

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	09.02.2021
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2018/333/2

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	23.03.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	06.04.2021	Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 73 "Alte Ziegelei" - Antrag auf Einleitung einer FNP-Änderung;
Sachstand nach Moderationsverfahren

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage vom 13.01.2021 (Drs.-Nr. 2018/333/1).

Die Fa. Manfred Ende GmbH aus Westerstede hatte mit Schreiben vom 17.08.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihr Gelände auf der ehemaligen Ziegelei an der Urwaldstraße übersandt. Am 04.09.2018 fasste der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 73 „Alte Ziegelei“.

Nachdem die Fa. Manfred Ende GmbH mit Schreiben vom 21.12.2020 auch die Änderung des FNP beantragt und vorgeschlagen hatte, das komplette Ziegeleigelände als gewerbliche Baufläche mit einem Sondergebiet „Bodenlagerung“ zu überplanen, wurden die Planungen in der Sitzung des BPUA am 27.01.2021 vorgestellt. Die im Ausschuss aufgeworfenen Fragen konnten von den anwesenden Vertretern der Fa. Ende nicht beantwortet bzw. die Bedenken des Ausschusses hinsichtlich möglicher Konflikte im Hinblick auf den Neuenburger Urwald, die angrenzende Wohnbebauung, das Ortsbild sowie die gemeindeeigene touristische Planung am Erlebnisbad nicht ausgeräumt werden.

Daher wurde beschlossen, ein Moderationsverfahren unter Teilnahme der Fa. Ende, des Landkreises, Vertretern der Fraktionen sowie der Verwaltung durchzuführen. Das Moderationsverfahren fand in zwei Runden am 11.02. sowie am 04.03.2021 statt. Als Ergebnis liegt ein Kompromissvorschlag der Fa. Ende vor, auf den aufbauend von der Politik weitere Details ergänzt wurden. Zudem gibt es einen Verwaltungsvorschlag, der eine Nutzung, die über das bisher im FNP dargestellte Maß hinausgeht, nicht vorsieht. Zu den jeweiligen Lösungsalternativen noch die folgenden Informationen:

1. Vorschlag der Fa. Ende (Anlage 1)

- Errichtung von (historischen Vorbildern nachgebildeten) Trockenschuppen entlang der südlichen Grenze zwischen Ziegeleigelände und Minigolf-Anlage / Parkplatz
- Wiederaufpflanzung der gerodeten Bäume auf der Fläche nördlich der Minigolf-

- Anlage
- Ausweitung der gewerblichen Nutzfläche in westlicher Richtung über den bisher im FNP festgesetzten Bereich hinaus („bereits befestigter Bereich“ / „ungesiebter Schotter neu“ – siehe karierte Schraffur)
 - Optische und tatsächliche Abgrenzung dieser Fläche bis hin zur Urwaldstraße durch einen neu anzulegenden Wall mit Bepflanzung
2. Vorschlag der Politik, basierend auf dem Vorschlag der Fa. Ende (Anlage 2)
- Verlegung der noch vorhandenen Trockenschuppen aus dem hinteren Bereich des Ziegeleigeländes nach vorne, an die Grenze zur Minigolf-Anlage / Parkplatz, als Sicht- und Schallschutz
 - Kompensation des gerodeten Waldes im Verhältnis von 1:1,5 auf der Fläche nördlich der Minigolf-Anlage
 - Verkauf dieser aufgepflanzten Fläche an die Gemeinde Bockhorn zum „Waldpreis“
 - Anlegen eines Erdwalles mit Bepflanzung entlang der westlichen Seite der gewerblich genutzten Fläche
 - Betrieb der Brechanlage ausschließlich in den Wintermonaten (Dezember bis Februar) für maximal drei Wochen
 - Anlegung eines 50 m-Schutzstreifens nördlich des neu zu versiegelnden Bereichs zum Schutz des dahinter von den Landesforsten zukünftig aufzuforstenden Bereichs
 - Zusammenlegung der beiden bestehenden westlichen Zufahrten zu einer
 - Errichtung einer Betriebsstätte in Bockhorn
3. Vorschlag der Verwaltung (Anlage 3)
- Errichtung eines Sichtschutzes zwischen der versiegelten Fläche der Ziegelei und der Minigolf-Anlage / des Parkplatzes
 - Wiederaufforstung der nicht genehmigten Rodung des Waldes an gleicher Stelle
 - Betrieb der Brechanlage ausschließlich in den Wintermonaten (November bis Februar) für maximal zwei Wochen
 - die nördliche Fläche oberhalb der Minigolf-Anlage bleibt unberührt
 - sofern ein Ankauf der nördlichen Fläche möglich sein sollte, erfolgt dieser nur nach Erstellung eines unabhängigen Bodengutachtens
 - Prüfung eines möglichen Zusammenlegens von zwei Zufahrten zu einer (im Bereich der Lagerhallen).

In der Sitzung ist über die Einleitung der beantragten Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Moderationsverfahren zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Kostentragung durch den Vorhabenträger wird durch den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Alte Ziegelei) beschlossen.

2. Bei der Bauleitplanung (vorbereitend und verbindlich) werden die Ergebnisse aus dem Moderationsverfahren berücksichtigt.
3. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Krettek
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – Kompromissvorschlag Fa. Ende

Anlage 2 – Vorschlag Politik

Anlage 3 – Verwaltungsvorschlag