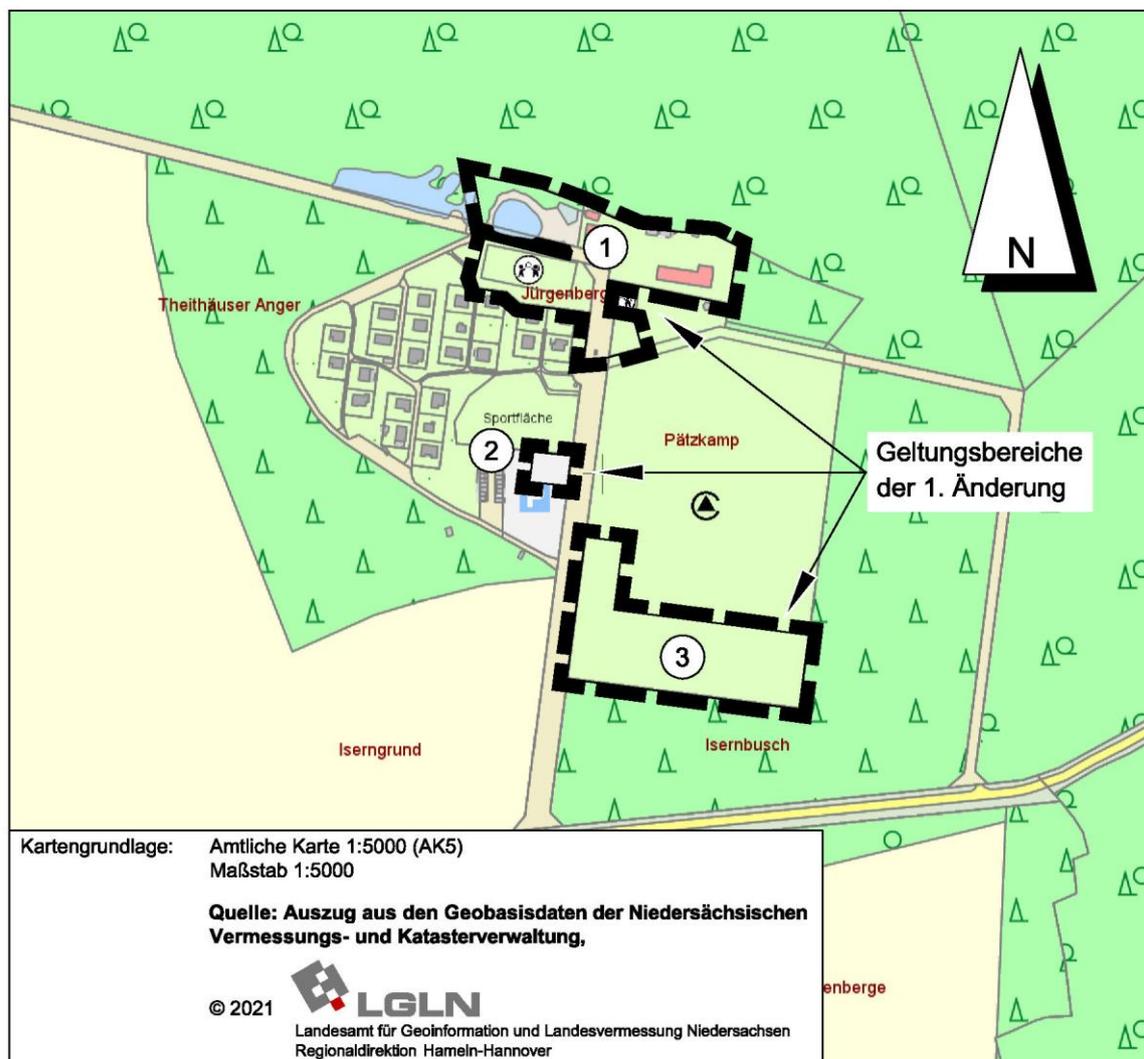


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
10.1.2022			

STADT BOCKENEM
BEBAUUNGSPLAN NR. 16-11 „FKK - SPORTPARK“
1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-11 „FKK – Sportpark“ in Volkersheim beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung besteht aus drei Einzelflächen. Sie befinden sich östlich der Autobahn 7 auf der Nordseite der Landesstraße 498 nach Sehle und beziehen sich so weit wie möglich auf bestehende Grundstücksgrenzen. Diese Grenzen sind katasterlich festgelegt, so dass dementsprechend eine Vermaßung in diesen Bereichen nicht erfolgt.

Die Änderungsbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Planbereich nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Erholung dargestellt. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FKK-Sportpark“ sowie einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 dar. Er wird im Folgenden auszugsweise dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang im nordwestlichen Änderungsbereich 1 eine unbestimmte Grünfläche fest die die Symbole Kläranlage und Pumpwerk beinhaltet sowie eine Wasserfläche für einen Feuerlöschteich umschließt. Östlich grenzt ein so genanntes Sonderbaugebiet an, das bei einer Grundflächenzahl von 0,2 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf, und das jeweils eng begrenzte überbaubare Flächen für ein Wasch- und Toilettenhaus, ein Saunahaus einschließlich Wasserbehälter, ein Clubhaus und zwei Geräteschuppen beinhaltet. Feuerlöschteich Dorfgebiet fest, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden darf.

Im Südwesten des Änderungsbereichs 1 ist eine Grünfläche für eine Liegewiese festgesetzt, die eine kleine Wasserfläche für ein Planschbecken umschließt, und die durch einen offenen Wassergraben durchquert wird. Im Süden dieses Bereiches ist ein Symbol für eine Müllbeseitigungsanlage enthalten.

Östlich davon und jenseits der Zufahrt ist eine Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt, der ebenfalls durch einen Wassergraben durchquert wird. Östlich an den Spielplatz grenzt wiederum eine unbestimmte Grünfläche an, die in ihren Norden einer als zu erhalten festgesetzte Baumreihe beinhaltet.

Der Änderungsbereich 2 ist bislang einer größeren Fläche für Stellplätze, die durch eine unbestimmte Grünfläche gegliedert ist.

Der Änderungsbereich 3 ist Teil einer größeren Fläche, die verbal mit dem Begriff „Zelt- und Wohnwagenstellplätze“ benannt wird, und die wiederum durch unbestimmte Grünflächen gegliedert ist. Entlang der Grenze zur südlich benachbarten Fläche für die Forstwirtschaft ist eine schmale Wegeverbindung vorgesehen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

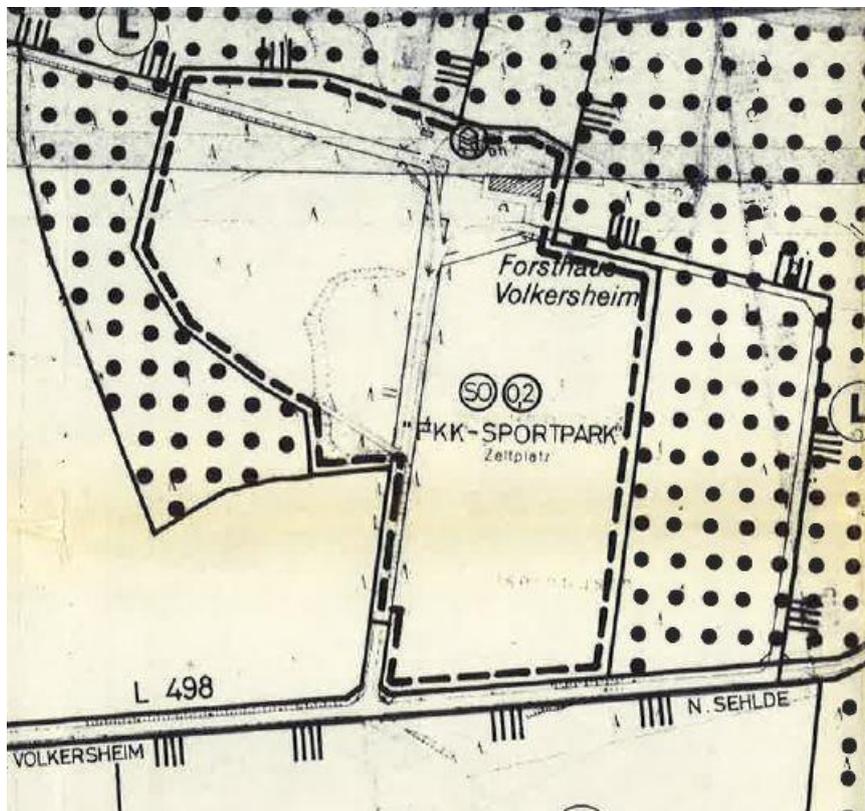
Hierzu wird auf den zu erstellenden Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt werden wird, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt werden wird.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

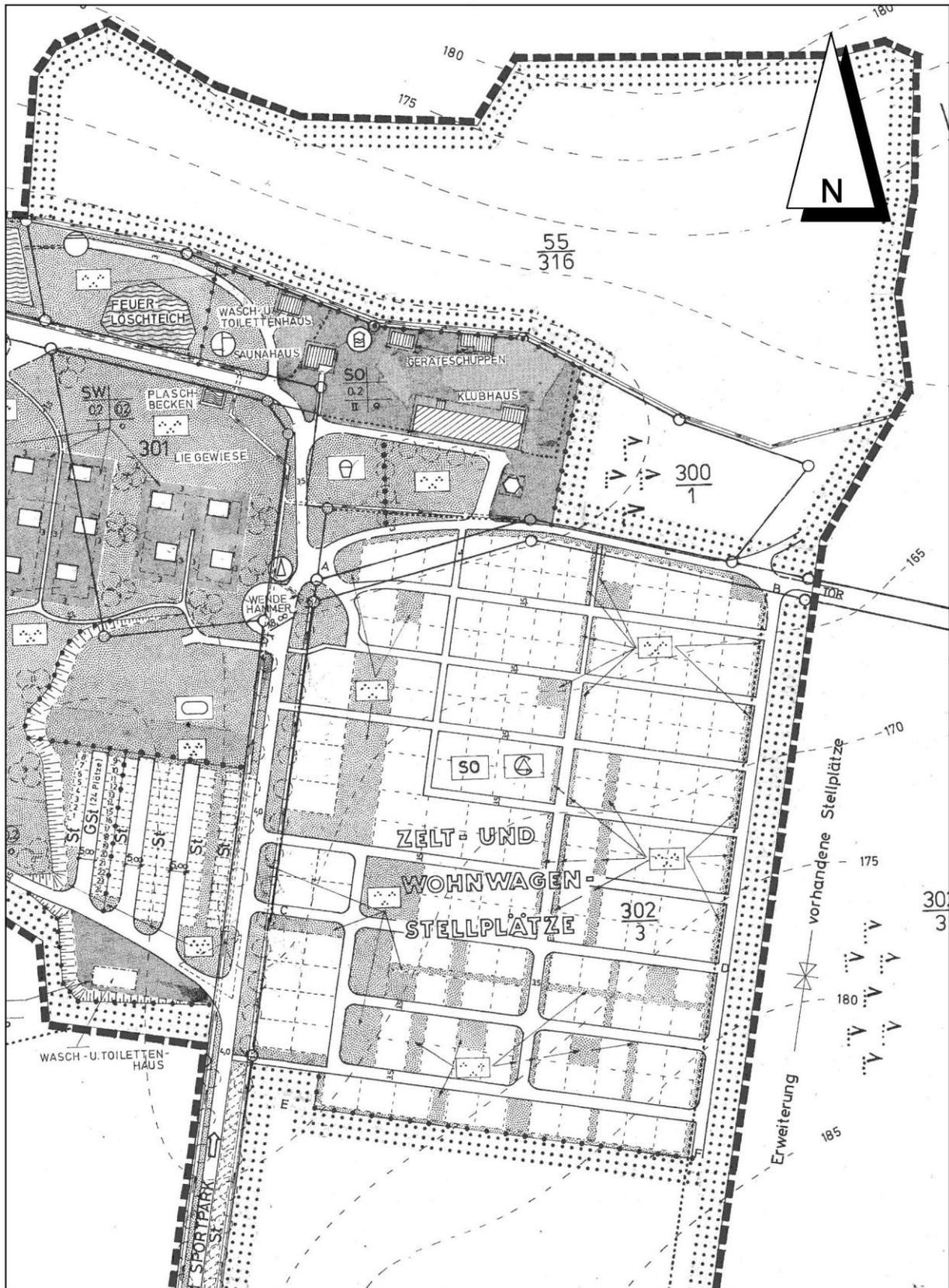
Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Aktualisierung der Nutzungen innerhalb des FKK - Sportparks, die aus heutiger Sicht erforderlich ist, um den Betrieb und die Fortentwicklung der Anlage für die Zukunft ermöglichen und sicherstellen zu können.

Der Änderungsbereich 1 beinhaltet im Nordwesten die tatsächliche Ausdehnung des Feuerlöschteichs. Der nördlich des Teichs bislang vorgesehene Weg zum Klärwerk wird nicht mehr in dieser Länge benötigt und entsprechend seiner tatsächlichen Lage zurückgenommen. Satt des Klärwerks wird nunmehr ein Klärbecken vorgesehen; die Pumpstation bleibt dagegen bestehen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Bebauungsplan „FKK - Sportpark“, Ausschnitt Ursprungsfassung verkleinert aus M 1 : 1.000



Im Westen und Südosten des Sondergebietes im Änderungsbereich 1 werden zwei Fläche für Gastronomie und Imbiss bzw. und Ferienwohnungen vorgesehen. Die Zielsetzung einer Sauna wird hier stattdessen aufgegeben. Ferienwohnungen sollen in geringem Umfang angeboten werden, um auch Gäste ohne Zelt oder Wohnmobil empfangen zu können. Da die beiden Gebiete für die Gastronomieangebot sehr klein sind, wird für sie statt einer ansonsten sehr hohen Grundflächenzahl jeweils eine maximale Grundfläche festgesetzt. Im Zusammenhang mit dem ansonsten verhältnismäßig großen umgebenden Sondergebiet, das lediglich noch die Geräteschuppen beinhaltet, wird in der Summe dennoch eine lockere Bebauung erreicht. Eine erstmalige Bebauung entsteht hier nicht, sondern es werden lediglich andere Nutzungen ermöglicht.

Im Südwesten wird eine Fläche ausgewiesen, die für das Campen mit Wohnmobilen vorbehalten sein soll. Das schließt dabei nicht aus, dass in anderen Campingbereichen auch Wohnmobile stehen können.

Südöstlich davon wird neben der bislang schon vorgesehenen Müllsammelstelle eine Fläche das Ablassen von Abwasser aus Wohnmobilen vorgesehen. Die südöstlich hiervon wiederum ebenso wie die schmale Grünfläche südlich des Weges entlang des Sondergebietes wird aus der Ursprungsplanung übernommen, um den Änderungsbereich auf die hier verlaufenden Grundstücksgrenzen beziehen zu können. Der Baumerhalt kann in dieser letzten, sehr schmalen Fläche nicht festgesetzt werden, aber ist aus der Ursprungsplanung weiterhin zu berücksichtigen.

Der offene Wassergrabenlauf wird unverändert übernommen.

Der Änderungsbereich beinhaltet einen weiteren Müllsammelplatz und eine Abwasserablassstelle für Wohnmobile. Dafür werden wenige Stellplätze aus der verhältnismäßig großen Fläche für diesen Zweck aufgegeben.

Im Änderungsbereich 3 soll ein neues Rezeptionsgebäude mit Sanitärbereich entstehen, um Gäste bereits an der Einfahrt zum Campingplatz empfangen zu können. Ein Sanitärbereich soll in diesem Bereich für die Versorgung des südlichen Campingplatzbereiches dienen. Die Grundflächenzahl mit 0,4 ist hier höher als im Gesamtgebiet vorgesehen, aber in der Summe wird deswegen keine zu dichte Bebauung im Gesamtgebiet entstehen, weil das Baugebiet hier sehr klein gefasst wird und die umgebende Campingplatzfläche weiterhin sehr groß bleibt.

Die Verkehrsfläche wird ihres tatsächlichen Eigentums entsprechend als privat festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche für die Forstwirtschaft wird zugunsten einer Grünfläche für eine Parkanlage gestrichen, weil dies so der tatsächlichen Nutzung entspricht. Das ist in der Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 auf der Planzeichnung bereits zu erkennen. Hier sollen Spazierwege genutzt werden können.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.
Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister