Gemeinde Bockhorn
Wahlperiode 2021-2026

26345 Bockhorn, den 04.07.2022

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	01.07.2022
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2018/333/5

Beratungsfolge	**Status**	**Termin**	**Behandlung**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	12.07.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	02.08.2022	Entscheidung

Betreff:
8. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 73 "Alte Ziegelei" - Einleitung des frühzeitigen Verfahrens

Schilderung der Sach- und Rechtslage
Es wird Bezug genommen auf die Vorlage vom 08.09.2021 (Drs.-Nr. 2018/333/3).

Am 05.10.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn den Einleitungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie den geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ gefasst. Ziel der Bauleitplanung ist es, auf dem Gelände die Lagerung von Schotter und Böden (Bodenaushub von Bauarbeiten), das Recycling von Baumaterialien und Bauschutt sowie die Lagerung von Straßenbaustoffen, Stückgut und Maschinen planungsrechtlich zu ermöglichen. Zudem soll im westlichen Bereich ein bepflanzter Wall angelegt werden (für diesen wurde am 01.06.2022 eine Baugenehmigung erteilt).

Das Planungsbüro Thalen Consult hat die Vorentwurfsunterlagen erstellt, so dass das frühzeitige Verfahren gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt werden kann. Die Vorentwürfe zu den beiden Bauleitplanverfahren liegen dieser Vorlage als Anlagen 1 – 6 bei. Das Planungsbüro und der Vorhabenträger werden die Planungen in der Sitzung erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Folgende Inhalte der vorgelegten Vorentwürfe sollten im Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinde besondere Beachtung finden:

1. Bebauungsplan
    a. Textliche Festsetzung (TF) Nr. 1, Sondergebiet 1 (SO 1): Dieses Gebiet soll dem Recycling von Bauschutt sowie dem Sieben von Böden und Baustoffen dienen. Dort soll u. a. die Lagerung von Böden der LAGA-Einbauklasse Z 1.2, die Errichtung von überdachten Lagerplätzen sowie Aufstellen und Betrieb von Bauschuttrecycling- sowie Siebanlagen zulässig sein. Eine zeitliche Begrenzung des Betriebes dieser Anlagen (wenige Wochen außerhalb der

Saison in den Wintermonaten) ist in der TF 1 nicht enthalten. Auch werden Lage und Standort innerhalb des SO 1 nicht näher festgelegt.

b. TF Nr. 8.2.2, Kompensationsfläche (K): Innerhalb der Kompensationsfläche sollen bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig sein; damit soll die bereits dort befindliche Gartenhütte abgesichert werden. Lt. Begründung „kommen hier ausschließlich kleine Gebäude und befestigte Zuwegungen in Betracht“ (S. 19, Punkt 6.8.2). Ggfs. sollte die Anzahl baulicher Anlagen beschränkt werden und Festsetzung lauten: „*Eine* bauliche Anlage *ist*…“.

2. FNP
   a. Die Fläche nördlich der Minigolf-Anlage (K) ist in der FNP-Änderung nicht explizit als Kompensationsfläche ausgewiesen, sondern Teil der Sonderbaufläche

3. Umweltbericht
   a. Lt. Kapitel 1.1.1 (Inhalte und Ziele der Planung, S. 5) bzw. lt. Kapitel 2.3.2 (Maßnahmen zum Ausgleich, S. 20 ff.) bleibt die Kompensationsfläche (K) oberhalb der Minigolf-Anlage Teil des Betriebsgeländes; auf ihr werden mit den beschriebenen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen werden
   b. Die westlich zwischen Geltungsbereich / Betriebsgelände und Neuenburger Holz liegende Fläche (externe Poolfläche) soll der Gemeinde als Poolfläche dienen
   c. Wie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (S. 23) zu entnehmen ist, werden durch die vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände und dem externen Pool zusammen insgesamt 7.047 Werteinheiten zusätzlich generiert (Aufwertung von 85.408 WE auf 92.455 WE)
   d. Fa. Ende erzielt durch die vorgesehenen Maßnahmen auf dem Betriebsgelände allerdings ein Defizit von 3.273 WE (44.404 – 17.169 – 23.962 = 3.273), welches auf der Kompensationsfläche (K) nicht mehr aufgewertet werden kann. Daher ist vorgesehen, diese Werteinheiten ebenfalls im externen Pool abzulösen (z. B. über die Anlage von 320 m² naturnahem Stillgewässer). Das bedeutet, dass schlussendlich im externen Pool ein Rest von 3.747 WE (7.047 – 3.273) zur Verfügung der Gemeinde verbleibt
   e. Die für den externen Pool vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen sind sehr aufwändig (sh. S. 21 u. 22) und kostenintensiv. Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Pflege der Poolfläche soll zudem der Gemeinde obliegen (sh. S. 22 unten). Wer die Herstellung der externen Poolfläche übernehmen und bezahlen soll (Gemeinde und / oder Fa. Ende), ist noch nicht geklärt.

Der städtebauliche Vertrag über die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger wurde bisher noch nicht abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Unter der HHStelle 511000.4271030 stehen für das Jahr 2022 keine Mittel für die Kosten der Bauleitplanung mehr zur Verfügung. Der Gemeinde entstehen durch die Planung allerdings keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden. Vorverauslagte Kosten (z. B. für Bekanntmachungen) können über den Deckungskreis beglichen werden.

Beschlussvorschlag
Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die vorgelegten Vorentwurfsunterlagen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die vorgelegten Vorentwurfsunterlagen sind in den folgenden Punkten zu ändern:
    a. Betrieb der Brechanlage: …
    b. Betrieb der Siebanlage: …
    c. Kompensationsanlage (K): …
    d. Externe Poolfläche: …
    e. …
3. Vor der öffentlichen Auslegung der Vorntwürfe der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Alte Ziegelei) und des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alte Ziegelei“ sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

In Vertretung
Lorenz

Anlagen
Anlage 1 – Vorentwurf 8. FNP
Anlage 2 – Vorentwurf Begründung zur 8. FNP
Anlage 3 – Vorentwurf B-Plan Nr. 73
Anlage 4 – Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 73
Anlage 5 – Umweltbericht 8. FNP u. B-Plan Nr. 73
Anlage 6 – Biotoptypenplan