

Anlage zur Vorlage Drs.-Nr. 2018/207/1

**GEMEINDE BOCKHORN**  
**Landkreis Friesland**

---

**4. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
und  
Bebauungsplan Nr. 71  
"Klinkerhof"**

**frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)**

und

**frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)**

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

16.10.2018



### Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (nur zum BP)  
Mozartstraße 29  
26382 Wilhelmshaven
2. Avacon Netz GmbH  
Lindenstraße 45  
21335 Lüneburg
3. Tennet TSO GmbH (keine weitere Beteiligung im Verfahren)  
Eisenbahnlängsweg 2 a  
31275 Lehrte
4. Deutsche Flugsicherung  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Unternehmenszentrale  
Am DFS-Campus 10  
63225 Langen
5. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (keine weitere Beteiligung im Verfahren)  
Robert-Bosch-Str. 28  
63225 Langen

## Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
2. Landkreis Ammerland  
Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
3. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
4. EWE NETZ GmbH  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
5. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Str. 236  
30179 Hannover
6. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Nord, PT112  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (nur zum BP)  
Scharnhorststraße 1  
30175 Hannover
8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln – Hannover  
Marienstraße 34  
30171 Hannover
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Postfach 29 63  
53019 Bonn
10. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Aurich  
Eschener Allee 31  
26603 Aurich
11. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg



	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
	<p><b>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</b></p>	
	<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</b> Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrsplatzes WHV-Mariensiel.</p> <p>Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. Gebäudehöhen über 105 m sind nicht zulässig.</p> <p><b>Fachbereich Umwelt:</b> <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen die geplanten Verdichtungen der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken, wenn die folgenden Hinweise beachtet werden:</p> <p>Die landschaftsprägenden Altbaum- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Sollten diese Strukturen im Rahmen von anstehenden Arbeiten beeinträchtigt oder zerstört werden, so ist dies als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und entsprechend den Verursacherpflichten gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen oder zu ersetzen.</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr:</b> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn bestehen aus verkehrs- und straßenbaubehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet grenzt östlich an die Kreisstraße 102 (Alte Bahnlinie), die</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereiches Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutschen Flugsicherung und das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wurden beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich, wie auch im Umweltbericht erläutert, im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB. Damit sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen sowie Straßenverkehrsflächen gem. § 1a (3) BauGB nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten und sind demnach auch nicht bei der Ermittlung der Eingriffsfolgen zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereiches Straßenverkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>seinerzeit als anbaufreie Umgehungsstraße für Bockhorn konzipiert wurde. Aus strassenrechtlicher Sicht sollte mit Ausnahme der mittels Sondernutzungserlaubnis für den Verbrauchermarkt genehmigten Zufahrt ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 102 festgesetzt werden.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u>  <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u>  <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u>  <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes in Bockhorn und es wird begrüßt, dass die Abfrage zum Moderationsverfahren von der Gemeinde Bockhorn planmäßig eingeleitet wurde und aktuell noch durchgeführt wird.</p> <p>Es wird von Seiten des Landkreises Friesland jedoch anregt, dass von dem in Nr. 3 unter den textlichen Festsetzungen genannten sonstigen Sondergebiet (SO) eine sortiments-verkaufsflächenspezifischen Steuerung Gebrauch zu machen. Allein die Bezeichnung „großflächiger Einzelhandel“ ist zu unspezifisch, sodass die der Verträglichkeitsanalyse genannten Daten in Bezug auf Haupt- und Randsortiment und Verkaufsfläche nicht verbindlich umgesetzt und genannt werden (siehe Empfehlung Szenario 1 modifiziert, Verträglichkeitgutachten S+H). In der textlichen Festsetzung unter Nr. 1 ist dies jedoch geschehen. Dies wäre auch im Zusammenhang mit einem Betreiberwechsel sinnvoll, da die bisher vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 3 nicht hinreichend definiert und eine recht weite Sortimentsausnutzung ermöglicht („alles ist möglich“-, Discounter oder Waffenladen mit 1.000 qm VKF). Zudem soll mit der textlichen Festsetzung sichergestellt werden, dass der Anteil der periodischen Sortimente mind. 90% beträgt, um die Voraussetzungen zur Abweichung vom Integrationsgebot sicherzustellen (vgl. LROP-V0 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1).</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit Ausnahme der mittels Sondernutzungserlaubnis für den Verbrauchermarkt genehmigten Zufahrt wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 102 festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereiches Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz, des Fachbereiches Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht, des Fachbereiches Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht und des Fachbereiches Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung wird zur Kenntnis genommen..</p> <p>Der Anregung wird wie folgt gefolgt:                  Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in Lebensmittelmarkt geändert.                  Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit, der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Bockhorer Liste mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorer Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Bockhorer Liste sind allgemein zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorer Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</li> </ul> <p>Auf die Festsetzung der Zulässigkeit der periodischen Sortimente auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche kann hierbei verzichtet werden, da die Sortimente ausreichend beschrieben werden.</p>

<p><b>Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	<p>gegen die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes in Bockhorn bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich rege jedoch an, von der in einem sonstigen Sondergebiet möglichen sortiments-/verkaufsflächenspezifischen Steuerung Gebrauch zu machen, um die der Verträglichkeitsanalyse zugrundeliegenden Daten in Bezug auf Sortiment und Verkaufsfläche verbindlich umzusetzen. Dies wäre auch in Bezug auf einen Betreiberwechsel sinnvoll, da die bisher vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 3 eine weite Ausnutzung in Bezug auf die Sortimente ermöglicht (z. B. Discounter oder Möbelmarkt). Zudem sollte mit einer textlichen Festsetzung sichergestellt werden, dass der Anteil der periodischen Sortimente mind. 90% beträgt, um die Voraussetzungen zur Abweichung vom Integrationsgebot (LROP-VO Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1) sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird wie folgt gefolgt: Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in Lebensmittelmarkt geändert.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Bockhorner Liste mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Bockhorner Liste sind allgemein zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</li> </ul>
---	---	---



<p><b>OOWV</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	<p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

<p><b>EWE NETZ GmbH</b>  <b>Zum Stadtpark 2</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlagede veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>
	<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>  <b>Vahrenwalder Str. 236</b>  <b>30179 Hannover</b></p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektiven Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>•Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>•Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>•Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Technik Niederlassung Nord, PT112</b>  <b>Hannoversche Str. 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>
	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</b>  <b>Regionaldirektion Hameln – Hannover</b>  <b>Marienstraße 34</b>  <b>30171 Hannover</b></p>	
	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbilddauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Luftbilddauswertung wird in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung in der Planung berücksichtigt.</p>



	<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</b>  <b>Scharnhorststraße 1</b>  <b>30175 Hannover</b></p>		
	<p>Bezug nehmend auf Ihre Mail vom 19.07.2018 teilen wir Ihnen mit, dass im o.g. Bereich keine Baudenkmale gem. § 4 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) eingetragen sind (s. Anlage). Von den Kollegen der Archäologie erhalten Sie eine gesonderte Nachricht.</p>		<p>Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Stellungnahme der Archäologie liegt der Gemeinde nicht vor</p>

<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  <b>Postfach 29 63</b>  <b>53019 Bonn</b></p>	<p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.</p> <p>Dieses bedeutet, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm - und Abgasemissionen durch den Flugplatz/ Flugbetrieb zu rechnen ist. Ersatzansprüche können aufgrund dessen gegen die Bundeswehr nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Sollte sich die maximale Bauhöhe (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) des geplanten Vorhabens wesentlich erhöhen, bitte ich um erneute Beteiligung.</p>
	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  <b>Geschäftsbereich Aurich</b>  <b>Eschener Allee 31</b>  <b>26603 Aurich</b></p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird für den Bereich ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird für den östlichen Bereich des betreffenden Flurstückes ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, dessen Ergebnisse zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt werden.</p> <p>Dem NLStBV wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ablichtung über-</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  <b>Geschäftsbereich Aurich</b>  <b>Eschener Allee 31</b>  <b>26603 Aurich</b></p>	<p>Die NLStBV- GB Aurich ist im Bereich der o.a. Bauleitplanung für die Belange der Landesstraße 816 zuständig und vertritt in Auftragsverwaltung auch die Belange der K102.</p> <p>Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen im Grunde keine Bedenken.</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 71:          Das Plangebiet liegt im Bereich der K102 außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und darf nicht über Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden. Ausgenommen sind vorhandene rechtmäßig entstandene Zufahrten. Entlang der K102 ist daher ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen (siehe Planzeichenverordnung- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten).</p> <p>Die im Plan dargestellte Baugrenze entlang der K102 entspricht zwar nicht der Vorgabe des §24 NStrG (20m vom Fahrbahnrand), kann im vorliegenden Fall aber mitgetragen werden, weil die Baugrenze des gegenüberliegenden Bebauungsplangebietes auch in der Bauverbotszone der Kreisstraße liegt.</p> <p>Im Bereich des Flurstücks 275/4 (L816/Neuenburger Straße) sollte darauf geachtet werden, dass keine Zufahrt in unmittelbarer Knotenpunktnähe entsteht. Eine Zufahrt sollte hier möglichst an der südwestlichen Grundstücksgrenze angelegt werden. Beordnet werden kann die Lage der Zufahrt im Bebauungsplan ebenfalls durch einen Bereich ohne Zu- und Abfahrten.</p> <p>Es wurde nichts zu den Auswirkungen des Verkehrslärms (L816 u. K102) ausgeführt. Die Flächen, in denen Wohnungen entstehen können sind hinreichend gegen den Verkehrslärm zu schützen. Ich bitte dazu ergänzende Untersuchungen durchzuführen und Festsetzungen zum Lärmschutz zu ergänzen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der</p>



	<p>Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>sandt.</p>
<p><b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</b></p>	<p>In der Gemeinde Bockhorn sollen mit dem o.g. Vorhaben die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters zu einem großflächigen Einzelhandels- betrieb mit dann ca. 1.000 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Zusätzlich soll der Bereich Klinkerhof planungsrechtlich beordnet werden. Hierfür soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) gern. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² für einen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt werden, wobei Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein sollen. Im Plangebiet werden zudem zwei Mischgebiete (MI) und drei Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. In den Mischgebieten sollen zudem Vergnügungsräumen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben überschreitet die Aufgreifschwelle für die Einleitung eines Moderationsverfahrens für großflächige Einzelhandelsvorhaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Die Gemeinde hat deshalb eine Abfrage zur raumordnerischen Beurteilung / Durchführung eines Moderationsverfahrens an den Landkreis Friesland gestartet. Dies begrüßen wir ausdrücklich.</p> <p>Die Gemeinde Bockhorn orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2013 vom Büro Stadt und Handel erarbeiteten und vom Rat der Stadt beschlossenen "Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn" (EHK).</p> <p>Stadt und Handel stellen hierin fest, dass der gesamte Standortbereich "Klinkerhof" durch sein Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten den zentralen Versorgungsbereich "Ortszentrum Bockhorn" ergänzt. Die Gutachter empfehlen, den dortigen Betrieben einen dynamischen Bestandsschutz unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit zu gewähren (vgl. EHK, S. 85 f.). Das Vorhaben ist somit grundsätzlich kongruent mit den Zielsetzungen des EHK.</p>	<p>Die Stellungnahme der IHK Oldenburg wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Den Planunterlagen liegt zudem eine Tragfähigkeits- und Vergleichlichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn aus dem Jahr 2017 bei. Diese wurde ebenfalls vom Büro Stadt und Handel erstellt (Verträglichkeitsanalyse).</p> <p>Die Gutachter empfehlen hierin, die zunächst vom Discounterbetreiber angestrebte Verkaufsflächengröße von 1.267 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Dieser Empfehlung ist umgesetzt worden. Unter diesen Voraussetzungen beschneigen die Gutachter dem Vorhaben, dass es kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) und den Vorgaben des EHK ist. Zudem sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 67).</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Wir haben jedoch folgende Hinweise und Anmerkungen:</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plangebiet soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" festgesetzt werden. Somit wäre jede Art von großflächigem Einzelhandel möglich und im Falle einer Betriebsaufgabe des jetzt am Standort ansässigen Betreibers zukünftig auch die Ansiedlung eines für den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional schädlichen Anbieters möglich. Wir empfehlen deshalb, die Festsetzung zu konkretisieren und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" festzusetzen. Zudem sollte ergänzt werden, dass der Anteil an periodischen Sortimenten mindestens 90% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen muss.</li> </ul>	<p>Die Hinweise und Anmerkungen der IHK Oldenburg werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird wie folgt gefolgt: Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in Lebensmittelmarkt geändert. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Lebensmittelmarkt mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Bockhorner Liste mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Bockhorner Liste sind allgemein zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</li> </ul> <p>Auf die Festsetzung der Zulässigkeit der periodischen Sortimente auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche kann hierbei verzichtet werden, da die Sortimente ausreichend beschrieben werden.</p>
---	---



	<p>Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde Bockhorn begründet den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet damit, dass städtebaulich unerwünschte Entwicklungen verhindert werden sollen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 "Klinkerhof", S. 7). Ein solches einzelfallbezogenes Vorgehen birgt die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Wir regen deshalb an, ein Vergnügungsstättenkonzept gutachterlich erarbeiten zu lassen. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen. <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> </li></ul>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet wird in der Begründung weiter ausgeführt.</p>
--	--	---



## **Anregungen von Bürgern**

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.**

1. Müller Möbelwerkstätten GmbH (zur FNP-Änderung)  
    Urwaldstraße 8  
    26345 Bockhorn

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Bürger 1</b> hiermit beantragen wir die Änderung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes vom Juni 2018.</p> <p>Bitte beachten Sie dazu meine beiliegende Zeichnung und folgende Ausführungen:</p> <p>1. Wir planen den Bau eines neuen Mehrfamilienhauses an der Urwaldstraße gemäß beigefügtem Lageplan vom Architekturbüro Kapels. Der Bauantrag ist bereits in Vorbereitung, der Baubeginn ist für Frühjahr 2019 geplant.</p> <p>Langfristig könnte es sein, dass das Bürogebäude an der Urwaldstraße ebenfalls wieder zum Wohnhaus umfunktioniert wird und die Büroräume im hinteren Bereich des Grundstücks neu gebaut werden.</p> <p>Daher beantragen wir, dass das Teilgrundstück an der Urwaldstraße weiterhin Mischgebiet bleibt. Bitte beachten Sie dazu auch meine Skizze.</p> <p>2. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplan ist im Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern vorgesehen. Unser Späneturm hat eine wesentlich höhere Gebäudehöhe (ca. 16 Meter)</p> <p>Wie gehen wir damit um?</p> <p>Gern biete ich Ihnen eine Firmenbesichtigung / Begehung an.</p> <p>Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird für den betreffenden Bereich nicht geändert.</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf wurde eine max. zulässige Höhe von 12,0 m festgesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dahingehend geändert, dass in dem betreffenden Gewerbegebiet Gebäude ohne Aufenthaltsräume ausnahmsweise mit einer Gesamthöhe (GH) von bis zu 16,0 m zulässig sind.</p>