



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

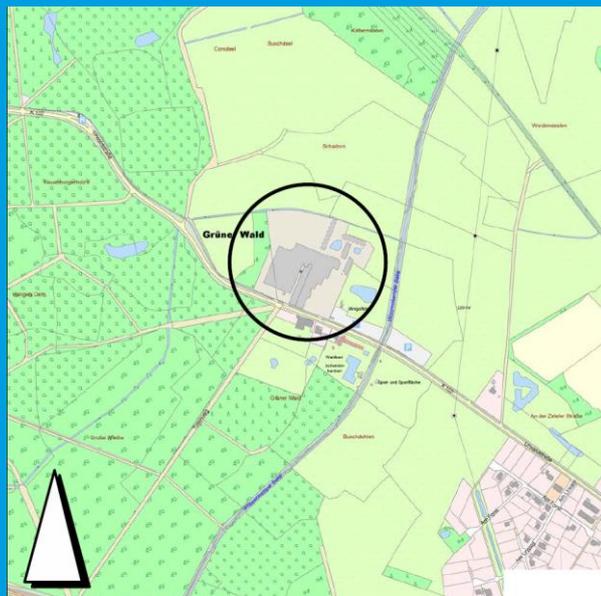
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS „ALTE ZIEGELEI“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Bockhorn



PROJ.NR. 11139 | 07.12.2023

**8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)**

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Einleitungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	5
3.2.	Flächennutzungsplanung .....	7
3.3.	Landschaftsplanung .....	8
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>13</b>
<b>12.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>13</b>

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

### 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 als ergänzende Nutzung Bauschutt recycelt sowie Sand und Mutterboden aufbereitet werden. Zudem soll auch 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 Konflikte mit den benachbarten Nutzungen zu vermeiden und die Grundlage für entsprechende Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Alte Ziegelei“.

### 2. Grundlagen der Planung

#### 2.1. Einleitungsbeschluss

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 05.10.2021 die Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ beschlossen.

#### 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,

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

- 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. Änderungsbereich

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 6,2 ha groß.

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

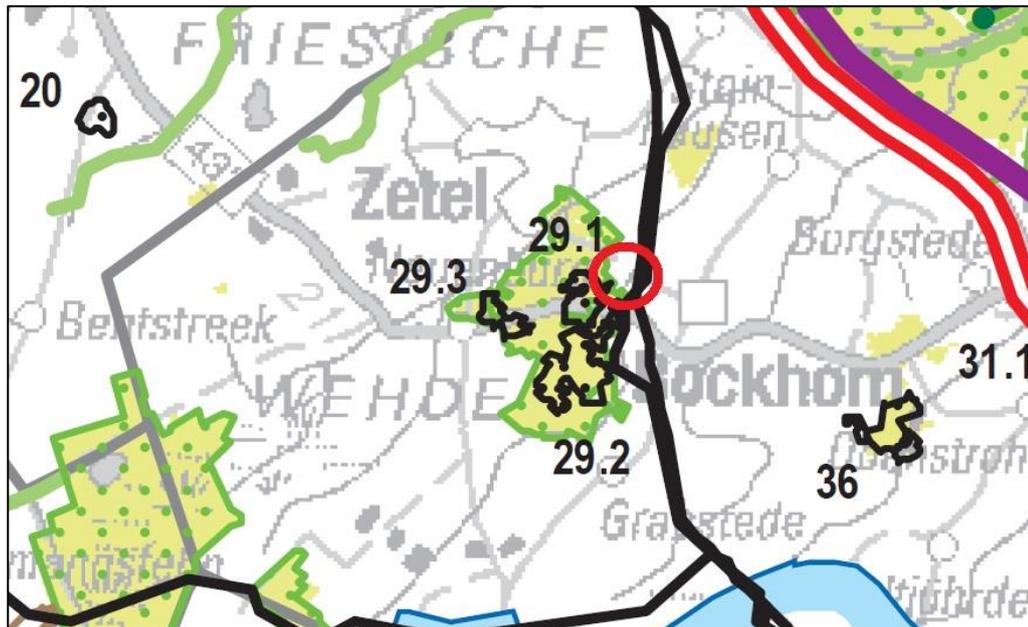
## 3. Planerische Vorgaben

### 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).

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

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



Im Zuge der kürzlich erfolgten Fortschreibung des LROP ist eines der beiden Vorranggebiete für Leitungstrassen entfallen. Dies betrifft die Trasse zwischen Wilhelmshaven und Cloppenburg. Auf die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine Auswirkungen.

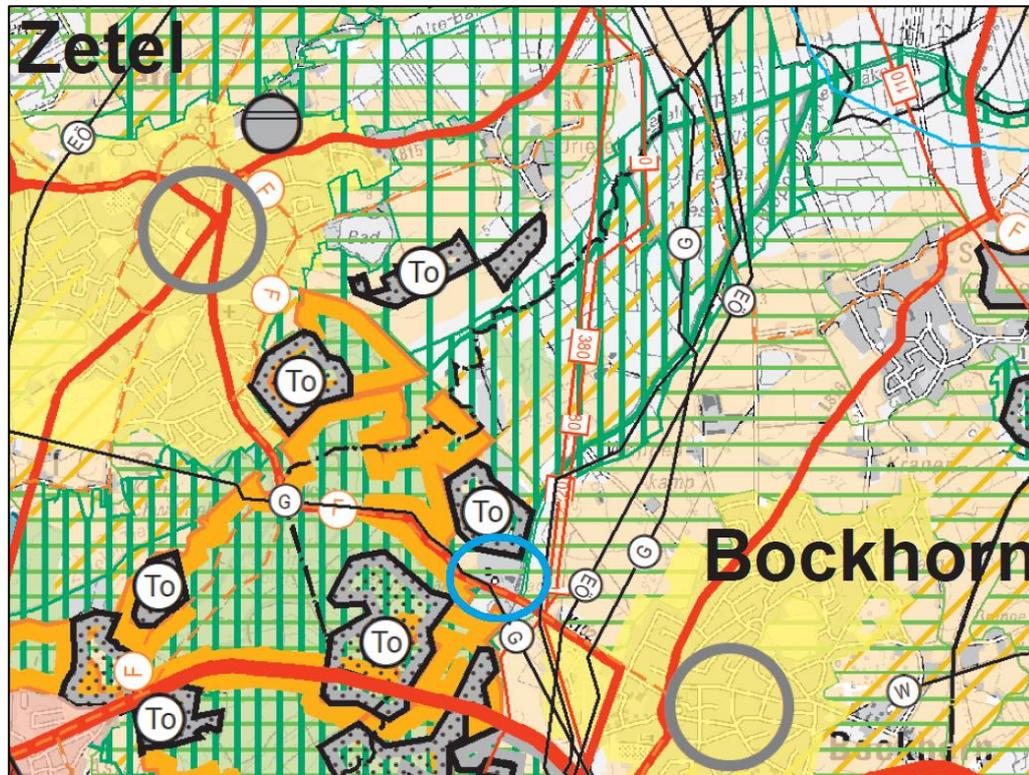
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Friesland wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29.01.2021 wirksam.

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 (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 (orange-farbene Umgrenzung)

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

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.<sup>1</sup>

### 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.

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

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz, die dem Plangebiet gegenüberliegt, wurde allerdings aus naturschutzfachlichen Gründen 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 Landschaftsbestandteil<sup>2</sup> dargestellt, die ge-

---

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

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

setzlich 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) zugeordnet. 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 Vorhabenträger 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 nordwestlichen 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

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

sind für die vorliegende Planung ohne Belang, da sich im Vergleich zur ursprünglichen Fassung keine Änderungen der zu berücksichtigenden Belang ergeben.

### 4. Bestandssituation

Auf dem Gelände der stillgelegten Ziegelei befindet sich noch ein Großteil aller Gebäude 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 Erlebnisbad, 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. Dieser mangelnden Bestimmtheit der zulässigen Nutzungen soll abgeholfen werden, um durch städtebauliche Planung die lokale Wirtschaftsstruktur zu ergänzen und weiterzuentwickeln.

Der Standort ist für das anlassgebende Vorhaben günstig gelegen, da in südöstlicher Richtung über die K 102 „Urwaldstraße“/„Alte Bahnlinie“ eine unmittelbare Anbindung an den überörtlichen und überregionalen Verkehr auf der B 437 „Bockhorner Straße“ gegeben ist. Die Ansiedlung einer Bauschuttrecyclinganlage mit Bodenlagerung bietet die Möglichkeit eine Nutzung zu etablieren, für die ein nachhaltiger Bedarf absehbar ist. Mögliche Konflikte mit den benachbarten Nutzungen lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und dem Genehmigungsverfahren nach BImSchG bewältigen. Insofern wird davon abgesehen, alternative Standorte zu betrachten.

Mit einer Betroffenheit durch Hochwasserereignisse ist nur zu rechnen, wenn alle Hochwasserschutzmaßnahmen versagen. Hierzu ist anzumerken, dass sich das Plangebiet an der Grenze des o. g. Risikogebiets befindet, die entlang der Trasse der K 102 „Urwaldstraße“ und des südlich abzweigenden „Totenwegs“ verläuft. Angesichts dessen und der Tatsache, dass nur nicht umweltgefährliche Bodenmaterialien gelagert werden sollen, besteht absehbar keine Notwendigkeit, aus Gründen des

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

Hochwasserschutzes den Standort infrage zu stellen. Die Abwägung des Verhältnisses von Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Katastrophenfalls, den zu erwartenden Schäden bei Betroffenheit der alten Ziegelei und dem Nutzen für die Gemeinde führt zu dem Ergebnis, dass ein kalkulierbares Risiko besteht. Ein Verzicht auf die vorliegende Planung stünde in keinem angemessenen Verhältnis dazu.

Aufgrund dieser Eignung des Standorts für die beabsichtigte Nutzung wird im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung eine angemessene Erweiterung der nutzbaren Fläche vorbereitet. Hierbei handelt es sich um die Hinzunahme eines Geländestreifens von etwa 30 m Breite im nordwestlichen Bereich. Von einer darüber hinausgehenden Erweiterung wird aufgrund der Nähe zum Neuenburger Holz abgesehen.

Zur o. g. Konfliktbewältigung gehört allerdings auch eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen. Ein allgemeiner Gewerbestandort soll nicht entwickelt werden, da die städtebauliche Entwicklung unter Abwägung der verschiedenen Nutzungsinteressen und -möglichkeiten dann nur schwer kalkulierbar wäre.

Hieraus folgt, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Es besteht kein Grund, die Planung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

## 6. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass am Standort der Alten Ziegelei nur bestimmte Nutzungen zulässig werden sollen. Daher ist der Spielraum für die Zulassung von Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eng zu begrenzen. Durch die notwendigen diesbezüglichen Einschränkungen wäre die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbe- oder Industriegebieten nicht gegeben. Insofern kommt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht (mehr) infrage.

Die geeignete Gebietsfestsetzung in Bebauungsplänen ist unter den gegebenen Voraussetzungen ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Für die verbindliche Bauleitplanung sollen allerdings noch dergestalt Spielräume bestehen, die sich durch Gebietsgliederungen durch Festsetzung mehrerer Sondergebiete ergeben. Insofern wird für die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewählt. Künftig wird im Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bodenlagerung und Bauschutt-Recycling“ dargestellt.

Die westlich ans Betriebsgelände angrenzende Fläche wird für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Dies dient zum einen dem Ausgleich von Eingriffen vor Ort und schafft zum anderen eine „Pufferzone“ zwischen Betriebsgelände und Waldrand.

Durch die Aufnahme einer Darstellung in den Flächennutzungsplan ist auch in fernerer Zukunft für jedermann sofort ersichtlich, dass diese Flächen dauerhaft für Kompensationszwecke belegt sind und nicht für andere Planungen zur Verfügung stehen. Zudem ist hierdurch der Bestand an Ausgleichsflächen direkt aus dem Flächennutzungsplan ersichtlich. Insofern wird die Darstellung einer Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche ge-

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

treffen. Dies entspricht der üblichen Praxis der Gemeinde in der vorbereitenden Bauleitplanung. Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird durch eine Grünfläche ersetzt, da eine landwirtschaftliche Nutzung für die Ausgleichsfläche künftig nicht mehr vorgesehen ist.

Im nordöstlichen Randbereich soll aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Erholungsflächen (Minigolfanlage) keine Baufläche ausgewiesen werden. Für den künftigen Betrieb im Sondergebiet ist dies unschädlich, da diese Flächen hierfür nicht benötigt werden. Daher wird hier die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche durch eine Grünfläche ersetzt. Eine Zweckbestimmung dieser Grünfläche wird nicht vorgenommen, um der verbindlichen Bauleitplanung analog zur baulichen Nutzung ausreichend Gestaltungsspielraum zu belassen.

Eine besondere Bezeichnung als öffentliche oder private Grünfläche wird für beide neu dargestellten Grünflächen nicht vorgenommen. Auch dies wird zweckmäßigerweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

## 7. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

## 8. Umweltbericht

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 73 „Alte Ziegelei“ 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).

## 9. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

## 10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

### 11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ..... die Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung 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 Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... veröffentlicht.

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 Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### 12. Zusammenfassende Erklärung

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

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Ziegelei“ – Begründung (Vorentwurf)

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 07.12.2023

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

S:\Bockhorn\11139\_B-Plan 73 Bodenlagerung Baustoffrecycling Ziegelei\06\_F-Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2023\_12\_07\_11139\_begr\_fnp\_V.docx