung; 1 : 1.100, Juni 2020

7.5 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In der Bilanzierung (Bestand und Planung) wird der Planungsbereich mit einer Größe von 46.195 m², in die Bewertung einbezogen. Die einzelnen Biotoptypen der zu überplanenden Flächen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Sonstige Freizeitanlage (PSZ)	Wertfaktor 1
Freibad (PSB)	Wertfaktor 1
Vegetationslose Fläche, Parkplatz (TF)	Wertfaktor 1
Versiegelte Fläche, Parkplatz/Straße (X)	Wertfaktor 0
Strauch- und Baumhecke (HFM)	Wertfaktor 3
Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	Wertfaktor 2
Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ)	Wertfaktor 2

Planung

Sonstige Freizeitanlage, SO2, SO 3 und SO 4 (PSZ)	Wertfaktor 1
Freibad SO 1(PSB)	Wertfaktor 1
Vegetationslose Fläche, Parkplatz SO 5 und SO 6(TF)	Wertfaktor 1
Versiegelte Fläche, Parkplatz/Straße (X)	Wertfaktor 0
Strauch- und Baumhecke (HFM)	Wertfaktor 3
Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	Wertfaktor 2
Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ)	Wertfaktor 2

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand			Planung		
Biotope	m ² /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m ² /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Sonstige Freizeitanlage (PSZ)	16.707/1	16.707 WE	Sonstige Freizeitanlagen SO 1 – SO 6 (PSZ)	36.000/1	36.000 WE
Freibad (PSB)	8.186/1	8.186 WE	Verkehrsflächen (X)	3.995/0	-
Vegetationslose Fläche, Parkplatz (TF)	4.679/1	4.679 WE	Bäke (FGZ)	600/2	1.200 WE
Versiegelte Fläche, Parkplatz/Straße (X)	6.048/0	-	Räumuferstreifen (naturnah)	2.900/3	8.700 WE
Strauch- und Baumhecke (HFM)	7.524/3	22.572 WE	Flächen mit Pflanzbindungen	2.700/3	8.100 WE
Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	1.328/2	2.656 WE			
Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ)	588/2	1.176 WE			
Gebäude (X)	1.135/0	-			
Summen	46.195 m²	55.976 WE		46.195 m²	54.000 WE
Differenz					-1.976 WE

Nach den oben durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch die Planung ein Ausgleichs-/Ersatzerfordernis für ca. 1.976 Werteinheiten durch den Eingriff in den Naturhaushalt. Dieses kann durch Anlage einer Flachwasserzone im Bereich der Bäche sowie durch ergänzende Baumpflanzungen auf der Fläche ausgeglichen werden.

7.6 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf konkrete Handlungen und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert, dieses sind:

1. Tötung von Tieren
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, weitergehende Vorgaben formuliert.

Demnach sind Verstöße gegen den Artenschutz nicht zu verzeichnen, sofern das Gebiet seine Funktion bzgl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllen kann.

Dies trifft nach den bisherigen Erkenntnissen bzgl. der Arten im vorliegenden Fall zu.

Die maßgeblichen Lebensräume für Arten können auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Somit stehen bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

7.7 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht eine Erweiterung der touristischen Angebote an einem ohnehin durch Freizeit- und Erholungsnutzung geprägten bzw. vorbelasteten Freiraum vor.

Hierdurch können zusätzliche Eingriffe und die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Arten etc.) bleibt weitgehend erhalten. Auch das Landschaftsbild wird nicht in einem besonders starken Maße zusätzlich beeinträchtigt, da bereits durch Freizeit belegte Flächen in Anspruch genommen werden.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin für Freizeit-, Sport- und Erholungszwecke genutzt werden.

Eine zusätzliche Konfliktsituation ist durch die beabsichtigte Erweiterung der touristischen Nutzung nicht anzunehmen.

Mit der Planung kann die Gemeinde in reizvoller Lage am Ortsrand ihr touristisches Angebot ohne Inanspruchnahme bisheriger Freiräume ausbauen und somit einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung sanfter Tourismusformen im Bereich Südliches Friesland leisten.

7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Form von Pflanzbindungen festgesetzt. Die Versiegelung wird auf ein Minimum beschränkt. Dieser Aspekt trägt dem „Erhalt der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zusätzlich wird die Anlage im Inneren durch Baumpflanzungen begrünt. Diese Maßnahme kommt dem Landschaftsbild entgegen, bietet aber auch zusätzlichen Lebensraum für Tiere (Vögel und Kleinstlebewesen).

Zur Kompensation des zwar geringfügigen Eingriffs in einer Größenordnung von 1.976 Werteinheiten werden für den Behelfsparkplatz und die Bungalowsiedlung Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Zusätzlich soll in Abstimmung mit der Sielacht eine Flachwasserzone im Sinne einer Umweltbildung – Spielplatzes entwickelt werden.

7.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist, zusätzliche Übernachtungsangebote in attraktiver Lage am Erlebnisbad zu schaffen. Solch eine Anlage kann nicht nur der Tourismus in der Gemeinde fördern, sondern kann auch die Auslastung der vorhandenen Freizeitangebote verbessern.

Desweiteren kann durch Schaffung von Reisemobilstellplätzen für diese stark zunehmende Nutzergruppen ein umweltverträgliches Angebot geschaffen sowie ungeordneten Übernachtungsvorgängen in freier Natur vorgebeugt werden.

7.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei Einhaltung der künftig festgesetzten Nutzungsarten und in Anbetracht der Umsetzung/Betrieb der Anlagen durch die Gemeinde werden keine weitergehenden Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bockhorn möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Stärkung des Fremdenverkehrs im Bereich südliches Friesland leisten. Mit dieser Planung soll das Übernachtungsangebot für Gäste ergänzt werden.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde eine aktuelle Geländeaufnahme durchgeführt. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird entsprechend durch Maßnahmen auf der Fläche qualitativ kompensiert.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 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 sicher gestellt.

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

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

8.2 Oberflächenentwässerung

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, wird die bisher praktizierte Art der Oberflächenwasserableitung in das Fließgewässer (Bäke) beibehalten.

8.3 Verkehrliche Abwicklung

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Kundenverkehre ist über die beiden vorhandenen bzw. über die geplante zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße problemlos möglich.

4.4 Naturhaushalt

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

8.5 Immissionen

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen.

Auf die angestrebten Nutzungen (Bungalowsiedlung und Reisemobilstellplätze) werden keine unzumutbaren Immissionen einwirken, da diese einen Abstand von mindestens 20 – 30 Meter zur Fahrbahn der Kreisstraße einhalten werden. .

8.6 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.

8.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur

Durch den Bebauungsplan entstehen keine von den Zielen der Raumordnung oder der Regionalplanung abweichenden Entwicklungen.

Ergänzende raumordnerische Überprüfungen i. S. des ROG (touristische Vorhaben) werden in Anbetracht der kleinteiligen Entwicklung nicht notwendig.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 04.02. 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ sowie die Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren beschlossen.

In der Sitzung am 04.08.2018 hat der VA den Vorentwurf zum Bebauungsplan beraten und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs.1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Behandlung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Teilnahmeverfahren hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am.....2020 den Entwurf zum Bebauungsplan beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom2020 bis zum2020 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Beratung der vorgetragenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am 2020 den Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

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

10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

Bockhorn, den 2020

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im der Gemeinde Bockhorn

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

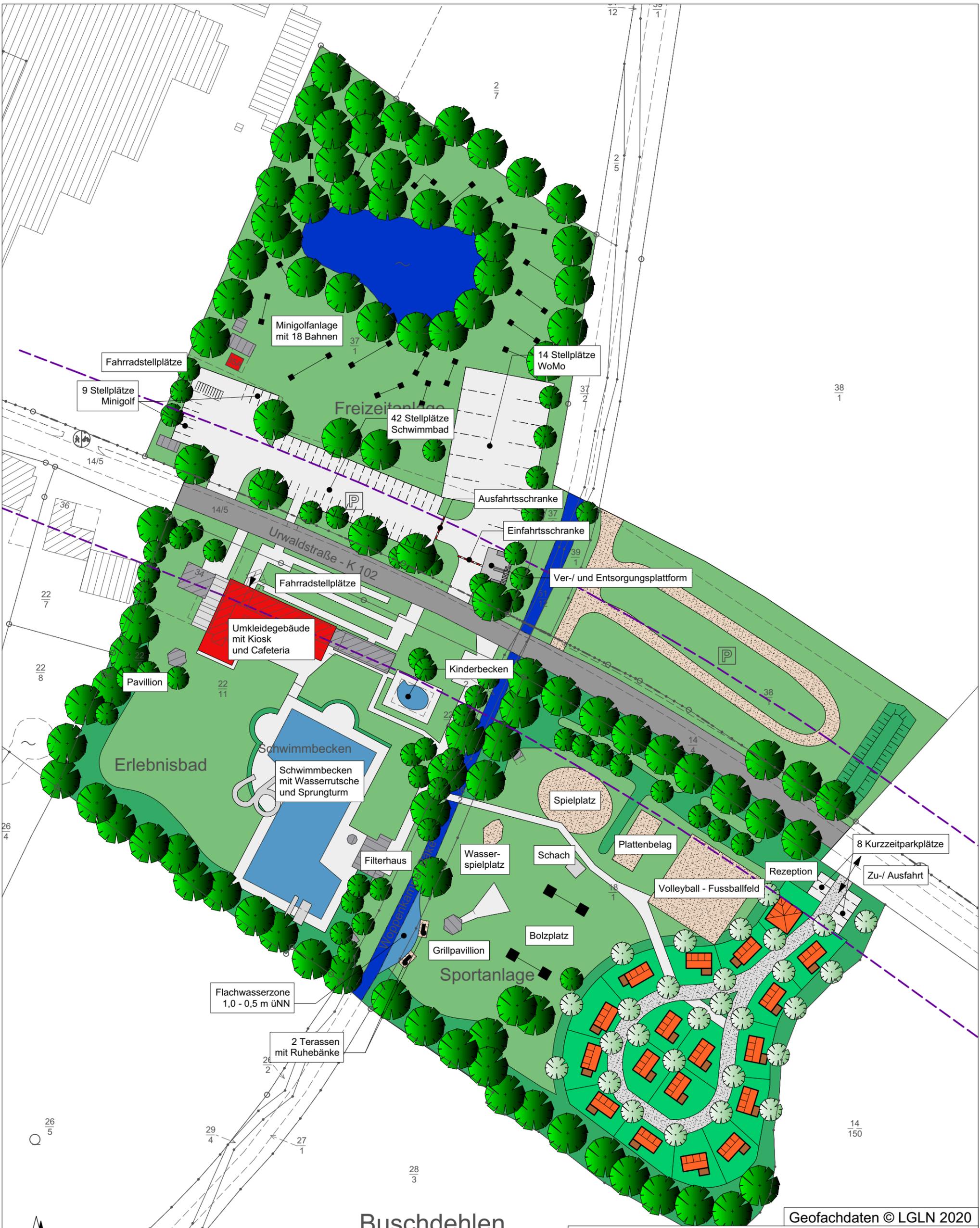
26345 Bockhorn

Bockhorn, den 07.09.2020

Herbert Weydringer

Anhang:

- Anlage 1: Konzept 1: 1.000, Stand 18.06.2020
- Anlage 2: Biotoptypenkartierung M 1: 1.000, Stand 09.06.2020



Buschdehlen

Geofachdaten © LGLN 2020

GEMEINDE BOCKHORN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 75
 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD"
 ENTWICKLUNGSKONZEPT

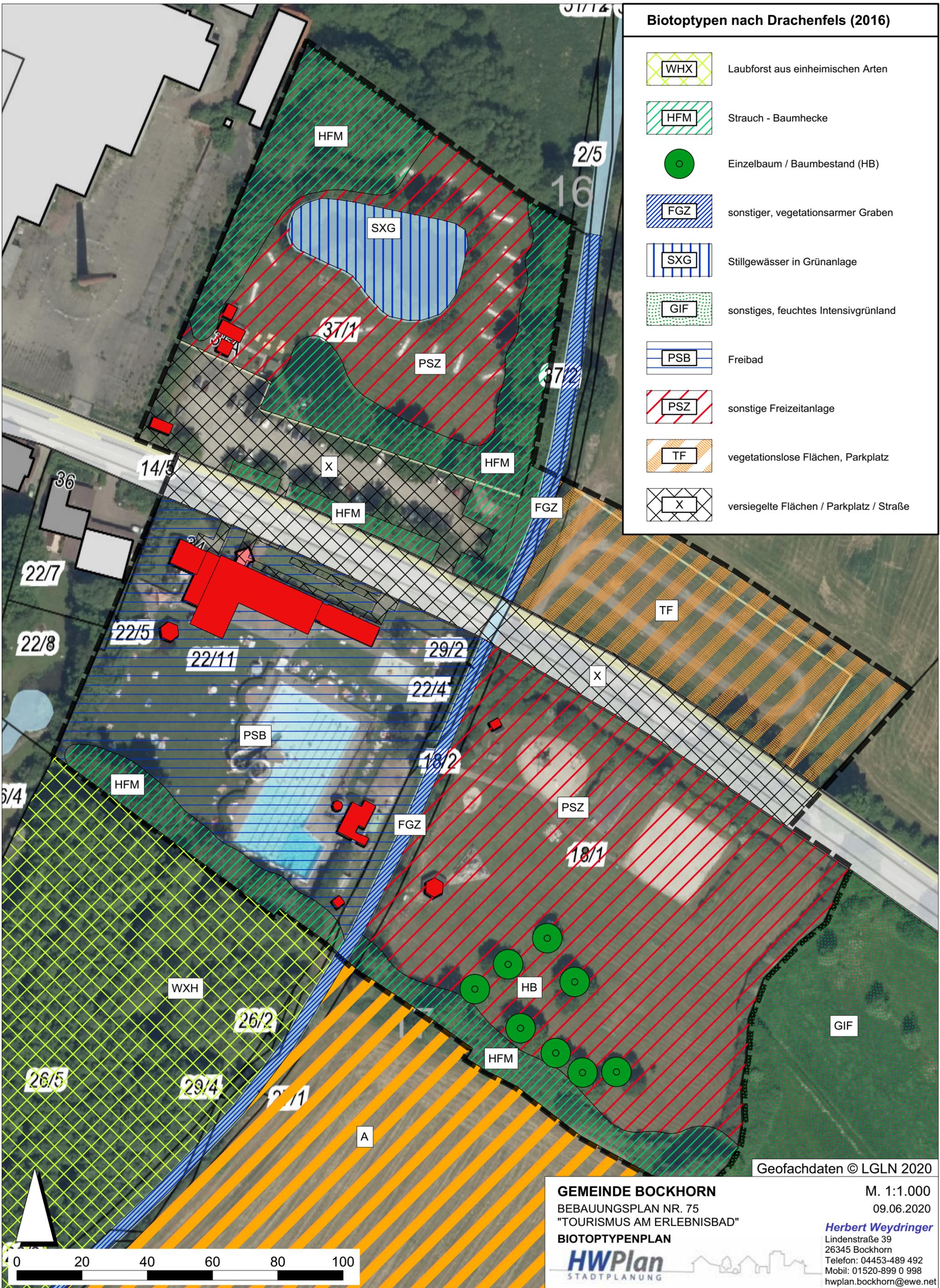
M. 1:1.000
 18.06.2020

Herbert Weydringer
 Lindenstraße 39
 26345 Bockhorn
 Telefon: 04453-489 492
 Mobil: 01520-899 0 998
 hwplan.bockhorn@ewe.net



Biotoptypen nach Drachenfels (2016)

	WHX	Laubforst aus einheimischen Arten
	HFM	Strauch - Baumhecke
		Einzelbaum / Baumbestand (HB)
	FGZ	sonstiger, vegetationsarmer Graben
	SXG	Stillgewässer in Grünanlage
	GIF	sonstiges, feuchtes Intensivgrünland
	PSB	Freibad
	PSZ	sonstige Freizeitanlage
	TF	vegetationslose Flächen, Parkplatz
	X	versiegelte Flächen / Parkplatz / Straße



Geofachdaten © LGLN 2020

GEMEINDE BOCKHORN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 75
 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD"
 BIOTOPTYPENPLAN

M. 1:1.000
 09.06.2020

Herbert Weydringer
 Lindenstraße 39
 26345 Bockhorn
 Telefon: 04453-489 492
 Mobil: 01520-899 0 998
 hwplan.bockhorn@ewe.net

