

GEMEINDE BOCKHORN

Landkreis Friesland



7. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 78
„Oldtimermarkt Nord“

**Grundzüge der Planung
(Teil I)**

Vorentwurf

22.04.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnungen wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN im Maßstab 1 : 5.000, bzw. 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

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

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im aktuell rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017, der Entwurf des neuen LROP befindet sich gegenwärtig noch im Beteiligungsverfahren), werden in der zeichnerischen Darstellung zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Eine ausführliche Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die Beurteilung der sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt im Rahmen der Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 78. Hierin werden auch die Maßnahmen zur Vermeidung eingestellt. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 71 beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Die mit dem Planvorhaben verfolgte Nutzung als Veranstaltungsfläche ist allgemein mit Emissionsentwicklungen verbunden. Es wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt werden. **Die Schalltechnische Stellungnahme liegt zwischenzeitlich mit Datum vom 30.05.2022 vor und ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.**

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt und im LROP Entwurf sind in Bockhorn keine kulturellen Sachgüter verzeichnet. Es wird an dieser Stelle daher nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

4.5 Altablagerungen

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

ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.6 Kampfmittel

Durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Gemäß dieser Auswertung befinden sich in Teilen des Plangebietes Kampfmittelverdachtsflächen. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde) zu wenden. Die erforderlichen Erforschungsmaßnahmen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.

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

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über den Oldenburger Weg, dessen gesamte Wegeparzelle als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wallhecken als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile. Um diese vor der heranrückenden Bebauung zu schützen, werden

angrenzend an die Wallhecken Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderale Gras- und Staudenflur artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

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

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

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburger Weg.
- **Gas- und Stromversorgung,**
Der Planbereich kann an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH angeschlossen.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung soll über einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Bockhorn erfolgen.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über neu anzulegende Versickerungsmulden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Erweiterungsplanung sichergestellt.

6.1 Rechtsgrundlagen

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

6.2 Planverfasser

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

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

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