

# **Gemeinde Bockhorn**

## **2. Änderung der Satzung gem. § 34 BauGB „Kranenkamp“ (Einbeziehungssatzung)**

---

**Ergebnis aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**in der Zeit vom 04.08.2021 bis zum 03.09.2021**

**und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**in der Zeit vom 28.07. bis zum 06.09.2021**

**Bearbeitet: 04.10.2021**

*HWPlan – Stadtplanung*

*Lindenstraße 39*

*26345 Bockhorn*

## 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08. – 03.09. 2021

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf der Unterlagen für die 2. Änderung der Satzung abgegeben.

Diese Stellungnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte abgedruckt; in der rechten Spalte werden entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu dargelegt.

Bürger 1	Hinweis u. Anregungen
<p><b><u>Originalstellungnahme vom 01.09.2021:</u></b></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Ich habe mich mit dem Vorhaben vertraut gemacht und stelle hiermit den Antrag gem. § 34 NKomVG meine Bedenken in der nächsten Ratssitzung zu beraten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zu § 4 Art der baulichen Nutzung</b> Warum wird hier von der Aufstellung eines B-Planes abgesehen? Wenn keine Vorgaben bezüglich der Bauweise durch einen B-Plan festgelegt werden, wird dem Eigentümer mehr oder weniger freie Hand gelassen. Grenzwerte für Grundflächenzahl, First- und Traufenhöhe etc. sind unerlässlich. <b>Hier sollten klare Vorgaben durch einen B-Plan gemacht werden.</b></li><li>• <b>Zu § 5 Überbaubare Grundstücksflächen</b> Warum werden hier nicht die üblichen Abstände von 5,0 m zur privaten Verkehrsfläche und zur Blumenstraße eingehalten? Wie sind hier die Verkehrswege für die Müllabfuhr? Müssen die zukünftigen Eigentümer ihre Mülltonnen immer zur Nordstraße bzw. Blumenstraße bringen? Gibt es eine Stellungnahme von der städtischen Müllentsorgung?</li><li>• <b>Zu § 6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen, Bepflanzung</b> Warum mussten jetzt schon die alten, großstämmigen Bäume gefällt werden, obwohl die Änderung der Satzung formal noch nicht in Kraft ist? Hier stellt der Eigentümer die Gemeinde vor vollendete Tatsachen. Es sollte ein entsprechender Nachweis erbracht werden, warum die Bäume plötzlich abgängig waren.</li></ul>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p><b>Zu § 4 Art der baulichen Nutzung und zu § 5 Überbaubare Grundstücksflächen:</b> Für den überwiegenden Teil des Flurstücks 75/15 mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> besteht bereits heute ein Baurecht auf Grundlage der bestehenden „34er-Satzung“. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Abbruch einer Produktionshalle im rückwärtigen Bereich bietet es sich an, die bestehende Satzung um diese ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche zu erweitern. Sinn und Zweck einer Einbeziehungssatzung ist, die Schaffung von Planungsrecht im Sinne des § 34 BauGB. Dabei müssen sich Vorhaben nach <b>Art und Maß der Nutzung</b> sowie <b>der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung</b> einfügen. Durch das sogenannte Einfügungsgebot kann auf Dauer eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Mittels dieser geringfügigen Erweiterung des Satzungsbereiches um ca. 2.000 m<sup>2</sup> kann die Gemeinde eine verträgliche Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks gewährleisten. Ein qualifizierter Bebauungsplan, wie vom Bürger angeregt, wird an dieser Stelle weder seitens der Gemeinde noch des Landkreises für erforderlich erachtet.</p> <p><b>Zu § 6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen, Bepflanzung</b> Es handelt es sich bei den angeführten Bäumen um eine Birke, zwei Nadelbäume an der nördlichen Grundstücksgrenze und div. Obstbäume. Diese waren bereits innerhalb des bestehenden Satzungsbereichs. Der Grundstückseigentümer hatte somit das Recht die Bäume auch schon im Vorgriff auf die 2. Änderung der Satzung zu entfernen. Durch die 2. Änderung der Satzung wird nach § 6 je Baugrundstück die Pflanzung eines Laubbaumes gefordert. Somit kann ein ausreichender Ersatz für die abgängigen Bäume erzielt werden.</p>

- **Zu § 7 Immissionsschutz**

In dem Außenbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist mit Lärmbelästigung durch große landwirtschaftliche Maschinen, sowie Geruchsbelästigung durch Gülle etc. zurechnen. Die zukünftigen Eigentümer sind darüber sicherlich nicht sehr erfreut. Der Ärger ist vorprogrammiert.

- **Zu § 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Das Schmutzwasser der zukünftigen Wohneinheit soll mit einem Freigefällekanal an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Blumenstraße angeschlossen werden. Ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Blumenstraße ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen? Gibt es einen entsprechenden Nachweis bzw. irgendwelche Berechnungen? Wer trägt die Kosten für eventuelle Nachbesserungen des Schmutzwasserkanals in der Blumenstraße?

- **Zu § 9 Hinweise zur Oberflächenentwässerung**

Aufgrund des fehlenden B-Planes ist die zugelassene zu versiegelnde Fläche bei den großen Grundstücken immens. Wo sollen dann die anfallenden Regenwassermengen auf dem Grundstück noch versickern?

- **Zu § 10 Sonstige nachrichtliche Hinweise; hier 2. Altlasten**

Warum wird von einer Umweltprüfung/Umweltbericht abgesehen? Meines Wissens wurden in früheren Zeiten auf dem Gelände in der ehemaligen Tuchfabrik Färbungen von Textilien/Stoffen mit Chemikalien durchgeführt. Ich könnte mir gut vorstellen, dass in früheren Zeiten, als der Umweltschutz nur eine untergeordnete Rolle spielte, der Boden kontaminiert worden ist.

Aus meiner Sicht ist die Forderung nach einem Umweltbericht unabdingbar.

Weiterhin befinden sich auf dem Hallendach Eternitplatten (asbesthaltige Faserzementplatten) aus früheren Zeiten, die nach den heutigen Gesichtspunkten des Umweltschutzes als Sondermüll entsorgt werden müssen. Das Abtragen und die Entsorgung müssen durch ein zertifiziertes Abbruchunternehmen erfolgen. Dieses hat nach der Entsorgung einen Entsorgungsnachweis zu erbringen.

**Zu § 7 Immissionsschutz**

Dieser Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt. Sowohl bestehende Wohnnutzung als auch künftige Wohngebäude entfalten lediglich einen Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebietes und haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) im bestehenden Umfang zu tolerieren. Der § 7 ist als Klarstellung zu verstehen.

**§ 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Der Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Blumenstraße ist nach Erkenntnissen der Gemeinde sowohl von der Höhenlage als auch bzgl. der Kapazität möglich. Zusätzliche Kosten für eine evtl. Nachrüstung der Entwässerungsanlagen sind aktuell nicht bekannt.

**Zu § 9 Oberflächenentwässerung**

Eine funktionierende Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> - 1.200 m<sup>2</sup> und einer ortstypischen Versiegelung von bis zu max. ca. 30% kann das anfallende Oberflächenwasser, ggfs. mit dem Einbau von Rigolen, problemlos auf den Grundstücken versickert werden.

**Zu § 10 Altlasten**

Der Gemeinde sind auf dem ehemaligen Betriebsstandort keine Altlastenverdachtsmomente (Bodenverunreinigungen) bekannt.

Auch seitens der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde wurden diesbezüglich keine Hinweise im Verfahren vorgebracht.

Ein Umweltbericht wäre somit zu keinem anderen Ergebnis gekommen. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass die 2. Änderung der Satzung lediglich eine Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> einbezieht.

Bei älteren Gebäuden treten häufig belastete Baumaterialien auf. Diese sind mit oder ohne Satzung oder einem Bauleitplanverfahren immer ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür hat der Grundeigentümer bzw. der hiermit beauftragte Unternehmer Sorge zu tragen.

Die Entsorgung des belasteten Materials wurde auch der unteren Abfallbehörde beim Landkreis ordnungsgemäß angezeigt. Insofern ist von einem ordnungsgemäßen Umgang mit diesen Materialien zu rechnen.

<p>Ich bitte um wohlwollende Prüfung und eine Nachbesserung zur 2. Änderung der Satzung „Kranenkamp“ im Bereich der Nordstraße in Bockhorn. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Antrages und teilen Sie mir mit, auf welcher Ratssitzung Sie diesen Antrag beraten lassen wollen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Dem Einwender wird nach Behandlung der Eingabe das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.</p>
--	---

Bürger 2	Hinweis u. Anregungen
<p><b><u>Originalstellungnahme vom 02.09.2021:</u></b></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>als direkter Anwohner des überplanten Gebietes beantrage ich über meine nicht unerheblichen Bedenken und Einwendungen gegen eine Änderung der Satzung in der nächsten Ratssitzung zu beraten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zu § 2 Generelle Zielsetzung und Rechtswirkung der Satzung</b> Die Änderung der überbaubaren Fläche durch Satzungsbeschluss halte ich für mehr als bedenklich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans halte ich für unumgänglich, um eine geleitete Bebauung umzusetzen. Durch die vorliegende Satzungsänderung sind auch Flächen aus der bestehenden Satzung zur Bebauung freigegeben, die vorher nicht überbaubar waren und dies ohne konkrete Vorgaben, wie es sonst in einem Bebauungsplan geschieht. Hier ist ein Wildwuchs der Bebauung vorprogrammiert. Das geprägte Ortsbild wird sich erheblich zum Nachteil verändern.</li> </ul>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p><b>Zu § 2 Generelle Zielsetzung</b> Mit dem Instrumentarium der Einbeziehungssatzung hat der Gesetzgeber den Gemeinden ermöglicht, in von Siedlungsansätzen geprägten Randbereichen der Ortschaften Planungsrecht herzustellen. Hierbei gilt generell das sog. Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB. Demnach sind dort nur Vorhaben zulässig, welche sich in die Umgebung bzgl. Art und Maß der Nutzung einfügen. Aber auch die Tatsache, dass mit der 2. Änderung lediglich eine Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> in die Satzung einbezogen wird und somit dort auf einer bislang gewerblich genutzten Fläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen den beiden Straßenzügen Nord- und Blumenstraße ermöglicht wird, spricht für dieses Instrument. Die geäußerte Befürchtung eines Wildwuchses wird seitens der Gemeinde nicht geteilt. Vielmehr unterliegen alle Vorhaben dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.</p>

- **Zu § 4 Art der baulichen Nutzung**

Da es hier keine Vorgaben wie in einem Bebauungsplan gibt, gibt man den Bauherren absolute Gestaltungsfreiheit, die dann vom Landkreis Friesland, als obere Bauaufsichtsbehörde, genehmigt wird. Eine weitere Einflussnahme der Gemeinde entfällt.

Es gibt keine Einschränkung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Vollgeschosse, der Dachform, der Trauf- und Firsthöhen, der Anzahl der Wohneinheiten, der Gebäudeformen wie Einzel- oder Doppelhäuser, Reihenhäuser etc. Dies halte ich für bedenklich.

Es sind somit Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten und mehr mit zwei Vollgeschossen im Bauhausstil auf den größeren Grundstücken möglich.

Dies ist sicherlich so nicht gewollt und den Ratsmitgliedern so nicht bewusst.

Hilfreich wäre sicherlich ein visuell, dargestellter Bebauungsplanentwurf bei maximaler Ausnutzung der möglichen Bebauung auf den Grundstücken, damit sich die Ratsmitglieder die künftige Bebauung auch optisch vorstellen können und wissen worüber sie mitentscheiden. In den Nachbarkommunen ist dies bereits jetzt schon so üblich.

- **Zu § 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen der bestehenden Satzung wurden hier mit einbezogen und großzügig bis auf ein Maximum erweitert. Dies führt letztendlich auch zu einem Maximum an Versiegelung der Grundstücksoberfläche, was für diesen Ortsbereich untypisch ist. Die Erweiterung bezieht sich somit nicht nur auf eine Teilfläche von 2.600m<sup>2</sup> des Flurstückes 72/5, wie zuvor unter § 2 beschreiben.

- **Zu § 6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen, Bepflanzung**

Der Baum- und Gehölzbestand wurde im Detail nicht erfasst.

Auf dem Flurstück 72/15 befindet/befand sich ein alter Eichenbaumbestand. Durch die zwischenzeitliche Abholzung des Bestandes wurden nunmehr vollendete Tatsachen geschaffen. In welcher Form und wo erfolgt ein entsprechender Ersatz und ist diese Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde so abgesprochen und genehmigt?

**Zu § 4 Art der Nutzung**

Die unter § 4 aufgeführten Nutzungsarten entsprechen den z.T. gemischten Nutzungen im unmittelbaren Umfeld und konkretisieren somit das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB bzgl. der Nutzungsart.

Das Nutzungsmaß (GRZ, Gebäudehöhe etc.) hingegen lässt sich aus der Umgebung ableiten, so sind dort gem. Einfügungsgebot ein- bis- zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu max. 30 % der Grundstückfläche zulässig.

Die angesprochenen 6 - Familienhäuser würden nicht dem Einfügungsgebot entsprechen.

Mittels des vorgelegten Parzellierungsvorschlages mit Darstellung der privaten Erschließungsfläche sowie den in der Beikarte enthaltenen Baugrenzen kann die städtebauliche Ordnung für den Bereich hinreichend dargestellt werden.

**Zu § 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die in der Beikarte eingetragenen Bauteppiche stellen die Mindestanforderungen an einzuhaltende Vorgartenbereiche (mit 3,0 bzw. 5,0 Metern zu den Erschließungsflächen) dar.

Die max. zulässige Versiegelung und die Grundfläche der Gebäude hingegen hat sich am Einfügungsgebot zu orientieren und wird somit der Prägung der näheren Umgebung (Siedlungsbereich) entsprechen.

**Zu § 6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen, Bepflanzung**

Der Bestand wurde unter Kapitel 3.2 der Begründung und dem dort eingefügten Luftbild hinreichend dargestellt.

Demnach und bei einer Ortsbesichtigung standen lediglich nördlich der Halle einige Obstbäume sowie eine Birke und zwei Nadelbäume an der nördlichen Grenze.

Diese Gehölze wurden außerhalb der Brut- und Setzzeit entfernt.

Diese Fällungen stellen allerdings in Folge der Größe und der Arten der Gehölze keine anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Arbeiten dar.

- **Zu § 7 Immissionsschutz**

In noch nicht einmal 80 Metern Entfernung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Massentierhaltung, von dem nicht nur Geruchs- sondern auch entsprechende Lärmimmissionen ausgehen.

50 landwirtschaftliche Fahrzeugbewegungen und mehr täglich sind zu berücksichtigen.

Auch die direkt gegenüberliegende Fläche wird intensiv, landwirtschaftlich genutzt.

Bei so geplanter, intensiver Bebauung ist eine Konfrontation mit den neuen Grundstückseigentümern vorprogrammiert.

Ich verweise hier auf den Artikel in der Nordwest-Zeitung, Regionalausgabe Friesland „Anwohner der Nordstraße in Bockhorn schlagen Alarm“, wo sich neu zugezogene Anwohner der Nordstraße 28 über die örtlichen Gegebenheiten beklagen.

Die Gemeinde schafft sich durch eine Satzungsänderung diesbezüglich unnötige, hausgemachte Probleme.

Ich sehe den über Generationen gewachsenen, landwirtschaftlichen Betrieb nicht nur in seiner Existenz bedroht, sondern auch in seiner Erweiterungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt.

Ein Hinweis unter § 7, dass dies zu tolerieren ist, wird sicherlich nicht viel bringen. Erfahrungsgemäß wird dies von den Grundstückskäufern nicht einmal zur Kenntnis genommen.

Hier würde nur ein entsprechender Eintrag im Grundbuch für entsprechende Rechtssicherheit sorgen, wie dies von der Deutschen Bahn auch praktiziert wird.

Die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens über die Immissionen ist unerlässlich

- **Zu § 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Aufgrund der Entfernung zur Anschlussmöglichkeit in der Blumenstraße dürfte ein Anschluss mit Freigefälle schwierig werden.

Dies ist im Vorfeld von einem Fachplaner zu klären.

Auch dürften die dort vorhandenen Pumpen nicht in der Lage sein, die nunmehr anfallenden Mehrmengen an Abwasser zu fördern.

Wer trägt die Kosten für den Einbau neuer Pumpen?

**Zu § 7 Immissionsschutz**

Die Regelungen unter § 7 stellen klar, dass im Umfeld mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist und daraus seitens künftiger Bauherren kein Anspruch abzuleiten ist.

Der angesprochene Zeitungsartikel zielt vor allem auf den Verkehr (Schleichverkehre und Zielverkehre zum Geflügelhof) sowie auf überhöhte Geschwindigkeiten auf dem Weg ab; nicht jedoch auf den durch unmittelbare Anlieger verursachten Ziel- und Quellverkehr.

Nach Auffassung der Gemeinde sind die Regelungen bzgl. des Immissionsschutzes, nämlich eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Umgebungsprägung) und die klarstellenden Regelungen unter § 7 der Satzung ausreichend.

- **Zu § 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Sowohl bzgl. der Höhenlage als auch der Kapazität sind die Anschlussmöglichkeiten an den SW- Kanal in der Blumenstraße geprüft worden . Ein Anschluss als Freigefällekanal ist demnach möglich und kommunalwirtschaftlich auch sinnvoll, da somit von der Kommune satzungsgemäße Abwasserbeiträge für die Neubauten erhoben werden können; dies stellt sich in der Gesamtschau positiv für die kommunale Abwasserentsorgung dar. Seitens der Gemeinde wird kein Nachrüstungs- bzw. zusätzlicher Investitionsbedarf diesbezüglich gesehen.

- **Zu § 9 Hinweise zur Oberflächenentwässerung**

Der Grundwasserstand in der regenreichen Zeit liegt ca. 50 cm unter der Geländeoberkante.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bzw. der Einbau von Rigolen wird hier nicht zielführend sein.

Dies ist im Vorfeld von einem Fachplaner zu klären.

- **Zu § 10.2 Altlasten**

Wie der Stadtplaner zu seiner Aussage kommt, dass weder gefahrenverdächtige, noch kontaminierte, noch Altablagerungen vorhanden sind, ohne ein Schadstoff-Gutachten erstellen zu lassen, ist für mich nicht nachvollziehbar.

Auf mehreren Hallendächern befinden sich Wellplatten als Dacheindeckung. Diese stammen aus Zeiten, wo entsprechende Wellplatten noch mit Asbest hergestellt wurden.

Es liegt daher der Verdacht nahe, dass die Wellplatten Asbest enthalten. Für Klarheit kann nur ein entsprechendes Gutachten sorgen.

Auf dem Gelände wurde eine Tuch- und Woldeckenfabrik über 60 Jahre betrieben. Somit auch schon zu Zeiten, wo die Kontrollen und Umweltauflagen nicht so streng waren.

Bei der Herstellung der Tuch- und Woldecken wurden entsprechende Chemikalien für die Aufarbeitung und Färbung eingesetzt. Eine Kontaminierung von Bodenflächen ist daher nicht auszuschließen.

Auch innerhalb der Hallengebäude dürften sich noch Schadstoffe befinden.

Auch hier kann nur eine gutachterliche Untersuchung für Sicherheit sorgen.

Zwischenzeitlich wurde bereits mit dem teilweisen Abbruch der Hallengebäude begonnen.

Ist das ausführende Unternehmen hierfür entsprechend zertifiziert?

Liegt für den Abbruch, zum Tag heute, eine Abbruchgenehmigung vor?

Ist das Gewerbeaufsichtsamt hierüber informiert?

- **Zu § 9 Hinweise zur Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der maximal zulässigen Versiegelung kann davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung, z.B. durch den Einbau von Rigolen sichergestellt werden kann.

- **Zu § 10.2 Altlasten**

Der Hinweis greift die aktuelle Sachlage auf. Weder von der Gemeinde noch von der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde wurden Hinweise auf Altlastenverdacht vorgebracht.

Die Entsorgung von evtl. belasteten Abbruchmaterial liegt in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. des Bauherrn.

Der Ausbau und eine ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Dachdeckungsmaterials wurde ordnungsgemäß bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises angezeigt und wird nach den gesetzlich vorgeschriebenen Standards durchgeführt; die ordnungsgemäße Entsorgung wird entsprechend dokumentiert.

#### **Stellfläche für Abfallbehälter**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Privatstraße. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist daher auszuschließen. Die Abfallbehälter sind daher zum Abfuhrtermin an der Nordstraße zu positionieren.

Im öffentlichen Bereich ist hierfür jedoch nicht genügend Platz vorhanden.

Es ist daher erforderlich hierfür eine gesonderte Fläche im nicht öffentlichen Bereich auszuweisen, um nicht für eine unnötige Verkehrsgefährdung in diesem Bereich zu sorgen.

Ich beantrage meine vorgenannten Einwendungen und Bedenken zu Prüfen und eine Nachbesserung zur 2. Änderung der Satzung „Kranenkamp“ im Bereich der Nordstraße in Bockhorn vorzunehmen beziehungsweise um die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Darüber hinaus bitte ich um eine Stellungnahme zu meinen Einwendungen und Anfragen. Für eine Beantwortung habe ich mir den **20. September** 2021notiert.

Bestätigen Sie mir bitte schriftlich den Eingang meines Antrages und teilen Sie mir mit, auf welcher Ratssitzung mein Antrag beraten wird.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Zu Stellfläche für Abfallbehälter**

Die beiden Grundstücke an der Blumenstraße können von der Müllabfuhr angefahren und entsorgt werden. Die restlichen sechs Grundstücke müssen ihre Müllbehältnisse zum Zwecke der Abholung an der Nordstraße abstellen.

Die dort einzuhaltenden 5,0 m breiten Vorgartenzonen, beidseitig der privaten Erschließungsstraße bieten hierfür ausreichend Platz.

Der Verkehrsfluss wird hierdurch nicht mehr als heute beeinträchtigt; eine Verkehrsgefährdung kann nicht erkannt werden.

Die vorliegende Satzung behandelt alle nach dem Gesetz erforderlichen Aspekte und bedarf aus Sicht der Gemeinde keiner weitergehenden Ausführungen oder Ergänzungen.

Der Landkreis erkennt die dort vorgesehenen Regelungen im Sinne einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB als ausreichend.

Die dort vorgefundene Situation (bestehende Satzung) und auch die nur geringfügige Erweiterung des Satzungsbereiches lassen keine Notwendigkeit für die Aufstellung eines eigenständigen, qualifizierten Bebauungsplanes erkennen.

Der Einwender wird nach der Beratung in den politischen über das Ergebnis der Abwägung informiert.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (28.07.2021 – 06.09.2021)

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt .... Stellungnahmen ein; diese werden nachfolgend mit den zusammengefassten Hinweisen und Anregungen aufgelistet.

Nr.	Behörde/Träger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich
TÖB 1	Bundesamt f. Infrastruktur	29.07.2021	X	-	-	-
TÖB 2	AVACON	29.07.2021	X	-	-	-
TÖB 3	PI WHV/Friesland	29.07.2021	X	-	-	-
TÖB 4	Bundesnetzagentur	29.07.2021	-	Allgemeine Hinweise zu Leitungen im Umfeld	-	-
TÖB 5	EWENetz	29.07.2021				
TÖB 6	TENNET	04.08.2021	X	-	-	-
TÖB 7	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	10.08.2021	X	-	-	-
TÖB 8	Deutsche Flugsicherung	18.08.2021	X	-	-	-
TÖB 9	Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover	19.08.2021	-	Empfehlung zur Luftbilddauswertung	-	X
TÖB 10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	30.08.2021	X	-	-	-
TÖB 11	Vodafone GmbH	01.09.2021	X	-	-	-
TÖB 12	OOWV	30.08.2021	-	Allgemeine Hinweise	-	X
TÖB 13	Nds. Heimatbund	06.09.2021	-	<b>Hinweise zur:</b> - Siedlungsstruktur - Versiegelung - Eigenbedarf		X
TÖB 14	Dt. Telekom	06.09.2021	-	Allgem. Hinweise!	-	-

TÖB 15	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	06.09.2021	X	-	-	-
TÖB 16	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	06.09.021	-	Bitte um Aufnahme eines Hinweises-	-	X
TÖB 17	Landkreis Friesland	31.08.2021	X	Bedenken gegen innere Bebauung	-	X
TÖB 17	Landkreis Friesland	21.09.2021	X	Rücknahme der Bedenken gegen innere Bebauung	-	X

**Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen der Behörden mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet; vgl. unten**

T 9; Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, 19.08.2021	Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme vom 19.08.2021:</u></b>          „Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :          Empfehlung: Luftbilddauswertung Fläche A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</li> <li>• Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.</li> <li>• Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</li> <li>• Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</li> <li>• Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</li> </ul> <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 entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Die Gemeinde hatte bereits im Juli 2021 eine entsprechende Luftbilddauswertung beim Kampfmitteldienst angefordert. Da die Ergebnisse hierzu noch nicht vorliegen wird unter § 10 Nr. 3 auf diesen Sachverhalt hingewiesen.</p>

T 12; OOWV, 30.08.2021	Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme vom 30.08.2021:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Im Bereich des Gebietes befindet sich eine Hausanschlussleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Leitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Die Hinweise werden entsprechend berücksichtigt. Die angesprochene Hausanschlussleitung (Trinkwasser) liegt außerhalb des Änderungsbereichs und ist somit von der Änderung der Satzung nicht betroffen.</p> <p>Der Erschließungsträger wird sich rechtzeitig mit dem Verband in Verbindung setzen und im Zuge der Vermarktung bzw. der Bebauung der neu gebildeten Grundstücke um entsprechende Versorgung kümmern.</p> <p>Die Versorgungsleitungen werden innerhalb der privaten Erschließungsstraße untergebracht und sind somit frei von Überbauung</p>

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Die Angaben zur Bereitstellung von Löschwasser werden zur Kenntnis genommen. Durch die Trinkwasserleitungen in der Nord- und der Blumenstraße kann die Löschwasserversorgung als gesichert eingestuft werden.

Auch wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung der Satzung lediglich zwei zusätzliche Baugrundstücke als Ersatz für eine ehemals gewerblich genutzte Halle ermöglicht werden.

Weitere Details hierzu werden im Zuge der Bauantragstellung festgelegt und mit der Feuerwehr abschließend geklärt.

T 13; Niedersächsischer Heimatbund e.V., 06.09.2021	Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine naturschutzrechtliche Vereinigung zum o.g. Plan wie folgt Stellung.</p> <p>Nach Auskunft unserer Mitarbeiter war es lange Zeit das Bestreben der Gemeinde, den Charakter der Ortsteile Kranenkamp und Steinhausen als eigenständige Siedlungen zu erhalten und ein Zusammenwachsen zu verhindern. Diese Maxime soll nun offensichtlich aufgegeben werden, was wir für den falschen Weg halten.</p> <p>Seit Jahren wendet sich der NHB gegen eine, zuweilen exzessive, Ausbreitung der Siedlungsgebiete im ländlichen Raum unter Verlust der charakteristischen Eigenart der Siedlungskerne bzw. Dörfer. Die flächenhafte Zersiedelung mit Einfamilienhäusern, wie sie leider auch in Bockhorn zu beobachten ist, hat nicht wenige Ortschaften auf dem Land zu gesichtslosen Schlafstätten im Einzugsgebiet größerer Städte geführt.</p> <p>Hinzu kommen die Probleme, die mit der Siedlungsausweitung einhergehenden Flächenversiegelung verbunden sind, besonders für die Wasserretention- bzw. Grundwasserneubildung, Bodenfruchtbarkeit und Biodiversität. Die verheerenden Auswirkungen der Starkregenereignisse dieses Sommers, als Folge des anthropogenen Klimawandels, haben einmal mehr deutlich gemacht, dass der expansive Landschaftsverbrauch“ gestoppt werden muss und die Inanspruchnahme auch für Siedlungsflächen auf Netto-Null zu bringen ist, wenn künftige Generationen noch eine Zukunft haben sollen. Die Gemeinde Bockhorn sollte sich bezüglich ihrer Siedlungsentwicklung entsprechend dieser Prämisse auf den Eigenbedarf beschränken und nicht weiter auf Expansion setzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Mit der Planung ermöglicht die Gemeinde lediglich die Entstehung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen wird eine dort befindliche Halle abgetragen und dort die Bildung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken im Hinterland, zwischen den beiden Straßen ermöglicht.</p> <p>Durch die Änderung bzw. geringfügige, rückwärtige Erweiterung des Satzungsbereiches werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Auch wird die vorhandene ländliche Siedlungsstruktur und das Ortsbild durch die Nachnutzung der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche nicht nachteilig beeinträchtigt.</p> <p>Ebenso wenig wird ein Verlust von Freiflächen bzw. eine Zunahme der Versiegelung durch das Planverfahren begünstigt. Die Gemeinde sieht in der geringfügigen Erweiterung der Satzung einen Beitrag zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes, mit leerstehenden, gewerblichen Gebäuden.</p>

T 16; Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, 06.09.2021	Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,  seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p><b>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.</b></p> <p><b>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter § 10 Nr. 1 der Satzung enthalten. Lediglich die Rufnummer für das Landesamt in Oldenburg wird aktualisiert.</p>

T 17, Landkreis Friesland, 31.08.2021 und 21.09.2021	Hinweise
<p>Originalstellungnahme:</p> <p>Zu dem o. a. Bebauungsplan der Gemeinde Bockhorn nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b>  <u>untere Wasserbehörde:</u>  In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten werden die Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, welche zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führen. Es ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.  Aus Sicht der <u>unteren Naturschutzbehörde</u>, der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht</u></b>  Die Innenbereichssatzung bewirkt keine komplette Bebauung des 2.109 m<sup>2</sup> Grundstücks, sondern nur eine Beurteilung nach § 34 BauGB: damit wird nur die vorhandene einzeilige Bebauung entlang der Nordstraße und entlang der Blumenstraße erweitert: hier können bis zu 4 Bauplätze entstehen (wie im Bauvorbescheid 10024/2017). Die innere Bebauung ist ausgeschlossen. Nach Abbruch der Bestandsbauten können zwei weitere Bauplätze entstehen .</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p><b><u>FB Umwelt:</u></b>  <u>Untere Wasserbehörde:</u>  Im Zuge der konkreten Planung wird die Entwässerung für jedes Gebäude im Detail geplant und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.  Im Übrigen wird durch die Änderung der Satzung in Folge des Abbruchs der Halle künftig keine höhere Versiegelung stattfinden als heute.</p> <p>Die Zustimmungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht</u></b>  Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis.  Die geäußerten Bedenken wurden zwischenzeitlich zurückgenommen; vgl. Nachricht (mail) des Landkreises vom 21.09.2021:  <b>Von:</b> Atzesdorfer, Mario [<a href="mailto:M.Atzesdorfer@friesland.de">mailto:M.Atzesdorfer@friesland.de</a>]  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 21. September 2021 17:09  <b>An:</b> Kerstin Meyer-Staudt &lt;<a href="mailto:K.Meyer-Staudt@Bockhorn.de">K.Meyer-Staudt@Bockhorn.de</a>&gt;  <b>Betreff:</b> Hinweise Bauamt Friesland zur Einbeziehungssatzung Kranenkamp</p> <p><i>Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt,  im Rahmen der Beteiligung der TöB zur Einbeziehungssatzung Kranenkamp habe ich für den Landkreis Friesland als Bauaufsicht keine Bedenken geäußert, aber folgenden Hinweis gegeben:  „Die Innenbereichssatzung bewirkt keine komplette Bebauung des 2109 m<sup>2</sup> Grundstücks, sondern nur eine Beurteilung nach § 34 BauGB: damit wird nur die vorhandene einzeilige Bebauung entlang der Nordstraße und entlang der Blumenstraße erweitert: hier können bis zu 4 Bauplätze entstehen (wie im</i></p>

<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u></b> <b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b> <b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauaufsicht</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>In Vertretung</p>	<p><i>Bauvorbescheid 10024/2017). Die innere Bebauung ist ausgeschlossen. Nach Abbruch der Bestandsbauten können zwei weitere Bauplätze entstehen.“</i></p> <p><i>Dieser Hinweis beruht auf dem Bauvorbescheid zum fraglichen Grundstück sowie den intern bereitgestellten Unterlagen (s. Anlage); nach Rücksprache mit Herrn Weydringer und Durchsicht der vollständigen Planunterlagen werden bei Rückbau der gewerblichen Bauten und Neubau einer privaten Erschließungsstraße auch gegen die inneren Baugrundstücke keine Bedenken gesehen.</i></p> <p><i>Der Hinweis ist als gegenstandslos anzusehen, da durch die Erschließungsstraße das Problem einer sonst zweizeiligen Bebauung behoben wird.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i> <i>Im Auftrag</i> <i>Mario Atzesdorfer</i></p> <p>Die Zustimmungen der Fachabteilungen werden zur Kenntnis genommen</p>
--	--

**Aufgestellt: Bockhorn, den 04.10.2021**

**HWPlan** Stadtplanung

Herbert Weydringer