



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „ALTE ZIEGELEI“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Bockhorn



PROJ.NR. 11139 | 29.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.#	Anlass der Planung	5#
2.#	Grundlagen der Planung	5#
2.1.#	Aufstellungsbeschluss	5#
2.2.#	Rechtsgrundlagen	6#
2.3.#	Räumlicher Geltungsbereich	6#
3.#	Planerische Vorgaben	7#
3.1.#	Landesplanung und Raumordnung	7#
3.2.#	Flächennutzungsplanung	9#
3.3.#	Landschaftsplanung	9#
3.4.#	Verbindliche Bauleitplanung	10#
3.5.#	Nachfolgend notwendige Genehmigungsverfahren	11#
4.#	Bestandssituation	11#
5.#	Ziele der Planung	12#
5.1.#	Beschreibung des Vorhabens	12#
5.2.#	Oberflächenentwässerung.....	12#
5.3.#	Erschließung	12#
5.3.1.#	Verkehrliche Erschließung	12#
5.3.2.#	Ver- und Entsorgung.....	13#
5.4.#	Abstand zu Wald.....	13#
6.#	Inhalt des Bebauungsplans	14#
6.1.#	Sondergebiet „Bodenlagerung und Bauschutt-Recycling“	14#
6.2.#	Zulässige Grundfläche.....	14#
6.3.#	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen und Aufschüttungen.....	15#
6.4.#	Bauweise	16#
6.5.#	Überbaubare Grundstücksflächen	16#
6.6.#	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	16#
6.7.#	Maßnahmen zum Schallschutz	16#
6.8.#	Private Grünflächen	18#
6.8.1.#	Grüneinfriedung.....	18#
6.8.2.#	Kompensationsfläche	19#

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

6.9.#	Außenbeleuchtung.....	20#
6.10.#	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	20#
7.#	Nachrichtliche Übernahmen	21#
7.1.#	Räumuferstreifen / Gewässerrandstreifen.....	21#
7.2.#	Bauverbotszone	21#
7.3.#	Baubeschränkungszone.....	21#
8.#	Hinweise	21#
9.#	Flächenbilanz	21#
10.#	Umweltbericht	22#
11.#	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	22#
12.#	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	22#
13.#	Verfahrensvermerke.....	22#
14.#	Zusammenfassende Erklärung	23#

1. Anlass der Planung

Die Ziegelei an der Urwaldstraße in der Gemeinde Bockhorn wurde im Jahr 1871 errichtet und über die Jahrzehnte hinweg erweitert. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2007 wurde der Produktionsbetrieb Ende 2008 eingestellt. Die Lagerung von Rohstoffen für die Ziegelherstellung findet bis heute am Standort statt.

Im Januar 2018 hat die Firma Ende & Cordes die ehemalige Ziegelei gekauft. Sie diente zwischenzeitlich u. a. als Baulager im Zusammenhang mit dem Bau der 380-kV-Höchstspannungsleitung zwischen Wilhelmshaven und Conneforde (Ammerland). Nunmehr werden Füllboden und Schotter auf dem Gelände gelagert.

Langfristig soll auf dem Betriebsgelände Bauschutt recycelt sowie Sand und Mutterboden aufbereitet werden. Zudem soll der vorhandene Gebäudebestand teilweise dazu genutzt werden, ein Bodenlager einzurichten. Die Lagerung der verschiedenen Stoffe soll weiterhin zeitweilig erfolgen. Die anfallenden Massen sollen weiterhin in unterschiedlichen Zeitabständen umgeschlagen werden.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt, ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich, um eine Grundlage für Entscheidungen über die Zulässigkeit der Fortsetzung der Vorhaben zu schaffen.

Die Gemeinde Bockhorn hat das Vorhaben geprüft und in den zuständigen Gremien beraten. Das Vorhaben wird grundsätzlich befürwortet. Um die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu schaffen, der Konflikte mit den benachbarten Nutzungen vermeiden hilft und alle weiteren notwendigen städtebaulichen Regelungen trifft, stellt die Gemeinde die 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren auf.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am 04.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 73 „Alte Ziegelei“ beschlossen.

Die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Laufe späterer Beratungen von 6,2 ha auf 4,81 ha reduziert. Es weiteren wurde von der Absicht, einen vorhabenbezogenen B-Plan aufzustellen, abgerückt. Auch aus diesem Grunde musste eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren gegeben werden.

Die diesbezüglichen Beschlüsse wurden am 05.10.2021 im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn gefasst.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an die K 102 „Urwaldstraße“ am Rande des Neuenburger Holzes. Die Entfernung zur Ortsmitte Bockhorns beträgt etwa 1,3 km in südöstlicher Richtung.

Es ist rund 4,81 ha groß und umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Bockhorn die Flurstücke 2/7, 2/8 und 2/12 bzw. Teile dieser Flurstücke.

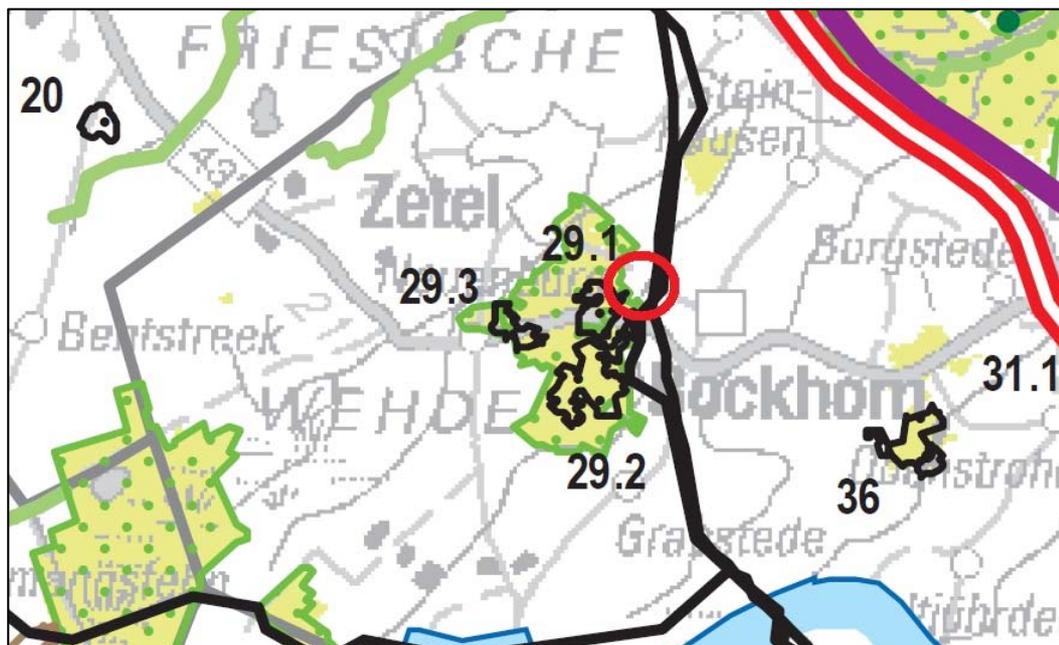
Die Lage des Plangebiets und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält für das Plangebiet selbst keine direkten Vorgaben. Unmittelbar südlich der K 102 „Urwaldstraße“ beginnt ein kombiniertes Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur) sowie den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe). Östlich des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet für Leitungstrassen (schwarze Linie). Innerhalb des Neuenburger Holzes liegen 3 Vorranggebiete (Nr. 29.1 bis 29.3) für die Rohstoffgewinnung (Tonabbau).

Abb.: Darstellungen des LROP mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Friesland wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29.01.2021 wirksam.

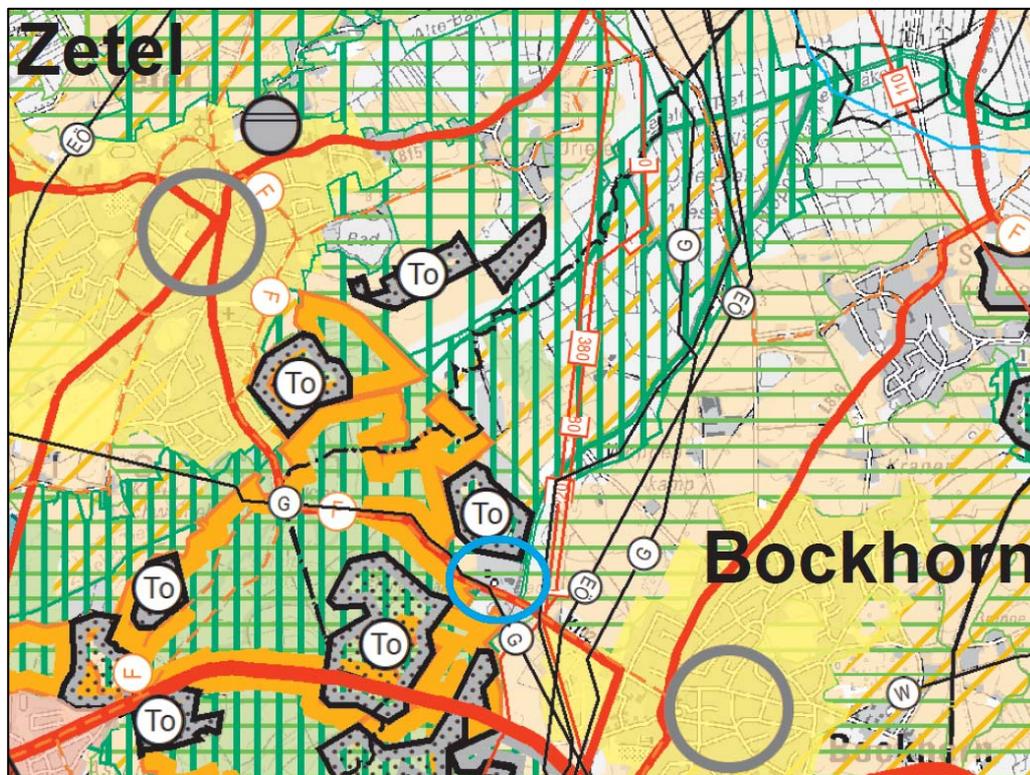
Es legt die Hauptorte der Gemeinden Bockhorn und Zetel als Grundzentren fest (graue Umkreisung). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung (waagerechte hellgrüne Schraffur). Die Trasse der K 102 „Urwaldstraße“ ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung festgelegt (rote Linie). Über diese verläuft zudem ein linienförmiges Vorranggebiet für einen regional bedeutsamer Radwanderweg (überlagernde unterbrochene Linie mit Kennzeichnung F). Parallel zu dieser Straße in westlicher Richtung sowie östlich des Plangebiets verlaufen Vorranggebiete für Rohrfernleitungen für Gas (schwarze Linie mit Kennzeichnung G) und Erdöl (schwarze Linie mit Kennzeichnung EÖ) sowie ein Vorranggebiet für eine oberirdische Hochspannungsleitung (rote Doppellinie mit Kennzeichnung 380). Die im LROP dargestellten Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung wurden ins RROP übernommen und durch ein weiteres nördlich des Plangebiets ergänzt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

(schwarze Punktsignatur mit Kennzeichnung To). Angrenzend an das Plangebiet sind z. T. überlagernd dargestellt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (senkrechte dunkelgrüne Schraffur)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker) und aufgrund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur)
- Vorbehaltsgebiet für Wald (hellgrüne Flächenfarbe)
- Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete (orangefarbene Umgrenzung)

Abb.: Darstellungen des RROP mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass sich das Betriebsgelände der Alten Ziegelei und die direkt benachbarten Flächen in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) befinden. Als Risikogewässer wird die Tideweser angegeben, als Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.¹

¹ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Grenzen der Risikogebiete HQextrem/Wassertiefen Küste HWextrem. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bockhorn stellt das Plangebiet dar als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft, durch die nahe der K 102 „Urwaldstraße“ eine Erdgashochdruckleitung verläuft.

Die südlich angrenzende K 102 „Urwaldstraße“ ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, an der ein Hauptwanderweg für Fußgänger und Radfahrer verläuft. Südöstlich des Plangebiets sind zu beiden Seiten der Straße Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Reisemobilstellplatz, Minigolf, Freibad und Fremdenbeherbergung/Bungalows dargestellt, die Woppenkamper Bäke als Fließgewässer (II. Ordnung). Die letztgenannten Darstellungen wurden kürzlich (Ende 2021) im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Die Nutzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, die dem Plangebiet gegenüberliegt, wurde allerdings gemäß Bescheid des Landkreises Friesland vom 13.10.2011 von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen, so dass hier für die vorliegende Planung eine Fläche für die Landwirtschaft angenommen wird. Das Neuenburger Holz ist als Schutzgebiet (Zweckbestimmung: FFH-Gebiet) umgrenzt; die flächige Darstellung ist eine Waldfläche. Nördlich der K 102 „Urwaldstraße“ liegen weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Fläche für die Tongewinnung. Östlich des Plangebiets sind eine unterirdische Gas- und eine oberirdische Stromleitung nord-südlich verlaufend dargestellt. Etwa 350 m südöstlich des Plangebiets liegt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Seniorenwohnungen, an die sich eine Wohnbaufläche anschließt.

3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2017 stellt die westlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche als Biototyp mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar, dem Plangebiet selbst wird nur eine sehr geringe Bedeutung zugemessen. In der Umgebung des Plangebiets besteht ein komplexes Muster aus Biotypen von unterschiedlicher Bedeutung. Insbesondere im Neuenburger Holz sind Biotypen konzentriert, die nicht nur von hoher Bedeutung, sondern zugleich auch gefährdet und/oder bedeutsam für den Artenschutz sind.

Analog dazu besitzen das Plangebiet als Teil des Siedlungsbereichs von Bockhorn und seine siedlungsnahen Umgebung überwiegend geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, mit Ausnahme von Wasserläufen und prägenden Gehölzbeständen wie Wallhecken. Dem Neuenburger Holz wird hingegen eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen. Die vorhandene oberirdische Stromleitung wird als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angegeben.

Im Zielkonzept wird für das Plangebiet eine umweltverträgliche Nutzung angegeben. Für die angrenzenden Flächen werden für Biotypen und Landschaftskomplexe verschiedene Zielsetzungen angegeben:

- nördlich vorrangige Entwicklung von naturnahem Wald nasser Standorte

- östlich Entwicklung der Woppenkamper Bäke als naturnahes Fließgewässer sowie Nutzung, Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen
- südlich und westlich Sicherung des Neuenburger Holzes und Verbesserung beeinträchtigter Teile (z. B. südlich des geplanten Campingplatzes)

Vor diesem Hintergrund wird der Bereich nördlich des Plangebiets als Fläche mit Voraussetzungen für einen geschützten Landschaftsbestandteil² dargestellt, die gesetzlich geschützte Biotope sowie teilweise ein bereits ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet umfasst; diesem Bereich wird teilweise auch eine besondere Eignung für Kompensationsmaßnahmen attestiert. Das Neuenburger Holz soll als Naturschutzgebiet erhalten und entwickelt werden.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Bockhorn aus dem Jahr 2011 werden das Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei sowie die angrenzenden Flächen der Minigolfanlage und des Freibads als geringwertige Biotoptypen dargestellt. Das nördlich und westlich angrenzende Grünland wird mit mittlerem bis hohem Wert belegt. Die Wald- und Gehölzbestände insbesondere innerhalb des Neuenburger Holzes werden als besonders wertvoll beurteilt.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild wird überwiegend als eingeschränkt beurteilt. Dies gilt auch für den Großteil des siedlungsnahen Bereichs im Osten. Nach Westen steigt die Bedeutung für das Landschaftsbild allgemein an, dem Neuenburger Holz wird hier eine sehr große Bedeutung mit den Waldbeständen als prägendes Landschaftsbildelement zugemessen. Auch die oberirdische Hochspannungsleitung wird als markantes Landschaftsbildelement dargestellt, hier aber mit implizit negativer Konnotation.

Im Zielkonzept wird das Neuenburger Holz der Kategorie 1 (Bereiche zur Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Ökosysteme, das Plangebiet und der benachbarte Siedlungsnaher Bereich zusammen mit dem Großteil der Ortslage Bockhorns der Kategorie 5 (Bereiche mit umweltgerechter Nutzung). Die konkret vorgeschlagenen Maßnahmen haben den Schutz und Erhalt des Neuenburger Holzes als FFH-Gebiet zum Ziel. Die Vorschläge für umweltgerechte Nutzung umfassen u. a. Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Biotopstrukturen wie Gehölzen und Gewässern sowie ein Grünflächenmanagement für die Gemeinde.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet der vorliegenden Planung wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 69 „Alte Ziegelei“ eingeleitet. Dieser sollte die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglichen. Nachdem die Planungen vom damaligen Vorha-

² Gehölzreiche Kulturlandschaft mit Vernetzungselementen zum Wald, Gewässerniederung der Woppenkamper Bäke (EU-Wasserrahmenrichtlinie: prioritäres Fließgewässer), Übergangsbereich zwischen Geest und Marsch

benötigt aufgegeben worden waren, wurde der Bebauungsplan jedoch nicht veröffentlicht und somit nicht rechtswirksam. Insofern ist das Plangebiet nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Unmittelbar südöstlich angrenzend wurde in 2021 der Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ aufgestellt. Dieser setzt Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Erlebnisbad, Erholung/Freizeit, Ferienhäuser/Chalets/Bungalows, Minigolfplatz und Reisemobilstellplatz fest.

Etwa 350 m südöstlich des Plangebiets beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Urwald“ (rechtswirksam seit 25.02.2000). Als zulässige bauliche Nutzungen setzt dieser B-Plan überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest, in nord-westlichen Bereich wird in Entsprechung zur o. g. Darstellung des FNP ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Seniorenwohnungen festgesetzt. Für dieses gilt ein Schutzanspruch gegenüber Immissionen wie für Allgemeine Wohngebiete. Die beiden Änderungen des B-Plans aus den Jahren 2005 und 2007 sind für die vorliegende Planung ohne Belang, da sich im Vergleich zur ursprünglichen Fassung keine Änderungen zu den zu berücksichtigenden Belang ergeben.

3.5. Nachfolgend notwendige Genehmigungsverfahren

Vor Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen bedarf es eines Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

4. Bestandssituation

Auf dem Gelände der stillgelegten Ziegelei befinden sich noch ein Großteil der Gebäude des Bestandes aus der Zeit des Betriebs. Gegenwärtig dient es u. a. als Baulager im Zusammenhang mit dem Bau von 380-kV-Höchstspannungsleitungen. Unmittelbar westlich der Hauptgebäude liegt ein kleines mit Bäumen und Sträuchern bewachsenes Gelände. Die westlich anschließende Fläche wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und unterliegt nun extensiver Pflege als nicht-landwirtschaftliche Grünfläche. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Woppenkamper Bäke (Gewässer II. Ordnung); untergeordnete Gräben verlaufen rund um das Plangebiet.

Die dem Plangebiet südlich gegenüberliegenden Gebäude an der K 102 „Urwaldstraße“ mit den Hausnummern 34, 36 und 38 werden für das Wohnen genutzt.

Südöstlich benachbart liegt eine Minigolfanlage. Ihr gegenüber jenseits der K 102 „Urwaldstraße“ befindet sich das Waldbad, das als Freibad mit Spiel- und Sportanlagen ausgestattet ist.

Das Neuenburger Holz ist zum weit überwiegenden Teil als gleichnamiges Naturschutzgebiet ausgewiesen, in den Randbereichen z. T. als Landschaftsschutzgebiet.

Die weitere Umgebung des Plangebiets ist außerhalb der Siedlungen v. a. durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

5. Ziele der Planung

Planungsrechtlich befindet sich der Vorhabenbereich im Außenbereich. Der § 35 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens. Die verbindliche Bauleitplanung schafft die Voraussetzung für die entsprechende Beurteilung. Hiermit soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Grundlage für eine Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens, nämlich die Lagerung nicht-gefährlicher Böden und der zeitweise Betrieb einer Bauschutt-Recycling-Anlage bildet.

5.1. Beschreibung des Vorhabens

Im räumlichen Geltungsbereich sollen Bauteile für die schon erwähnte Höchstspannungsleitung gelagert werden. Außerdem sollen in den nächsten Jahren Böden, die mit den Erdarbeiten für die Stromtrasse anfallen, zwischengelagert werden.

Eine Lagerung vergleichbarer Baustoffe soll auch langfristig zum Tragen kommen.

Über die Lagerung hinaus sollen auch eine Brech- und eine Siebanlage zum Einsatz kommen. Während die Bodenab- und Ablieferung an ca. 300 Tagen im Jahr stattfindet, sind die genannten Maschinen jedoch für nur wenige Wochen im Jahr in Betrieb.

Bezüglich der Lage des Betriebsgeländes in einem Risikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit wurden die relevanten Belange bereits im Rahmen der Standortbegründung betrachtet. Für eine ausführliche Erörterung wird auf die Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich weder für besondere Einrichtungen zum Hochwasserschutz des Vorhabens noch für diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan eine Notwendigkeit.

5.2. Oberflächenentwässerung

Da keine über die Derzeitigen Versiegelungen hinausgehenden Neubefestigungen geplant sind, ist mit einer Änderung der Oberflächenwasserbeseitigung nicht zu rechnen. Da jedoch Unterlagen zur Oberflächenwasserabführung nicht mehr vorhanden sind bzw. nie existiert haben, wird zum Entwurf der vorliegenden Planung ein aktueller Oberflächenentwässerungsnachweis erstellt werden. Dieser wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ggf. um zusätzliche Angaben ergänzt.

5.3. Erschließung

5.3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Ziegeleigelände wird unmittelbar von der Kreisstraße aus erschlossen. Es soll auch in Zukunft bei den beiden vorhandenen Zufahrten verbleiben.

Die Frequentierung dürfte sich in etwa weiterhin in dem Rahmen bewegen, der auch im Zusammenhang mit der Versorgung der Ziegelei und dem Abtransport der Ziegel zu verzeichnen gewesen ist.

Für den relevanten Abschnitt der Kreisstraße gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h während der Freibadsaison, so dass mit gravierenden Gefährdungen in der Zeit nicht gerechnet werden muss.

5.3.2. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Neu- oder Umverlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind für die Umsetzung der Planung nicht notwendig.

Mit dem Lagerbetrieb sind keine großen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung verbunden. Gewisse Anforderungen bestehen in Bezug auf die Wasserversorgung zur Befeuchtung der lagernden Böden und einer ausreichenden Stromversorgung der Maschinen. Der hauptsächliche Bedarf wird aber in der Bereitstellung von Treibstoffen, im wesentlichen Diesel, bestehen.

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Falls sich aus brandschutzrechtlichen und -technischen Vorgaben eine Notwendigkeit ergeben sollte, werden Einzelheiten zur Löschwasserversorgung von Vorhabenträger, Gemeindeverwaltung und dem Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

Zur Oberflächenwasserabführung auf dem Gelände sind weiter oben schon Angaben gemacht worden. Als Vorflut dient im Bestand sowie in der Planung die Woppenkammer Bäke.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt wie bisher über den bestehenden Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Im Rahmen der Bodenaufbereitung fallen in relativ geringem Umfang Abfallstoffe wie Glas, Metalle, Kunststoffe u.a. an, die in Containern gesammelt werden und dann einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. einem entsprechenden Recycling zugeführt werden.

5.4. Abstand zu Wald

Die Vorgaben sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland zu entnehmen; hier heißt es zum Thema Waldränder und Waldzerschnidungen im Kapitel „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“:

„Waldzerschnidungen durch Verkehrs- und Leitungstrassen sollen nur in unvermeidbarem Umfang zugelassen werden. Waldränder sind wegen ihrer besonderen Bedeutung als Übergangsbereich zur freien Landschaft von Bebauung und störender Nutzung freizuhalten. Ein Mindestabstand von Verkehrs- und Versorgungstrassen von 50 m zum Waldrand soll eingehalten werden. Wald soll von anderen flächenbeanspruchenden Nutzungen nur in unvermeidbarem Umfang in Anspruch genommen werden.³

³ Landkreis Friesland: Regionales Raumordnungsprogramm; rechtswirksam seit 29.01.2021; Begründung S. 147

In der vorliegenden Bauleitplanung sind keine neuen Verkehrs- und Versorgungsstrassen vorgesehen. Sogar in Bezug auf den baulichen Altbestand wird der angesprochene 50 m-Abstand nicht unterschritten. Strittig ist allerdings die durch Planfeststellung für den Neubau der 380-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg-Merzen beabsichtigte Neuaufforstung einer ca. 2,9 ha großen Fläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, zugleich Grundstücksgrenze des nördlichen Vorhabenbereichs. Da jedoch auch hier keine neuen Versorgungs- und Verkehrsstrassen vorgesehen sind, scheint ein Konflikt nicht erkennbar. Südlich anschließend an die künftige Aufforstungsfläche soll lediglich eine Fläche für die Bodenlagerung (Aufschüttung) festgesetzt werden. Die Planfeststellungsbehörde wurde vom Grundstückseigentümer (und Vorhabenträger) hierüber unterrichtet. Es wird erwartet, dass die Behörde ebenfalls in dem „Nebeneinander“ der Nutzungen „Bodenlager“ und „(künftiger) Wald“ keinen Konflikt erkennt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Sondergebiet „Bodenlagerung und Bauschutt-Recycling“

Das Plangebiet soll sich nicht zu einem (üblichen) Gewerbe- oder Industriegebiet entwickeln, sondern im Rahmen des Nutzungskanons verbleiben, der ihm historisch zuzuordnen ist. Falls tatsächlich in weiterer Zukunft eine Nachfrage nach anderen als die im Zulässigkeitskatalog genannten Nutzungen in Erscheinung treten sollte, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, über die abweichende Zulässigkeit im Einzelfall zu entscheiden, ohne dass evtl. Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Insofern wird ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Zwischen den verschiedenen Bereichen des Betriebsgeländes der Ziegelei besteht ein Unterschied in der Nutzung, der betriebstechnisch bedingt ist. Da dies auch städtebaulich bedeutsam ist, sollen entsprechende Regelungen getroffen werden. Dies bedingt eine Untergliederung des Sondergebiets in 2 Teilsondergebiete. Hierbei dient das Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß der Zweckbestimmung „Schotter- und Bodenlagerung“ vor allem zur Lagerung und als Aufstellplatz für eine Bauschutt-Recyclinganlage. Gebäude sollen hier nur in untergeordnetem Umfang errichtet werden können. Sondergebiet 2 (SO 2) gemäß der Zweckbestimmung „Lagerhallen und Bodenlagerung in Gebäuden“ dient als hauptsächlicher Standort für Gebäude. Diese dienen der Lagerung von Materialien, als Unterstellplatz für Baumaschinen und -fahrzeuge sowie der Einrichtung von Büroräumen und Anlagen für ergänzende Nutzungen wie Garagen und Stellplätze.

6.2. Zulässige Grundfläche

Den beiden Teilsondergebieten werden gemäß ihrer Zweckbestimmung unterschiedlich geregelt, was die Grundfläche angeht. Bei dem festgesetzten Sondergebiet handelt es sich nicht um ein „übliches“ Baugebiet, das in mehrere eigenständig und grundsätzlich unabhängig genutzte Grundstücke aufgeteilt werden soll, sondern um eine Fläche für genau definierte Nutzungen, die zu einem „Thema“ gehören. Daher

wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Grundfläche direkt festzusetzen. Damit wird der Umfang der vorgesehenen Nutzungen klarer ausgedrückt als durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ). Gleichwohl werden der Orientierungswert für das Höchstmaß der GRZ von 0,8 gemäß § 17 BauNVO und die allgemein übliche Kappungsgrenze für die Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die ebenfalls bei einer GRZ von 0,8 liegt, bei der Formulierung der Festsetzungen berücksichtigt.

Für SO 1 gelten sowohl die Flächen der offenen Halden als auch der baulichen Anlagen als zulässige Grundfläche. Da wie oben erwähnt (Neben)Gebäude nur eine ergänzende Funktion übernehmen sollen, wird ihr Umfang entsprechend beschränkt. Die zulässige Grundfläche entspricht ungefähr einer GRZ von 0,9 bezogen auf das Teilsondergebiet. Dies ist durch den großen Flächenbedarf der vorgesehenen Nutzungen berechtigt. Zudem grenzen nördlich und westlich Grünflächen an, die nicht versiegelt werden dürfen (s. u.). Im Hinblick auf die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung sind daher keine Probleme zu erwarten.

Innerhalb von SO 2 ist bereits ein umfangreicher Gebäudebestand vorhanden. Daher ist für Hauptgebäude über den aktuellen Bestand hinaus nur ein geringer Entwicklungsspielraum notwendig. Die gewählte Grundfläche entspricht einer GRZ von ungefähr 0,57. Der vorgesehene Betrieb bringt einen hohen Flächenbedarf für Nebenanlagen mit sich (v. a. befestigte Verkehrs- und Abstellflächen). Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich sinnvoll, den gewählten Standort weitestmöglich auszunutzen, zumal hierdurch auch die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen vermieden wird. Die insgesamt zugelassene Versiegelung entspricht ungefähr einer GRZ von 0,84 und liegt damit nur wenig über der o. g. Kappungsgrenze.

6.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen und Aufschüttungen

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde 3,00 m NHN gewählt, da es sich hierbei um eine mittlere Geländehöhe auf dem Betriebsgelände handelt. Zum Vergleich: Die Höhenlage des Radwegs (Oberkante Asphaltdecke) im Bereich der Zufahrt gegenüber der K 102 „Urwaldstraße“ Nr. 36 liegt bei 2,90 m NHN.

In SO 1 wird die Höhe der Aufschüttungen geregelt, da diese Größe aus städtebaulicher Sicht genauso bedeutsam ist wie die Höhe von Gebäuden. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Durch die Höhe wird letztlich auch das maximale Volumen der Schüttkörper kalkulierbar. Die gewählte Höhe trägt sowohl einer angemessenen Ausnutzung der Fläche als auch dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung. Die (Neben)Gebäude in SO 2 dürfen entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung nicht höher sein als die Aufschüttungen.

Die maximale Gebäudehöhe in SO 2 wird so festgesetzt, dass Bestand und Entwicklung der baulichen Anlagen in einem angemessenen Umfang gesichert sind. Der noch vorhandene Schornstein aus der Zeit der Ziegelproduktion wird für den gegenwärtigen und künftigen Betrieb nicht benötigt. Er kann im Rahmen des Bestandschutzes erhalten bleiben, ohne städtebauliche Probleme aufzuwerfen. Daher werden hier keine speziellen Regelungen getroffen.

6.4. Bauweise

Für den relativ geringem Umfang der zulässigen Gebäude in SO 1 ist die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m angemessen. Besonderer Regelungen bedarf es hier nicht.

Die für SO 2 festgesetzte abweichende Bauweise ist darauf angelegt, die aktuelle Ausnutzung durch Gebäude für die Zukunft abzusichern. Auch dies trägt dazu bei, den gewählten Standort weitestmöglich auszunutzen und so die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle zu vermeiden.

Entlang der K 102 „Urwaldstraße“ ist die Bauverbotszone einzuhalten (vgl. Kap. 7.2). Daher wird für diesen Bereich klarstellend festgesetzt, dass Stellplätze und hochbauartige Anlagen hier nicht errichtet werden dürfen. Die gegenwärtig vorhandenen Anlagen sind Teil der historisch gewachsenen Nutzung und bleiben daher über den Bestandsschutz hinaus weiter zulässig.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden in SO 2 so festgesetzt, dass eine flexible Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche möglich ist. Dies entspricht der Zweckbestimmung als hauptsächlichlicher Standort für Gebäude.

Für SO 1 wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine angemessen dimensionierte überbaubare Fläche zur Verfügung gestellt. So stehen alle (Neben)Gebäude im Sondergebiet in einem engen baulichen Zusammenhang, was betriebstechnisch und städtebaulich sinnvoll ist. Der größte Teil der Fläche ist den Aufschüttungen vorbehalten, wie es die Zweckbestimmung vorsieht. Es wird klarstellend festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen sowohl Gebäude als auch Aufschüttungen zulässig sind. Mithin ist die Errichtung von Gebäuden in SO 2 zwar zulässig, aber nicht unabdingbar notwendig.

6.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anlagen für die Rückhaltung oder Versickerung von überschüssigem Oberflächenwasser können je nach konkreter Nutzung notwendig sein, um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Betriebsgeländes sowie der benachbarten Flächen sicherzustellen. Deren Platzierung kann und soll innerhalb des Sondergebiets frei gewählt werden, wie es fachplanerisch sinnvoll ist. Um Bestand und Funktion solcher Anlagen abzusichern, erfolgt eine klarstellende Festsetzung, die einen ausreichenden Abstand von Aufschüttungen zu offenen Becken verlangt. Dies soll insbesondere einem Abrutschen von gelagertem Material und einem daraus resultierenden Verschütten vorbeugen.

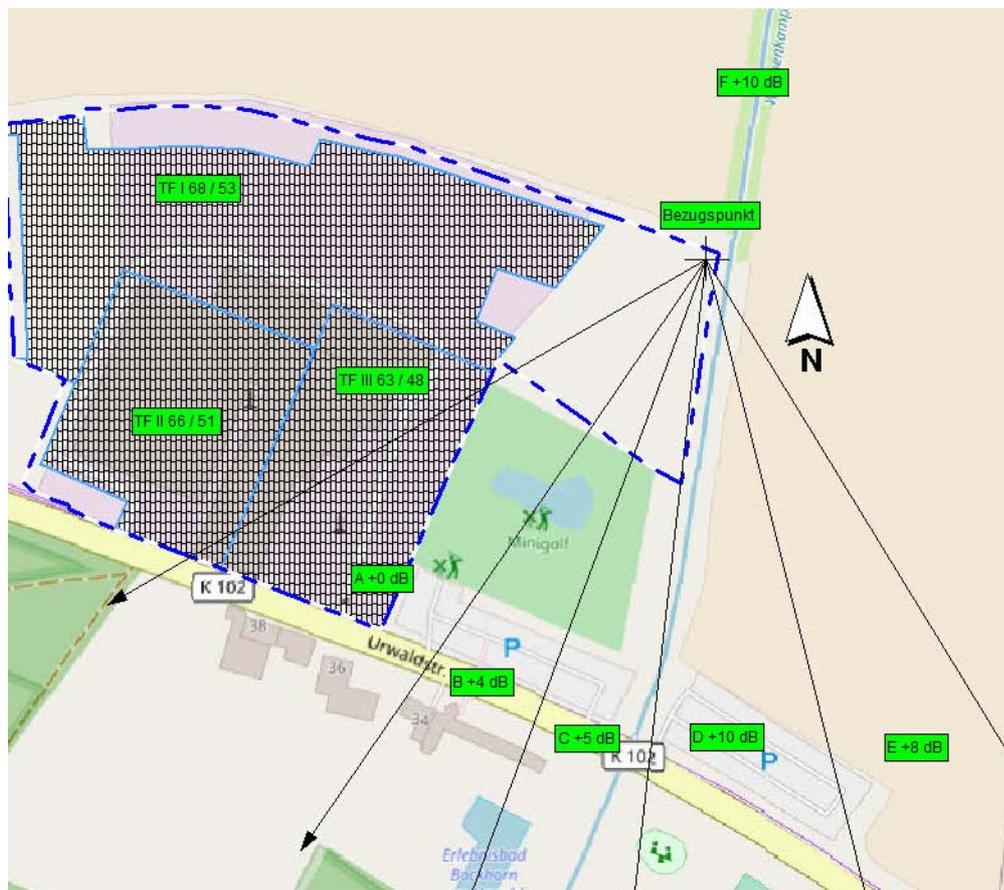
6.7. Maßnahmen zum Schallschutz

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen getroffen.

Zum einen geschieht dies, um die entsprechenden Schutzansprüche der Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu wahren. Durch die Festsetzungen wird klar gestellt, in welchem Umfang künftig Schallemissionen zulässig sind. Hierdurch wird

ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen sich das jeweilige Vorhaben bewegen kann. Die Einhaltung dieses Rahmens kann nötigenfalls durch spezielle Schutzmaßnahmen wie Einhausungen, Abschirmungen u. ä. erreicht werden. Über nähere Bestimmungen hierzu wird im Zuge des bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens entschieden.

Abbildung: Kontingente und Zusatzkontingente (vorab von ib-Akustik GmbH, Oldenburg) zum in Arbeit befindlichen schalltechnischen Gutachten)



Zum anderen wird durch die Zuweisung von Emissionskontingenten eine Gliederung des Baugebiets vorgenommen. Neben den Emissionskontingenten werden sogen. Zusatzkontingente festgesetzt. Hierdurch entsteht für den Bauherrn die Möglichkeit, durch geschickte Auswahl von Lärmquelle, Standort und Beeinflussung der Richtung der Lärmausbreitung, das „Basiskontingent“ zu erhöhen. Unter Einhaltung der Vorgaben der DIN 45691 ist gewährleistet, dass der am Immissionsort „ankommende Lärm“ die zulässigen Werte nicht überschreitet.

Auf diese Weise kann die Nutzung innerhalb des Plangebiets bei Einhaltung der Vorgaben zur Schallemission optimiert werden. Dies trägt dazu bei, dass die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich ausgenutzt wird und so kein Anlass für die Inanspruchnahme weiterer Flächen entsteht.

6.8. Private Grünflächen

Die betreffenden Flächen dienen Schutz und Pflege von Natur und Landschaft. Sie stehen daher nicht für die Nutzung im Rahmen des geplanten Betriebs (im engeren Sinne) zur Verfügung. Insbesondere sollen sie von Bebauung (weitestgehend) freibleiben. Damit unterscheidet sich ihr Zweck deutlich von den Baugebietsflächen im Sondergebiet. Insofern werden sie als Grünflächen festgesetzt.

6.8.1. Grüneinfriedung

Im Norden des Plangebiets sowie unmittelbar südwestlich des alten Produktionsgebäudes sind Gehölzbestände vorhanden, die eine Einfriedung bilden. Hierzu zählt auch ein bepflanzter Wall an der westlichen Grenze der Erweiterungsfläche. Für diesen liegt eine Baugenehmigung vor, er ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber noch nicht hergestellt.

Diese grünen Einfriedungen binden das Plangebiet optisch in das Landschaftsbild ein und sollen daher dauerhaft erhalten bleiben. Am nördlichen Rand der Erweiterungsfläche wird keine Grüneinfriedung vorgesehen, da hier eine Überwegung zum nördlich benachbarten Grundstück vorhanden ist, die weiterhin zugänglich und passierbar sein soll, auch und gerade für größere Fahrzeuge (z. B. im Rahmen der Gewässerunterhaltung). Für Pflege und Ergänzung der Bepflanzung wird eine landschafts- und standortgerechte Pflanzenauswahl vorgegeben:

Sträucher (bzw. kleine Bäume)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Heimische Strauchweiden (*Salix aurita/cinerea*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzqualität: Sträucher 60-80 cm

Bäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Moorbirke (*Betula pubescens*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Silberweide (*Salix alba*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Pflanzqualität: Heister 100-125 cm

Zwischen Bäumen ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten, um eine angemessene Kronenentwicklung zu ermöglichen. Sträucher sind in einem Abstand von 1 m untereinander zu pflanzen. Ziel ist eine vollflächige Bepflanzung und freies Wachstum der Gehölze. Der o. g. Wall bleibt an der nördlichen, südlichen und östlichen Böschung frei von Gehölzen und ist mit einer geeigneten Landschaftsrasen-Mischung zu bedecken. Eine Mahd ist 1 bis 3 Mal im Jahr durchzuführen und das Mähgut von der Fläche abzufahren.

Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen werden zugelassen, damit die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann. So kann es z. B. notwendig werden, die Gehölze zurückzuschneiden oder einzelne zu entfernen.

6.8.2. Kompensationsfläche

Die Fläche im Nordosten des Plangebiets wurde bisher nur in geringem Umfang genutzt und ist für den weiteren geplanten Betrieb entbehrlich. Eine Erhaltung als Grünfläche ist aus städtebaulichen Gründen gewünscht, um die benachbarte Minigolfanlage mit Reisemobilstellplatz nicht zu beeinträchtigen. Da sie auch Potenzial für Aufwertungen aufweist, wurde sie als private Kompensationsfläche ausgewählt. Durch die Festsetzungen sind die Aufwertungsmaßnahmen rechtlich gesichert. Ihre Durchführung gilt als planungsrechtliches Gebot, das eine Umsetzung erfordert.

Die bisherige Freizeitnutzung um Bereich des kleinen Teichs soll weiterhin möglich sein. Daher wird auf dieser Fläche keine Aufwertung angestrebt. Zudem werden entlang des Entwässerungsgrabens an der Grenze zur Minigolfanlage sowie der Woppenkamper Bäke 5 m breite Streifen vorgesehen, die ebenfalls nicht zur Aufwertungsfläche gezählt werden, da hier die Unterhaltungsmaßnahmen für die Oberflächenentwässerung Vorrang haben sollen. Zur Freizeitnutzung gehört auch eine geringfügige Bebauung, die auf ein angemessenes Maß begrenzt wird. Bedingt durch die Festsetzung als Grünfläche kommen hier ausschließlich kleine Gebäude und befestigte Zuwegungen in Betracht. Diese stehen mit dem Ziel der Biotopaufwertung nicht in Konflikt.

Der Teich und die vorhandenen Gehölzbestände sind bereits wertvolle Strukturelemente und werden daher erhalten. Für den Teich bedeutet diese Erhaltung, dass Maßnahmen, die der Verlandung entgegenwirken, z. B. Entschlammung und eine Reduzierung der Vegetation, zulässig sind. So bleibt er in seiner Eigenschaft als Stillgewässer dauerhaft erhalten. Die Gehölzbestände gehen nicht auf gezielte Anpflanzungen zurück. Insofern werden sie im Rahmen der Naturverjüngung bzw. natürlichen Sukzession erhalten. Durch diese Vorgaben werden Stabilität und Dynamik ausbalanciert. Eine Aufwertung wird hierdurch jedoch nicht in Ansatz gebracht.

Die Aufwertung erfolgt auf der verbleibenden Fläche von 2.200 m² Größe, die gegenwärtig von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen ist. Hier wird auf die vorhandenen Ansätze der Vegetation am Ufer der Woppenkamper Bäke sowie die hohe Bodenfeuchte aufgebaut und ein Schilf-Landröhricht entwickelt. Die Nähe zum Betriebsgelände ist für typische Bewohner dieses Biotops (z. B. röhrichtbrütende Vogelarten) unproblematisch, da diese generell wenig störeffindlich sind, zumal

dann, wenn ein zusammenhängender größerer Röhrichtbestand vorhanden ist.

Um die Bildung eines geschlossenen Bestandes zu beschleunigen, werden Rhizome von Schilfpflanzen (*Phragmites australis*) gesetzt. Hierbei kann u. a. auf Pflanzenmaterial zurückgegriffen werden, das bei der Aufreinigung von Gräben in der Umgebung anfällt. Zur Anreicherung des Bestandes werden auch Zottige Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) angepflanzt. Diese bieten durch ihre Blüten eine spätsommerliche „Weide“ für blütenbesuchende Insekten und durch ihren dichten Wuchs Versteck- und Brutplätze.

Die Pflege des Landröhrichts erfolgt extensiv durch Eigentümer bzw. Nutzer der Fläche. Es wird allenfalls eine abschnittsweise Mahd durchgeführt, falls das notwendig sein sollte, z. B. um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Ansonsten soll die Fläche weitgehend sich selbst überlassen bleiben. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind auch hier zulässig.

6.9. Außenbeleuchtung

Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt in einer Kulturlandschaft im Randbereich des Hauptortes. Lichtemissionen wirken daher in die offene Landschaft hinein. Insofern ist es im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorteilhaft, Lichtemissionen zu begrenzen. Auf eine Außenbeleuchtung kann allerdings nicht verzichtet werden.

Der Einfluss von Lichtemissionen und Beleuchtungsanlagen auf die Umwelt wurde in der jüngeren Vergangenheit eingehend erforscht. Auf Grundlage dessen wurden konkrete technische Vorgaben ermittelt, die im Rahmen einer nachhaltigen Außenbeleuchtung zur Anwendung empfohlen werden.⁴ Um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den zulässigen Nutzungen und dem Lichtimmissionsschutz zu erreichen, werden unter Rückgriff auf die genannten technischen Vorgaben Festsetzungen getroffen, mit denen eine Schädigung der Insektenfauna durch Beleuchtungsanlagen vermieden sowie die zulässige Farbtemperatur und die Abstrahlungsgeometrie geregelt werden.

6.10. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang des Plangebiets ist für die K 102 „Urwaldstraße“ keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll der Zu- und Abfahrtsverkehr auf dieser Straße daher so gering wie möglich gehalten werden. Im Bestand sind bereits 2 Zu- und Abfahrtsbereiche vorhanden. Dies ist für den Betrieb angemessen und ausreichend. Insofern wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, von dem die bestehenden Zu- und Abfahrten ausgenommen sind.

⁴ Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M.; Hölker, F. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. – Bonn, Bad Godesberg (<https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruistung-von>)

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Räumuferstreifen / Gewässerrandstreifen

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Woppenkamper Bäke als Gewässer II. Ordnung, das von der Sielacht Bockhorn-Friedeburg unterhalten wird. Die entsprechenden Vorgaben zu Räumufer- und Gewässerrandstreifen sind für die Grundstücksnutzung bindend und werden daher nachrichtlich übernommen.

7.2. Bauverbotszone

Die straßenrechtlichen Bestimmungen legen fest, dass außerhalb von Ortsdurchfahrten entlang von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen (neu) errichtet werden dürfen. Dies entfaltet unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch übernommen und mit textlichen Erläuterungen versehen.

7.3. Baubeschränkungszone

Die Beschränkungen baulicher Nutzungen in der weiteren Umgebung von Kreisstraßen werden analog zur Bauverbotszone zeichnerisch und textlich übernommen.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 11).

9. Flächenbilanz

Sondergebiet 1	12.505 m ²
Sondergebiet 2	24.470 m ²
<u>Private Grünflächen</u>	
Grüneinfriedung	3.898 m ²
Kompensationsfläche	7.206 m ²
Gesamt	48.079 m²

10. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der örtliche Bestand beschrieben und bewertet sowie die Eingriffsregelung abgearbeitet.

Eine gesonderte Vorprüfung über das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Vorprüfung) ist nicht erforderlich. Im Fall der Bauleitplanung wird die UVP einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird (§ 50 Abs.1 UVPG).

11. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 34 BauGB wird im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 44 BauGB wird im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

13. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Alte Ziegelei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Bockhorn zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 73 „Alte Ziegelei“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 „Alte Ziegelei“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

ausgelegen. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Bockhorn zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ als Satzung beschlossen.

14. Zusammenfassende Erklärung

(Zum Satzungsbeschluss wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 29.06.2022

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Lutz Winter

\\NBS-TBSP\Stadtplanung\Bockhorn\11139_B-Plan 73 Bodenlagerung Baustoffrecycling Ziegelei\05_B-Plan\01_Vorentwurf\Begrundung\2022_06_29_11139_begr_bp_V - Zusatzkontingente.docx