

Inge und Bernd Bock
Vor der Burg 18
26345 Bockhorn

Bockhorn, 16.05.2021

Gemeinde Bockhorn
Am Markt 1

26345 Bockhorn

Betr.: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „An den Lehmgärten“

Bezug: Dokumente, die am 07.05.2021 von der Gemeinde im Internet bereitgestellt wurden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit diesem Schreiben nehmen wir Stellung zu den mit Bezug bereitgestellten Dokumenten. Wir hoffen, dass wir dieses Mal eine Antwort zu unseren Fragen, die dieses Baugebiet betreffen, von Ihnen bekommen.

1. Zum Dokument „Begründung für den Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgärten““

Grundsätzlich wird der Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes schon in Frage gestellt. Es steht dort geschrieben, dass die Gemeinde keine eigenen Baugrundstücke für Bauwillige zur Verfügung stellen kann. Das legt doch den Schluss nahe, dass überhaupt keine Baugrundstücke für Bauwillige in der Gemeinde angeboten werden können. Hier verschweigt der Ersteller dieses Entwurfes aber, dass es sehr wohl Baugrundstücke in ausreichenden Maße in der Gemeinde Bockhorn gibt. Hier wird z.B. an das Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik Küpper, das Herr Lubitz gekauft hat und das ebenfalls eine erhebliche Fläche mit zahlreichen Grundstücken beinhaltet, die auch bebaut werden sollen, gedacht. Und für dieses Baugebiet ist noch nicht einmal aus satzungstechnischen Gründen ein Bebauungsplan erforderlich. Weiterhin legt sich die Gemeinde Bockhorn selbstgemachte Beschränkungen auf, die es Bauwilligen untersagt, im Außenbereich der Gemeinde zu bauen. Hier sind allerdings Änderungen in Vorbereitung, die der Ersteller und auch Sie, der Bürgermeister der Gemeinde, weil Sie diesen Bebauungsplan unterschreiben, ganz bewusst verschweigen, weil das die Notwendigkeit dieses Bebauungsplans ganz erheblich in Frage stellen würde.

Und wer sagt denn, dass die Gemeinde Bockhorn den Bauwilligen die Baugrundstücke zur Verfügung stellen muss. Das war doch schon bei dem Baugebiet Am Urwald nicht so. Warum muss das denn hier so sein? Dass es auch anders geht, zeigt das Baugebiet, für das Herr Lubitz verantwortlich zeichnet.

Weiterhin werden erhebliche Zweifel an der Notwendigkeit des Baugebiets Bebauungsplan Nr. 77 gesehen, da das von der Gemeinde selbst in Auftrag gegebene Wohnraumversorgungskonzept ein derartiges Baugebiet gar nicht vorsieht. Danach ist die jetzige vorgelegte Planung vollkommen am Bedarf vorbeigeplant.

Es wäre wünschenswert, wenn Sie aufzeigen würden, wie diese Planung mit dem gültigen Wohnraumversorgungskonzept der Gemeinde in Deckung gebracht werden kann.

Unter der Überschrift „Ziel“ wird von einer geordneten Oberflächenwasserbewirtschaftung gesprochen. Der vorliegende Entwurf lässt aber nur ganz rudimentär erahnen, was mit dieser geordneten Oberflächenwasserbewirtschaftung gemeint sein könnte.

Mit keinem Wort erwähnt dieser Entwurf die erheblichen Probleme, die den zukünftigen Bauwilligen mit der Oberflächenwasserbewirtschaftung ins Haus stehen. Regen und Starkregen und das in unserer Gegend bekannte niederschlagsreiche Wetter bringen erhebliche Probleme für die zukünftigen Bauwilligen mit sich, denen sie natürlich aber erst dann Gewähr werden, wenn es zu spät ist, dann wenn sie ihr Haus im Nassen stehen haben und die Feuchtigkeit in ihre Gebäude Einzug hält. Aber dann ist es zu spät. Wir gehen davon aus, dass das zu ganz erheblichen Wertminderungen an den Gebäuden führen wird. Die Nachteile und Gefahren, die Feuchtigkeit und Nässe am Bau/im Haus mit sich bringen, sollen wegen der Fülle hier nicht näher aufgezählt werden. Aber dann hat die Gemeinde damit ja nichts mehr zu tun. Das ist dann das Problem der jeweiligen Bauherrn. Aber kann/darf eine Gemeinde so moralisch unverantwortlich arbeiten? Wir denken nicht.

Unter der Überschrift „Geltungsbereich“ wird von einem „Geltungsbereich (nachfolgend rot)“ geschrieben, der Teil eines Aufstellungsbeschlusses vom 16. Oktober 2020 sein soll. Nach hiesigem Kenntnisstand gibt es gar keinen Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2020. Ist hier vielleicht der Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2020 gemeint?

Aber auch wenn man von einem Tippfehler ausgehen muss, wird nicht ersichtlich, warum hier ein eigenständiges Verfahren vorzusehen sein sollte. Erwartet die Gemeinde hier irgendwelche Probleme, da dieser Bereich ja auch eine andere Zuwegung zum Bebauungsgebiet enthält. Die Zuwegung soll doch nicht nur über die Straße Vor der Burg erfolgen? Es ist ein zweiter Zugang im Entwurf beschrieben. Dieser müsste der Vollständigkeit halber in diesem Bebauungsplan mit enthalten sein. Auch das rotumrandete Gebiet beinhaltet nicht die ganze Fläche, die der Entwurf für die zweite Zuwegung zum Wohngebiet vorsieht.

Befürchtet die Gemeinde hier Verzögerungen, da dieses rotumrandete Gebiet bisher nicht als entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Man geht dann doch wohl eher davon aus, dass man mit einem flächenmäßig reduzierten Baugebiet Tatsachen schafft und eine dann spätere Änderung des Flächennutzungsplanes problemlos genehmigt bekommen würde.

Grundsätzlich stellt sich auch die Frage, warum der Zugang zum Baugebiet nicht so geplant wird, wie es der gültige Flächennutzungsplan vorsieht.

Außerdem stellt sich auch die Frage, ob das gesamte Gebiet (incl. der rot umrandete Fläche) sich schon vollständig im Besitz der Gemeinde befindet, oder ob hier noch Gelände/Fläche von privat dazu gekauft werden müsste.

Falls dem so ist, wäre der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit gefährdet, da zumindest die dem Plan innewohnende Argumentation mit zwei Zuwegungen dann nicht gehalten werden kann.

Hiermit also die konkrete Frage an Sie, Herr Bürgermeister:

Befindet sich das gesamte Gebiet incl. der rot umrandeten Fläche schon im Besitz der Gemeinde oder muss noch Fläche hinzugekauft werden?

Unter der Überschrift „Kreis (RROP)“ wird von umfänglichen grünordnerischen Maßnahmen, die klimaschützenden Belangen Rechnung tragen.

Vielleicht passt es nicht ganz an diese Stelle.

Aber dieser Entwurf lässt eine ganz entscheidende Klimaschutzkomponente vermissen. Er könnte/müsste fordern, dass auf jedem Dach eine PV-Anlage installiert wird. Dann könnte man sich auch die Kosten für die E-Tankstellen sparen, denn es ist nur logisch, dass sich ein Hausbesitzer, der sich ein E-Auto anschafft, auch eine eigene Ladesäule anschafft, um zu Hause zu laden. Die geplanten E-Ladesäulen würden dann nur von Externen genutzt, deren Frequenz und Nutzungshäufigkeit durch diesen Entwurf aber noch nicht berücksichtigt wurden.

Zusammenfassend muss hier festgehalten werden, dass der Bebauungsplan fordern soll, dass auf jeden Dach eine PV-Anlage installiert wird.

Unter der Überschrift „Gemeinde (FNP)“ wird von einer ungeplanten Teilfläche im Flächennutzungsplan gesprochen, die die Gemeinde überplanen will. Ist es wirklich so, dass dazu der Flächennutzungsplan nicht geändert werden muss? Müsste man sich dazu nicht die Genehmigung der dafür zuständigen Behörde einholen.

Wäre es nicht sinnvoller; jetzt alle notwendigen Änderungen, ich verweise auf den vorhin schon angesprochenen rotumrandeten Bereich in einen gemeinsamen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzubringen. Wozu diese Eile?

Unter der Überschrift „Angrenzender Bebauungsplan“ wird nur der Bebauungsplan Nr. 22 beschrieben. Aber das geplante Baugebiet hat weitaus mehr angrenzende Gebiete mit Wohnbebauung. Hierfür gibt es bestimmt auch Bebauungspläne. Warum werden diese Bebauungspläne hier nicht beschrieben.

Bitte nachbessern.

2. Zu Ziffer 3 Planziele ...

Im zweiten Absatz muss auch die Straße Vor der Burg erwähnt werden.

Seite 7, 2. Punktaufzählung

Wie ist das Pflanzgebot zu verstehen? Auf welcher gesetzlichen Grundlage basierend darf die Gemeinde die Bepflanzung dieses Pflanzstreifens vorgeben; anderes gesagt: auf welcher gesetzlichen Grundlage basierend darf die Gemeinde vorgeben, dass privates Gelände als Pflanzstreifen zu nutzen ist? Wir haben unser Interesse bekundet, ein kleines Stück Land angrenzend an unser Grundstück zu kaufen. Mit diesem Bebauungsplan gibt die Gemeinde uns vor, wie wir dieses Grundstück zu bepflanzen haben. Es würden uns nicht nur Kosten

durch den Kauf der Fläche entstehen, sondern auch noch Kosten für die Bepflanzung. Warum sollten wir diese Kosten der Gemeinde abnehmen? Das war nicht Ziel unserer Anfrage.

Seite 7, 5. Punktaufzählung

Das ist ein allgemeiner, schön formulierter Satz, dass mit Kompensationsflächen an anderer Stelle in der Gemeinde ausgeglichen werden soll. Welche Kompensationsflächen sind hiermit gemeint?

Seite 8, 1. Punktaufzählung

Wofür mache ich diesen Bebauungsplan, wenn die Parzellierung im Bebauungsplan nicht vorgegeben wird. Damit ist der Bebauungsplan nicht das Papier wert, auf das er gedruckt wird.

Vorschlag: Diese Punktaufzählung streichen.

Seite 18, Fläche, 2. Satz

Es wird bezweifelt, dass dieses Baugebiet und dann noch in dieser Größe benötigt wird, um den Bedarf zu decken. Dazu wurde weiter oben schon ausführlich Stellung genommen. Es gibt nämlich ein ähnlich großes Baugebiet des Herrn Lubitz, das allerdings in privater Hand liegt. Damit kann die Gemeinde aber nichts verdienen. Und auch die Bestrebungen der Gemeinde, das Gebot im Außenbereich, vielleicht auch nur zeitlich befristet aufzuheben, wird hier verschoben. Es ist eindeutig klar, dass die Gemeinde Kasse machen will, um ihren Haushalt auszugleichen. Die mit der Erschließung des Baugebietes verbundenen Kosten werden aber verschwiegen.

Seite 18, Wasser

Es wird bezweifelt, dass hier groß von einer natürlichen Versickerung gesprochen werden kann. Wo soll das Wasser denn auch hin. Die Bauwilligen werden das schon merken, dann ist es aber zu spät. Dann haben sie viel Geld ausgegeben.

Welche Maßnahmen der Oberflächenentwässerung sind denn angedacht, um die zu erwartenden negativen Effekte zu kompensieren? Trägt die Gemeinde diese Kosten, oder die Bauwilligen?

Seite 20, Landschaftsbild

Warum soll der Schutzstatus der Wallhecke aufgehoben werden?

Es wird bezweifelt, dass es dafür an anderer Stelle einen geeigneten Platz im Gemeindegebiet gibt.

Seite 20, Vermeidung ..., 1. Absatz

Es wird bezweifelt, dass der Standort in seinem gemeindlichen Umfeld ohne Alternative ist. Es wird nochmals auf das Baugebiet des Herrn Lubitz hingewiesen und auf die geplante zeitlich befristete Aufhebung des Verbotes des Bauens im Außenbereich der Gemeinde.

Seite 20, Vermeidung ..., 4. Punktaufzählung

Es wird bezweifelt, dass die bisher im Entwurf beschriebenen Maßnahmen, wenn man überhaupt jetzt schon von Maßnahmen sprechen kann, eine naturnahe Regenrückhaltung ermöglichen.

Seite 20, Vermeidung ..., letzter Absatz

Das ist doch nur ein allgemeiner Satz, wonach auf eine Ersatzfläche verwiesen wird. Wo soll diese Ersatzfläche denn liegen, so dass man das auch kontrollieren könnte.

Seite 21, 2. Aufzählung, 2. Absatz

Weiter oben wurde dieser Sachverhalt schon angesprochen. Warum muss die Wallhecke weg? Das wird hier nicht erklärt und sonst auch nirgendwo in diesem Dokument.

Seite 21, 4. Aufzählung

Warum werden mit der Entwicklung des Plangebietes keine energiepolitischen Ziele verknüpft? Es ist doch allgemein bekannt, dass der Klimawandel nur erfolgreich angegangen werden kann, wenn man auf Windkraft und Sonnenenergie setzt. Die Gemeinde könnte mit der Vorgabe, auf jedem Dach der Gemeinde und damit auch auf jedem Dach in diesem Neubaugebiet eine PV-Anlage zu installieren, um den Klimazielen des Pariser Klimaschutzabkommens nachzukommen. Warum ist die Gemeinde an dieser Stelle so rückwärts gewandt und fordert nicht das, was andere Gemeinden in Deutschland bereits fordern und vorgeben?

Seite 22, 5. Punktaufzählung

An dieser Stelle sprüht die Gemeinde ebenfalls nicht mit besonderen Pioniergeist und verlässt sich voll auf die privaten Anbieter. Was will man den Bauwilligen denn anbieten? Was hat man den Bauwilligen denn schon versprochen, wenn es um die Verfügbarkeit des Internets geht. Welche Kosten ist die Gemeinde bei der Erschließung des Baugebiets bereit zu tragen?

An dieser Stelle sind wesentlich konkretere Aussagen erforderlich.

Seite 23, Baugrund

Wurde nach Munition gesucht?

Seite 24, Interne Erschließung

Hier spricht man von der internen Erschließung u.a. auch über eine Verbindung durch den Weg im Norden zur Steinhauser Str.. Für diesen Teil müsste aber der weiter oben im Dokument rotumrandete Bereich mit Teil dieses Bebauungsplanes sein. Das ist aber gem. Entwurfsersteller gar nicht so geplant. Es wird befürchtet, dass die gesamte Erschließung des Baugebiets und der Verkehr für die sich daran anschließenden Bautätigkeiten alleine über die Straße Vor der Burg erfolgen wird. Dafür ist diese Straße aber nicht ausgelegt.

6

Weiterhin wäre es wünschenswert zu erfahren, ob diese Nordanbindung eine asphaltierte Straße sein wird, oder was die Gemeinde hier plant.

Seite 25, ÖPNV

Die Haltestelle liegt an der Kreuzung Steinhauser Str. – Weißenmoorstr.

Seite 26, Oberflächenentwässerung

Wann wird das Oberflächenwasserentwässerungskonzept geschrieben? Ist es Bestandteil des Bebauungsplanes?

Seite 28, 6. Absatz

Welche Höhe haben die Erschließungsstraßen? Ist davon auszugehen, dass sie auf das Niveau der Straße vor der Burg angehoben werden?

Seite 33, Verkehrsflächen

Hier wird von einer nachfolgenden detaillierten Ausbauplanung gesprochen. Wie ist dieses „nachfolgend“ zu verstehen? Soll das etwas heißen, dass diese Ausbauplanung erst nach dem veröffentlichen Bebauungsplan vorgelegt werden soll. Warum?

Seite 33, Grünflächen

Geht die Gemeinde davon aus, dass die Anwohner diese Grünflächen bepflanzen? Ich denke, dass die Gemeinde nicht davon ausgehen kann/sollte, dass die Anwohner diese Flächen bepflanzen, jedenfalls für uns nicht.

Seite 35, Ziffer 6.2

Falls diese Vorgaben bleiben, werden wir das Grundstück hinter unserem Haus nicht kaufen.

Seite 36, Ziffer 4.3, Nr. 1

Dieser Satz muss anders formuliert werden. Richtig formuliert muss er heißen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „An den Lehmgärten“ entspricht dem Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften.

Seite 39, Ziffer 5, Kampfmittel

Ich weiß nicht, ob man es darauf ankommen lassen sollte, erst mit dem Bauen zu beginnen und dann feststellen, dass es Kampfmittel im Boden gibt. Das könnte man auch anders regeln. Die Gemeinde könnte den Bauwilligen diese Last abnehmen. Diese Untersuchung ist bestimmt nicht allzu teuer und der zeitliche Aufwand hält sich ebenfalls in Grenzen.

3. Grundsätzliches

Gleichzeitig ist diese Stellungnahme mit einer Dienstaufsichtsbeschwerde verbunden, da die Gemeinde Steuergelder in erheblichen Maße verschwendet, da die Erstellung dieses Bebauungsplanes trotz eigener bei der Gemeinde vorhandener Kompetenzen und Fähigkeiten an ein

externes Planungsbüro vergeben hat. Wir sind der Auffassung, dass die Gemeinde sehr wohl dazu in der Lage ist, so einen Bebauungsplan mit eigenen Kapazitäten aufgrund vorhandener Kompetenzen erstellen kann.

Wir erwarten eine entsprechende Stellungnahme der vorgesetzten Dienststelle.

Mit freundlichen Grüßen

Inge Bock Bernd Bock

Inge und Bernd Bock