

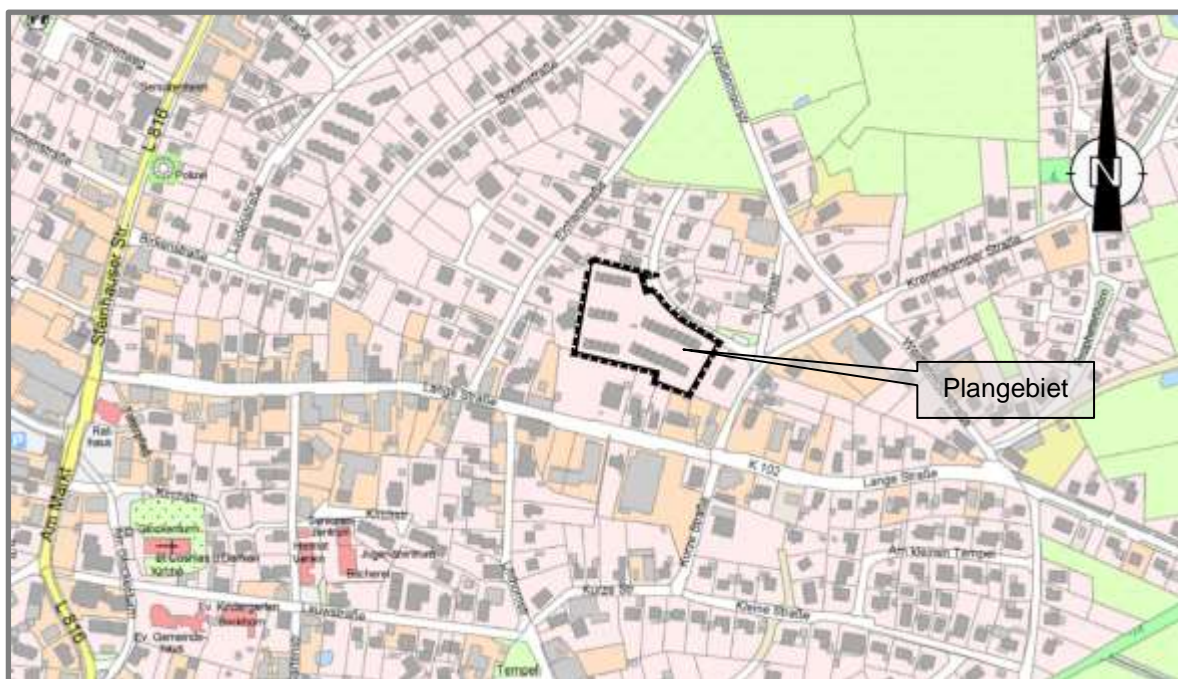
Gemeinde Bockhorn



Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 45 1. Änderung „Eichenstraße / Lange Straße“

Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung



Übersichtskarte

Stand: 09.08.2019

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.04.2019 bis einschl. 28.05.2019 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. TenneT TSO GmbH, - mit Schreiben vom 16.04.20192. NLSTBV, Aurich – mit Schreiben vom 24.04.20193. Avacon Netz GmbH – mit Schreiben vom 15.04.20194. Niedersächsischer Heimatbund e.V. – mit Schreiben vom 23.05.20195. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland – mit Schreiben vom 17.04.20196. Nds. Landesamt für Denkmalpflege – mit Schreiben vom 24.05.20197. Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 27.05.20198. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 22.05.2019	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

9.	Landkreis Friesland - mit Schreiben vom 11.06.2019	
	<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen. Personal:</p> <p>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.</p> <p>Gebäudehöhen über 105 m sind nicht zulässig.</p> <p>Fachbereich Umwelt:</p> <p>untere Wasserbehörde:</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <p>An der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes verläuft das Gewässer III. Ordnung, Nr. 95/1 der Sielacht Bockhorn-Friedeburg.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,00 m über Fahrbahnoberkante der Ulmenstraße, werden die Belange der Flugsicherheit nicht berührt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Das Gewässer III. Ordnung wird als zeichnerischer Hinweis auf der Planunterlage übernommen.</p>

	<p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr:</p> <p>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</p> <p>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</p> <p>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.</p>	<p>EWE Netz - mit Schreiben vom 16.04.2019</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</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p>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 Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	
--	---	--

<p>11.</p>	<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – mit Schreiben vom 17.05.2019</p>	
	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wurde zwischenzeitlich mit Schreiben vom 12.04.2019 eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt. Mit Schreiben vom 05.08.2019 wurde als Ergebnis der Luftbildauswertung mitgeteilt, dass für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.</p>

	<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen. die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Bockhorn, 1.Änd.des B-Plan Nr.45 “Eichenstraße / Langestraße“</p> <p>Antragsteller: Gemeinde Bockhorn</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A</p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis :</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi</p>	
--	---	--

	<p>entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu</p>	
<p>12.</p>	<p>Sielacht Bockhorn - Friedeburg – mit Schreiben vom 13.05.2019</p>	
	<p>Die Sielacht hat erhebliche Bedenken gegen die vorgenommenen Planungen vorzubringen. Am nördlichen Gebietsrand verläuft das in Unterhaltung der Sielacht stehende Gewässer III. Ordnung Nr. 95/1. Die Belange der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes wurden bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Im Einzelnen sind aus Sicht der Sielacht folgende Punkte aufzuführen:</p> <p>1. Darstellung des Gewässers III. Q. Nr. 95/1 Das entlang der nördlichen Plangrenze innerhalb des Plangebietes verlaufende Gewässer III. O. Nr. 95/1 ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu überbaubaren Flächen und der Bedeutung für die Entwässerung ist unbedingt eine Darstellung einschl. der erforderlichen Abstandsmaße sowie Räumstreifen notwendig.</p> <p>2. Erhöhung der Grundflächenzahl</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird das Verbandsgewässer III. Ordnung als zeichnerischer Hinweis in die Planunterlage aufgenommen. Eine weitere Absicherung erfolgt nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Satzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Erläuterung:</p>

	<p>Eine Verdichtung der Bebauung führt zu erhöhten Regenwasserabflüssen in das Gewässer III. Ordnung Nr. 95/1 der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Das Gewässer ist einschließlich seiner Verrohrungen hydraulisch derzeit bereits an der Auslastungsgrenze. Eine Erhöhung der abzuführenden Wassermengen ist ohne Eingriff in das Entwässerungssystem nicht möglich. Eingriffe in das Entwässerungssystem sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorgesehen, die Erschließung ist somit hinsichtlich der Oberflächenentwässerung nach derzeitigem Stand nicht gesichert.</p> <p>3. Baugrenze Die neue Baugrenze wurde mit einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Das Gewässer der Sielacht verläuft südlich der im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenze innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan lässt somit eine Bebauung bis ca. 2,5 bis 3 m an die Böschungsoberkante des Gewässers zu. Dies ist aus Sicht der Gewässerunterhaltung und des ökologischen Gewässerschutzes völlig unzureichend. Die Satzung der Sielacht sieht einen Abstand von 6,0 m vor.</p> <p>Die Sielacht kann leider zum jetzigen Zeitpunkt aus vorgenannten Gründen zu den bisherigen Planungen kein Einvernehmen erklären.</p>	<p>Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhalteanlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung werden die Entwürfe hierfür im Sinne der Stellungnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt eine Verlegung der Baugrenze. Hierbei wird entsprechend des erforderlichen Räumstreifens ein Abstand von 6m von der Böschungsoberkante eingehalten. Durch die Änderung der Festsetzung wird die Grundstücksausnutzung geringfügig in einem Teilbereich des Plangebietes eingeschränkt. Anderweitige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt. Daher sind mit dieser Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.</p>
--	---	---

13.	OOVV – mit Schreiben vom 18.04.2019	
	<p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 24.04.2019 bis einschl. 28.05.2019 folgende Stellungnahmen eingegangen:

14.	Anwohner – mit Schreiben vom 13.05.2019	
	<p>Die Änderung des Bebauungsplans sieht an der Grenze zu unserem Wohngrundstück Kranenkamper Str. 4 einen Bebauungsabstand von 3m vor, während zu fast allen anderen angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 5m vorgesehen wird, ohne dass ein zwingender Grund dafür erkennbar ist.</p> <p>Wir beantragen ebenfalls einen Bebauungsabstand von 5m zu unserem Grundstück, da wir uns gegenüber den anderen Anliegern benachteiligt sehen. Weiter stehen in dem betreffenden Bereich drei große Bäume, die eine so nahe Bebauung ohnehin nicht zulassen.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 bis 5 m festgesetzt. Hierbei wurde entlang der Ulmenstraße die Baugrenze in einen Abstand von 5 m festgesetzt um einen Vorgartenbereich zu gewährleisten. An der Grenze zum Grundstück der Hausnummer 4 wird die Baugrenze im nördlichen Bereich in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Die genannten bestehenden Bäume werden daher entsprechend berücksichtigt. Lediglich im südlichen Grenzbereich wird die Baugrenze auf 3m festgesetzt.</p> <p>Ferner ist davon auszugehen, dass die Belange des Nachbarschutzes ausreichend beachtet werden: Nachbarschutz bei Einblickmöglichkeit: Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf unveränderte Beibehaltung einer gegenwärtigen Situation [...] und deshalb i.d.R. auch keine Abwehrmöglichkeit gegen ein selbst als lästig empfundene Einblickmöglichkeit und die dadurch erfolgende Einschränkung einer ungenierten Wohnnutzung in Haus und Garten. Dem betroffenen Nachbarn ist zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmungen und Anpflanzungen selbst zu schützen. ... (Zit. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 12. Auf., §16 Rn. 59.3)</p>

		<p>Nachbarschutz bei Verschattung: Auch bei einer Verschattung durch ein Gebäude auf einem Nachbargrundstück ist i.d.R. ein Abwehrenspruch nicht gegeben, insbes. nicht, wenn das schattenwerfende Gebäude auf das betroffene Gebäude nur einen schmalen Schatten und diesen nur kurzfristig wirft. So hat auch das BVerwG entschieden, dass der Nachbar unter dem Blickwinkel ausreichender Belichtung und Besonnung grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen kann die über den Schutz des landesrechtlichen Abstandsflächenrecht hinausgeht (BVerwG, B v. 6.12.1996 – 4B215.96 – BRS 58 Nr. 164). In der Begründung führt das [...] aus, dass Beeinträchtigungen, die ein Vorhaben dadurch verursacht, dass es beim Grenzabstand ein bestimmtes Maß unterschreitet, vom hierdurch betroffenen Nachbarn grundsätzlich dann hingenommen werden müssen, wenn die Landesrechtlichen Vorschriften eingehalten sind (Zit. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 12. Auf., §16 Rn. 59.4).</p> <p>Hinsichtlich einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle wird folgendes ausgeführt: So würde z.B. in einem mit 2-geschossigen Altbauten besetzten Baugebiet ein 3- oder auch ein 4-geschossiges Gebäude, dass mit seiner Traufe u.U. nicht über die Altbauten hinausragt, nicht als wesentliche und den Nachbarn in seinen Rechten verletzende Beeinträchtigung empfunden werden. Auch ein 3-geschossiges Wohngebäude beeinträchtigt eine 1- oder 2- geschossige Nachbarbebauung im Allgemeinen nicht wesentlich, insbes. wenn auf dem Grundstück noch erhebliche Freiflächen verbleiben, die auch den Nachbarn zugute kommen [...]. Selbst ein 6-geschossiges Gebäude mit entsprechendem Grenzabstand und ausreichend großen Freiflächen kann sich noch zumutbar in ein zweigeschossiges Wohngebiet einfügen lassen, wenn städtebauliche Gründe (z.B. Gestaltung des Ortsbildes oder eine notwendige Verdichtung) es rechtfertigen (OVG Lüneburg, B.v.2.7.1979 – VI</p>
--	--	--

		B32/79 – BauR 1980, 145) (Zit. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 12. Auf., §16 Rn. 59.1).
--	--	--