

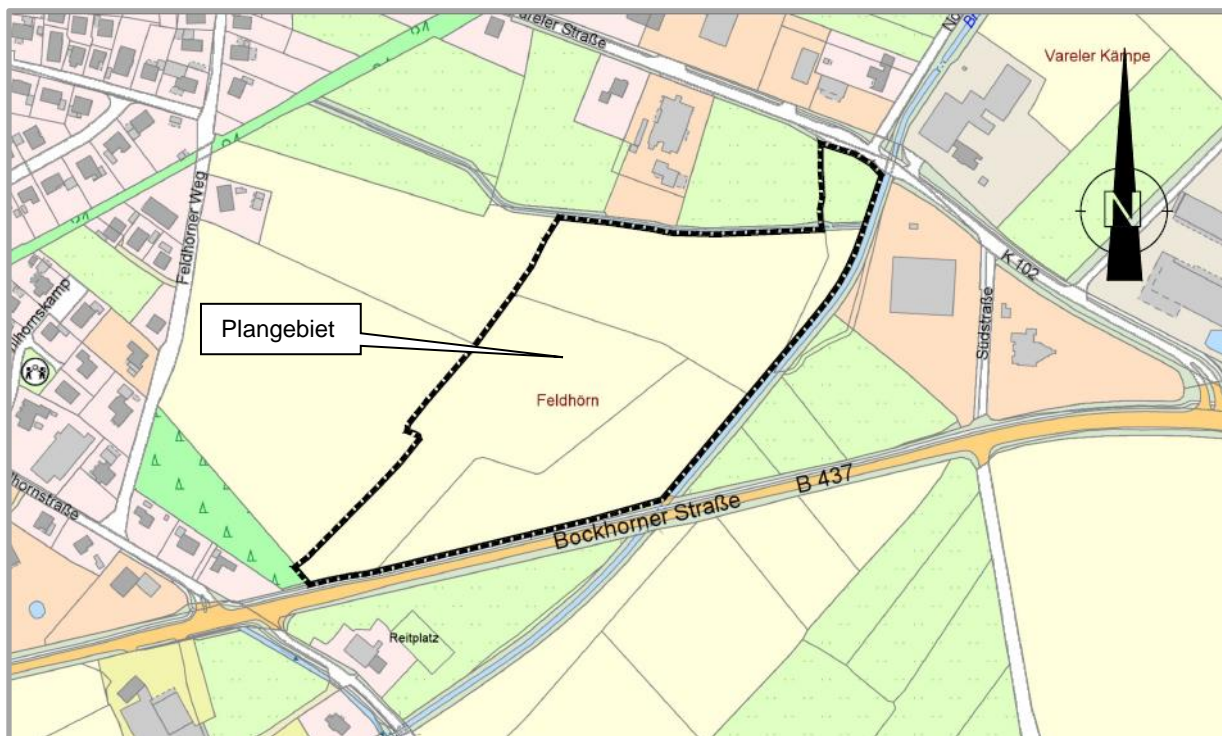
# Gemeinde Bockhorn



Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Feldhörn“

Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Frühzeitigen  
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtsplan

Bearbeitungsstand: 14.03.2022

**Planungsbüro Weinert**  
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



**Die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschl. 25.02.2022 statt.**

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

**Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:**

1. TenneT TSO GmbH, - mit Schreiben vom 08.02.2022
2. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung – mit Schreiben vom 24.02.2022
3. NLStV, Luftfahrtsbehörde – mit Schreiben vom 09.02.2022
4. Amprion GmbH – mit Schreiben vom 14.02.2022
5. Polizeiinspektion Wilhelmshaven /Friesland – mit Schreiben vom 08.02.2022
6. Avacon Netz GmbH – mit Schreiben vom 08.02.2022
7. Deutsche Flugsicherung – mit Schreiben vom 14.02.2022

**Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.**

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

8.	Landkreis Friesland - mit Schreiben vom 12.02.2022	
	<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b> Falls eine Erweiterung auf die beiden westlichen Flurstücke (192 &amp; 189/3) in Betracht gezogen wird, weise ich auf eine max. Bebauungshöhe von 105m (z.B. Schornstein) hin -&gt; Flugkorridor</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b> Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.</p> <p><b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b> Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Bebauungsplan setzt eine Gebäudehöhe von 15,00 m über Mitte Fahrbahnoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Vareler Straße) fest; dadurch werden die Belange der Flugsicherheit nicht berührt</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die Erschließung des zwischen Vareler Straße und Bundesstraße 437 gelegenen Plangebietes in einer Größe von 5,1 ha erfolgt über die Vareler Straße, wobei die Verkehrsflächen inklusive der Einmündung offenbar nicht im Plangebiet liegen.</p> <p>Ich halte es für unbedingt erforderlich, dass folgende Punkte im Aufstellungsverfahren noch vertiefend untersucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) Verkehrstechnisch ausreichend dimensionierter Einmündungstrichter der Erschließungsstraße zur Vareler Straße (u.a. Berücksichtigung Lkw-, Lastzugverkehre);</li> <li>b.) Querungsmöglichkeit für Fußgänger/Radfahrer in Richtung des Gewerbegebietes, der vorhandene Geh-/Radweg befindet sich auf der der Erschließungsstraße gegenüberliegenden Fahrbahnseite der Vareler Straße;</li> <li>c.) Ggf. erforderliche Aufstellspur bzw. Linksabiegespur auf der Vareler Straße (mit entsprechender Aufweitung der Vareler Straße).</li> </ul> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</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 Sinne der Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

9.	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – mit Schreiben vom 23.02.2022	
	<p>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. Insgesamt ist das archäologische Potenzial des Areals, im Gegensatz zu der höher gelegenen, unmittelbar westlich angrenzenden Fläche, eher durchschnittlich.</p> <p>Derartige Fundplätze sind jedoch nie auszuschließen und wurden in der Umgebung auch schon angetroffen.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist zwar bereits in den Planunterlagen enthalten, dieser ist jedoch inhaltlich nicht ganz zutreffend und sollte wie folgt überarbeitet werden:</p> <p>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 sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Der bestehende Hinweis wird redaktionell ergänzt.</p>

10.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 28.02.2022	
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.</p> <p>In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an <a href="mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com">greenfield.gewerbe@vodafone.com</a> zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</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>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> </ul>	
<b>11.</b>	<b>Sielacht Bockhorn -Friedeburg – mit Schreiben vom 24.02.2022</b>	
	<p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Ich möchte folgende Anregungen oder Bedenken äußern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die maximale Drosselabflussmenge aus dem geplanten Regenrückhaltebecken darf 1,5 l/(s x ha) nicht überschreiten. Die Ausgestaltung der Drosseleinrichtung, des evt. notwendigen Notüberlaufs und der Einleitstelle in die Brunner Bäke ist im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahrensabzustimmen.</li> <li>2. Aus den beigefügten Planunterlagen wird nicht ersichtlich, ob die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens bereits für eine zu erwartende Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen erfolgt. Es</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Zum heutigen Zeitpunkt bestehen keine Absichten für eine Erweiterung des Plangebietes. Eine vorsorgliche Ausweitung des</p>

	<p>wird angeregt, die potentielle Erweiterungsfläche bereits planerisch zu berücksichtigen.</p> <p>3. Der Räumuferstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung "Brunner Bäke" sollte zum Schutz des Gewässers unbedingt in öffentlicher Hand verbleiben. Bei einer Übertragung der Fläche an private Nutzer ist die angestrebte Pufferwirkung zur Gewerbeansiedlung mit der Herstellung von kräuterreichem Grünland gefährdet.</p> <p>4. Die in Unterhaltung des Verbandes befindlichen Gewässer III. Ordnung Nr. 9/7 und 9/6 verlaufen durch das Plangebiet. Da diese Gräben zukünftig ausschließlich der Siedlungsentwässerung dienen und damit Teil der örtlichen Regenwasserableitung werden sind diese zukünftig durch die Gemeinde Bockhorn zu unterhalten. Die Sielacht ist nach Fertigstellung des Gewerbegebietes von der Unterhaltungspflicht für die Gewässer 9/7 und 9/6 zu entlassen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Regenrückhaltebeckens würde der städtebaulichen Zielsetzung, der Bereitstellung von Gewerbefläche widersprechen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die internen Kompensationsflächen werden über die Festsetzungen und über eine grundbuchrechtliche Absicherung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: 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>2.3 Wie kann man von einer direkten Anbindung an die Bundesstraße B 437 sprechen? Das Gewerbegebiet hat keine direkte Anbindung an diese Bundesstraße, da es ja über die Vareler Str. erschlossen werden soll.</p> <p>2.4 zu Ziffer 5.6 „Grünflächen“ Die einzelnen Darstellungen des Plangebietes weichen voneinander ab. Nicht in allen Zeichnungen sind alle Gräben enthalten. Die in dieser Ziffer gewählte Formulierung legt den Schluss nahe, dass alle Gräben erhalten bleiben.</p> <p>2.5 zu Ziffer 7 „Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur“ Auch an dieser Stelle wird der aufgezeigte Schluss so nicht mitgetragen, dass „Alternative nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen ... in der Gemeinde Bockhorn für die Ausweisung eines Baugebietes nicht zur Verfügung“ stehen.</p> <p>2.6 zu Ziffer 9 „Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ Der Bebauungsplan ist für den Teil „... Gasversorgung“ veraltet. Wer setzt denn aktuell noch auf eine Gasversorgung? Das ist Technik von gestern. Eine Gasversorgung verursacht ganz entscheidend den Klimawandel. Das wollen wir</p>	<p>Mit Ausnahme eines Entwässerungsgrabens innerhalb des Plangebietes werden keine Eingriffe in die Grabenstruktur vorbereitet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden bilanziert und kompensiert.</p> <p>Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Bereits auf der Ebene des vorbereitenden Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Gewerbliche ‚Baufläche‘ dargestellt. Daher ist die Standortentscheidung bereits aus der Ebene des Flächennutzungsplanes abgewogen. Die Gemeinde Bockhorn verfügt über keine Alternativflächen, die für eine Gewerbegebietsausweisung geeignet sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>so aber nicht. Setzen Sie auf erneuerbare Energien. Diese Technik ist marktreif und verfügbar.</p> <p>Insgesamt lässt der Bebauungsplan nur sehr wenige Anstrengungen erkennen, den Klimawandel aufzuhalten. Auch die Gemeinde Bockhorn müsste sich dem Klimawandel verpflichtet fühlen und alles dafür tun, das Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens einzuhalten, um die Erderwärmung auf 1,5 oC zu begrenzen. Darüber hinaus liegen der Gemeinde entsprechende Anträge vor, bei deren Umsetzung man sich ein gutes Stück auf den Weg dorthin machen könnte. Von daher wird dringend empfohlen, im weiteren Werdegang dieses Bebauungsplans die Entscheidung zu den der Gemeinde vorliegenden Anträgen abzuwarten, um diese Anträge dann inhaltlich in den Bebauungsplan miteinfließen zu lassen.</p> <p>2.7 zu Ziffer 9 Unterpunkt „Oberflächenentwässerung“ Der Text zu diesem Unterpunkt lässt Fragen diesbzgl. aufkommen, was denn Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Eigentlich hat die Gemeinde doch das Oberflächenentwässerungskonzept als Grundlage für diese Stellungnahme schon bereitgestellt.</p> <p>2.8 zu Ziffer 11.1 „Inhalt und Ziele des Bauleitplanes“ Wie schon mehrfach weiter oben beschrieben, wird bezweifelt, dass diese Gewerbegebiet auf absehbare Zeit alternativlos ist.</p> <p>2.9 zu Ziffer 11.2 „Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung“ Der Klimaschutz muss integraler Bestandteil jedes Umweltberichtes sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird der Entwurf des Umweltberichtes im weiteren Verfahren ergänzt.</p>
--	--	---

	<p>Hier muss ausführlich Stellung dazu bezogen werden, was man dazu beitragen kann und will, dass Klima zu schützen. Dazu gehören auch Aussagen zur Energiewende.</p> <p>2.10 zu Ziffer 11.3.1.1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ Es wird bezweifelt, dass eine Potentialanalyse auf Basis einer einmaligen Begehung des Bereiches zur Erfassung vorkommender Vogelarten ausreicht. Auch der Zeitpunkt der Analyse wird als nicht aussagekräftig angezweifelt. Hier muss nachgebessert werden.</p> <p>2.11 zu Ziffer 11.3.2 „Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“ Hier wird eine Tabelle angesprochen, die aber nicht Bestandteil der übersandten Dokumente ist. Ohne Kenntnis dieser Tabelle ist ein Bewertung/Stellungnahme praktisch nicht möglich. Die Tabelle sollte schnellstmöglich nachgereicht werden und konsequenter Weise sollte die Frist für die Vorlage der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung um 2 Wochen nach Verfügbarkeit dieser Tabelle für die Öffentlichkeit verlängert werden.</p> <p>2.12 zu Ziffer 11.3.2, letzter Absatz In diesem Absatz wird auf Kapitel 12.2 des Umweltberichtes verwiesen. Der im Internet verfügbar gemachte Umweltbericht enthält kein Kapitel 12.2. Letzte Ziffer ist die Ziffer 11.6.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung, die anliegende Bundesstraße B437 und die angrenzenden gewerbliche Nutzung, sowie die allgemeine Siedlungsstruktur, vorbelastet, sodass die einmalige Begehung zum geschehen Zeitpunkt in Verbindung mit der erfassten Flor, ausreichende Aufschlüsse über das mögliche vorkommen von Vogelarten hergibt. Von einer weiteren Begehung zu diesem Zweck, wird daher abgesehen.</p> <p>Der Umweltbericht lag zu diesem Zeitpunkt noch als Entwurfsfassung für und wird bis zur öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt und vollständig ausgelegt.</p> <p>Der fehlerhafte Verweis ist auf den Stand der Entwurfsfassung des Umweltberichtes zurückzuführen und wird bis zur öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt und vollständig ausgelegt.</p>
--	--	--

	<p>2.13 zu Ziffer 11.3.2.1 „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ Der letzte Satz des ersten Absatzes ist nur sehr vage formuliert. Was ist mit dem Satz „Eine entsprechende Kompensation wird im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.“ gemeint? Der letzte Satz dieser Ziffer ist missverständlich. Aus dem bisherigen Text des Bebauungsplanes kann nicht entnommen werden, dass irgendwelche Gehölzstrukturen der Umsetzung des Planes zum Opfer fallen. Diese Formulierung bedarf einer näheren Erläuterung.</p> <p>2.14 zu Ziffer 11.3.2.3 „Auswirkungen auf das Wasser“ Das Plangebiet wird praktisch nahezu voll versiegelt, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung darstellt.</p> <p>2.15 zu Ziffer 11.3.2.4 „Auswirkungen auf Klima und Luft“ Das Baugebiet unter Einbeziehung seiner späteren Nutzung hat ganz erhebliche Auswirkungen auf das Klima. Es wird eine ganz erhebliche Menge an CO<sup>2</sup> über die Nutzungsdauer ausgeschüttet und auch die Menge an Strom, die hier sehr wahrscheinlich durch die Gewerbebetriebe verbraucht werden wird, ist nicht zu vernachlässigen. Darüber muss man sich Gedanken machen.</p> <p>2.16 zu Ziffer 11.3.2.8 „Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern“ Aus den bisherigen Darstellungen und Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht ist nicht zu erkennen, wo schon Wechselwirkungen beschrieben worden sein sollten. Hier fehlt diesen Unterlagen der notwendige Tiefgang, denn es könnten sehr wohl Wechselwirkungen beschrieben werden.</p>	<p>Die nicht zu erhaltenden Strukturen werden im Sinne der Eingriffsregelung entsprechend der Wertpunkte im Zuge der Eingriffsregelung kompensiert. Die entsprechenden Zahlen sind der Eingriffsbilanzierung unter dem Punkt 11.4.3 im anliegenden Umweltbericht zur Begründung zu entnehmen.</p> <p>Der Beeinträchtigung der Oberflächenentwässern durch den hohen Versiegelungsgrad, wird durch das geplante Regenrückhaltebecken kompensiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert.</p>
--	--	--

	<p>2.17 zu Ziffer 11.4.1 „Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen“ Es wird nicht akzeptiert, dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen nicht auf Ebene der vorliegenden Planung geregelt werden sollen. Das Baugesetzbuch lässt sehr wohl entsprechende Vorgaben zu. Ganz wichtig ist hierbei die Vorgabe hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien insbesondere bei der Strom- und Wärmenutzung. Hier nur das Wort „anzustreben“ zu verwenden, wird der Thematik nicht gerecht.</p> <p>2.18 zu Ziffer 11.4.1,2. Punktaufzählung, S. 47 Der Bebauungsplandokumentation ist zu entnehmen, dass eine einmalige Begehung verbunden mit einer entsprechenden Bestandsanalyse durchgeführt wurde. Das wird von uns als nicht ausreichend für eine gründliche Bewertung der Thematik eingestuft.</p> <p>2.19 zu Ziffer 11.4.1, 4. Punktaufzählung Die hier gewählte Formulierung lässt den Schluss zu, dass als erste Baumaßnahme dass Regenrückhaltebecken gebaut wird. Die Gemeinde möge dies sicherstellen.</p> <p>2.20 Zu Ziffer 11.4.2 „Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen“ Es werden an keiner Stelle Maßnahmen beschrieben, wie man durch die Nutzung erneuerbarer Energien nachteilige Umweltwirkungen vermeiden oder zumindest reduzieren kann.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument um gewichtige Aussagen auf der Eben der Ausbauplanung zu tätigen. Die Ausbauplanung wird mit dieser Formulierung dazu angehalten sich mit diesen Themen tiefergehend auseinanderzusetzen. Daher wird an dieser Stelle auf den Rahmen der Baugenehmigung verwiesen.</p> <p>Siehe Abwägungsempfehlung zu 2.10</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Abwägungsempfehlung zu 2.17</p>
--	--	--

	<p>2.21 zu Ziffer 11.4.3 „Eingriffsbilanzierung“ Wie ermittelt der Planer die Fläche von 2,4 ha als Ausgleichsfläche? Was stellt man sich unter Grünlandextensivierung vor? Wer kontrolliert die dazu notwendigen Maßnahmen?</p> <p>2.22 zu Ziffer 11.4.4 „Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ Durchführung und Umsetzung der Planung haben ganz erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Auswirkungen sind aufgrund der großflächigen Versiegelung im Plangebiet erheblich. Dazu müssen an dieser Stelle im Umweltbericht auch Aussagen gemacht und es muss auch beschrieben werden, was man dagegen tun kann.</p> <p>2.23 zu Ziffer 1.5.3 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ An dieser Stelle würde man eigentlich erwarten, dass Alternativen zu dem geplanten Gewerbegebiet untersucht wurden und warum dieses Gewerbegebiet genau an dieser Stelle umgesetzt werden soll. Da der Planer dazu aber keine Aussagen macht, wird davon ausgegangen, dass entsprechende Untersuchungen nicht stattgefunden haben.</p>	<p>Die notwendige Ausgleichsfläche ergibt sich aus den ermittelten Punkten der zu kompensierenden Elemente im Plangebiet. Zur Kompensation werden in der Regel Flächen aus einem Flächenpool der Gemeinde herangezogen. Diese Flächen werden ebenfalls bilanziert und entsprechend der ermittelten Punkte überlagert und dinglich gesichert. Die Größe der Kompensationsfläche kann je nach Güte der Ausgleichsfläche in der Größe variieren. Die Überwachung der Kompensationsflächen obliegt der Gemeinde.</p> <p>Siehe Punkt 11.4.1 „Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen“.</p> <p>Die Flächenauswahl ist auf den bestehenden Flächennutzungsplan zurückzuführen, der diese Fläche bereits als Gewerbefläche darstellt. Zu dem sprechen mehrere Standortfaktoren, wie etwa die Anbindung an die Bundesstraße B437 und die bestehenden Gewerbeflächen im Norden und Osten für diese Standortwahl.</p>
--	---	---

13.	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr – mit Schreiben vom 24.02.2022	
	<p>Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet unmittelbar an die Nordseite der Bundesstraße 437 (B 437) grenzt.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung. Es sind allerdings die folgenden Belange der B 437 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 5 (4) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) im Zuge der B 437. Mit Bezug auf § 9 (1) Nr. 1 FStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von 20,00m zum Fahrbahnrand der vorgenannten klassifizierten Straße von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen etc.) freizuhalten. Ich gehe davon aus, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan die Freihaltung dieser Zone gewährleisten. Ich bitte jedoch zu prüfen, ob hier die Festsetzung Nr. 15.8 (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) der Planzeichenverordnung eingefügt werden kann.</p> <p>Gegen eine Inanspruchnahme der Baubeschränkungszone (40m zum Fahrbahnrand der B 437) gemäß § 9 (2) Nr. 1 FStrG bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. Somit kann die Darstellung dieser Zone entfallen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Gemeindestraße „Vareler Straße“ erfolgen. Zufahrten zur B 437 können von hier ohnehin nicht in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Auf die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind wird verzichtet, da die Bebauung dieser Fläche durch die grünordnerischen Regelungen bereits ausgeschlossen wird.</p> <p>Die Planunterlage wird im Sinne der Stellungnahme geändert.</p> <p>Die Planunterlage wird im Sinne der Stellungnahme geändert.</p>





14.	Telekom Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 23.02.2022	
	<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:                  Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten                  Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:                  Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“                  Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.                  Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.                  Erläuterung:                  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>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.  <a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	
<b>15.</b>	<b>EWE Netz GmbH – mit Schreiben vom 08.02.2022</b>	
	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</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>

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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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/leitunusplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de).

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.

<p>16.</p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 23.02.2022</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: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“ Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:  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>möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen(at)elekom.de</p>	
<p>17.</p>	<p><b>OOWV – mit Schreiben vom 25.02.2022</b></p>	
	<p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:  Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im</p>

	<p>Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt 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>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 (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75-%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde/Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde.</p>	<p>Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
--	---	--

	<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. <math>1500 \text{ m}^3/(\text{ha} \cdot \text{a})</math>. Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. In diesem Umkreis können die bestehenden Hydranten (lokalisiert an der Vareler Straße und an der Uhlhornstraße) je nach Lage <math>48 \text{ m}^3/\text{h}</math>, <math>72 \text{ m}^3/\text{h}</math> bzw. <math>96 \text{ m}^3/\text{h}</math> Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung jeweils für einen Teil des Plangebietes für den Grundschutz bereitstellen.</p> <p>Es ist aber nicht möglich mit bestehenden Hydranten über das gesamte Plangebiet eine Löschwassermenge von <math>96 \text{ m}^3/\text{h}</math> aus der Trinkwasserversorgung bereit zu stellen.</p> <p>Neue Hydranten innerhalb des Plangebietes werden bei Einzelentnahme voraussichtlich eine Löschwassermenge von <math>24 \text{ m}^3/\text{h}</math> aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen können.</p> <p>Die Löschwassermenge von neuen Hydranten innerhalb des Plangebietes kann erhöht werden (voraussichtlich auf <math>48 \text{ m}^3/\text{h}</math>), wenn eine Leitungsführung durch das Plangebiet ermöglicht wird, die unsere bestehenden Leitungen an der Vareler Straße und der Uhlhornstraße verbindet. Allerdings wird es auch dann auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht möglich sein</p>	
--	---	--



	<p>flächendeckend 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz für den Grundschutz bereitzustellen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten 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 gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461/9810211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	
<p>18.</p>	<p><b>Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr – mit Schreiben vom 08.02.2022</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 liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gern. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Gebäudehöhe von 15,00 m über Mitte Fahrbahnoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Vareler Straße) fest; dadurch werden die Belange der Flugsicherheit nicht berührt.</p>

	<p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- 11-0145-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	
--	--	--

<b>19.</b>	<b>Nds. Heimatbund – mit Schreiben vom 25.02.2022</b>	
	<p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Die Neuplanung und Bebauung vorhandener Gewerbe- und Baugebiete (z. B. B-Plan 45 „Eichen- /Lange Straße“) halten wir für sinnvoll und ökologisch unbedenklich. Die weitere Versiegelung und Überbauung der schwindenden Offenland- und Grünbereiche ist hingegen einzustellen. Die Versiegelung sowie Verdichtung bisher noch offener Bodenbereiche entzieht diesen ihre natürliche ökologische, insbesondere auch klimatische Funktion, auch wenn diese Bereiche nicht naturbelassen sind (z. B. überdüngte Maisäcker oder Industriebrachen). Sie ist deshalb zu vermeiden.</p> <p>Die ökologisch und klimatisch negativen Auswirkungen solchen Landschaftsverbrauchs sind heute bekannt, öffentlich umfassend dargestellt und ebenso umfassend politisch diskutiert. Nachfolgende Generationen haben einen Anspruch auf eine ökologisch intakte Umwelt, den Naturerhalt der sie umgebenden Landschaft und ein lebenserhaltendes Klima, auch in kleinen Kommunen und Lebensgemeinschaften.</p> <p>Die Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf das Oberflächenwasser und seine Ableitung in Gräben und Fließgewässer im Gebiet des B-Planes Nr. 79 werden u.E. durch die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen nicht kompensiert und sind ökologisch bedenklich. Das Plangebiet grenzt in einem langen Abschnitt unmittelbar an das Fließgewässer Brunner Bäke.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Standort des Plangebiets wurde bereits durch den Flächennutzungsplan bestimmt. Mit der Planung erfolgt eine Teilschließung einer klar erkennbaren Lücke in der Siedlungsstruktur und unterbindet somit eine weitere Zersiedelung in die offene Landschaft.</p> <p>Eine entsprechende Tief- und Ausbauplanung auf der Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzepts gewährleistet eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken. Eine Kontaminierung der umliegenden Gewässer wird damit ausgeschlossen.</p>

	<p>Es ist an seinen anderen Rändern von Wasserzügen (Gräben) umgeben und wird durch zwei durchquert. Deren Fließrichtung ist nach Norden und Osten zur Brunner Bäke ausgerichtet. Das hat zur Folge, dass das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser in dieses Gewässer abgeleitet wird und anfallende Verschmutzungen (Kontaminierungen) auch dorthin ausgeschwemmt werden.</p> <p>Es ist zu bezweifeln, dass das geplante Regenrückhaltebecken, direkt am Rande der Brunner Bäke, bei den zukünftig häufiger zu erwartenden Starkregenereignissen die anfallenden Wassermengen auffangen kann, die dann in die Brunner Bäke überlaufen bzw. von dieser nicht aufgenommen werden, weil sie bei solchen Wetterereignissen selbst Hochwasser führen wird.</p> <p>Die geplanten Grünbereiche können wahrscheinlich schon bei normalen Niederschlägen das auf den vollversiegelten Gewerbeflächen anfallende, kontaminierte Wasser nicht aufnehmen. Bisher kann dieses Oberflächenwasser im Offenland versickern. In dem bebauten Gewerbegebiet muss es mit hohem Kostenaufwand entsorgt werden.</p> <p>Es ist fraglich, ob ein weiteres Gewerbegebiet im Ortsbereich Bockhorn wenigstens mittelfristig überhaupt erforderlich ist. Denn, wie in der Presse zu lesen war, werden voraussichtlich Gewerbeflächen in der nächsten Zeit frei stehen. So planen die Hagebau-Märkte sich in Varel zu konzentrieren. Auch das BZN-Bauzentrum Bockhorn (Logemann) soll in dieses Baumarktzentrum in Varel integriert werden. Das große Gewerbeareal zwischen der Ulhorn- und der Bundesstraße (B437) steht dann für die Ansiedlung weiteren Gewerbes innerorts zur Verfügung. Weitere Grünflächenversiegelung könnte so vermieden werden, und die Feldhörn-Fläche könnte einer ökologischen Landwirtschaft überlassen oder renaturiert werden.</p>	
--	--	--

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschl. 25.02.2022 folgende Stellungnahmen eingegangen:

20.	Bürger – mit Schreiben vom 14.02.2022	
	<p>Im Bericht des Bebauungsplanes Nr. 79 (Seite 10 Abs. 3) wird das Wohnen im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zugelassen.</p> <p>Diesbezüglich merken wir wie folgt an:                      Bekanntermaßen planen wir den Neubau einer Betriebshalle im Gewerbegebiet Feldhörn.                      Diese beträchtliche Investition können wir aber nur vornehmen, wenn gewährleistet ist, dass auch ein Betriebsleiterhaus neben der Halle gebaut werden kann.</p> <p>Begründung:                      Da wir ständig im Notdienst fahren müssen und zwar bis spät abends und auch am Wochenende, sind kurze Wege für meinen Sohn, der dort einziehen würde, erforderlich.                      Darüber hinaus ist die räumliche Nähe zur Halle aufgrund der sehr teuren Investitionsgüter von uns zwingend gewünscht.                      Hierzu sei auch angemerkt, dass die Anwesenheit vor Ort, die durch das Wohnen am Betrieb gegeben ist, insbesondere nachts und am Wochenende, das allgemeine Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wesentlich aufwertet, da im Gegensatz zu einer reinen Hallenbebauung das Gewerbegebiet ein</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:                      Entsprechend des höheren Störgrades werden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE das Wohnen grundsätzlich nicht zugelassen, um in diesem Bereich mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe auszuschließen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt innerhalb des Gewerbegebietes eine Ausrichtung auf das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Ein Flächenentzug durch andere Nutzungen soll ausgeschlossen werden.                      Ferner ist eine Regelung zur Zulässigkeit von Vorhaben nicht über privatrechtliche Verträge zulässig. Dies bleibt ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten.</p>

	<p>komplett toter Raum wäre, der es „Langfingern" ein leichtes macht in aller Ruhe ihr Unwesen dort zu treiben.</p> <p>Da offensichtlich viele Ratsmitglieder die Sorge umtreibt, dass im neuen Gewerbegebiet, so wie im Gewerbegebiet Geeschendammm geschehen, teilweise nur Wohnhäuser, aber keine Halle gebaut wird, schlagen wir vor, in die Kaufverträge die einfache Regelung zu manifestieren, dass vor der Errichtung eines Betriebsleiterhauses mindestens aber gleichzeitig eine Halle gebaut werden muss.</p> <p>Wir erlauben uns nochmals freundlichst darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung so wie wir sie anstreben, nämlich mit Betriebsleiterhaus, in der Nachbargemeinde Zetel ohne Einschränkung möglich ist.</p> <p>Wir möchten gerne mit unserem Gewerbebetrieb in Bockhorn bleiben, werden dies aber in Verbindung mit dem Neubau der Halle nur können, wenn die Grundvoraussetzung Hallenneubau mit Betriebsleiterhaus gegeben ist und sofern die finanziellen Konditionen stimmig sind.</p> <p>Gerne sind wir auch zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	
--	---	--

21.	<b>Bürger – mit Schreiben vom 11.02.2022</b>	
	<p>Folgend nehme ich zu dem o. a. Vorhaben der Gemeinde Bockhorn Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zur erneuten und wiederholten Flächenversiegelung von Grünland bzw. Offenland im Ort Bockhorn.</li> <li>2) Zur Auswirkung der geplanten Flächenversiegelung auf das Oberflächenwasser und seine Ableitung in Gräben und Fließgewässer im Bockhorner Ortsbereich.</li> <li>3) Zur Notwendigkeit der Schaffung einer weiteren Gewerbegebietsfläche im Ort Bockhorn.</li> </ol> <p>Zu 1. Die Gemeinde Bockhorn ist seit ca. zwei Jahren dabei, jedes noch freie Fleckchen Grün- und Offenland im und um den Ortsbereich Bockhorn für eine Bebauung für angeblichen Wohnbedarf oder für Gewerbeansiedlung zu überplanen.</p> <p>Die Neu-Überplanung und Bebauung vorhandener Gewerbe- und Baugebiete (z. B. B-Plan 45 „Eichen-/Lange Straße“) halte ich für richtig, sinnvoll und ökologisch unbedenklich.</p> <p>Die weiter Versiegelung, Überbauung, Verstädterung, also Denaturierung der wenigen noch vorhandenen Grünbereiche und Offenlandes ist hingegen ökologisch, aber auch sozial schädigend.</p> <p>Die Versiegelung, Pflasterung und Betonierung sowie Verdichtung bisher noch offener Bodenbereiche entzieht diesen ihre natürliche ökologische, insbesondere auch klimatische Funktion, die sie immer noch oder inzwischen wieder haben, auch wenn diese Bereiche früher nicht naturbelassen waren (z. B. überdüngte Maisäcker oder Industriebrachen). Sie ist abzulehnen.</p> <p>Jeder, der im Gemeinderat dafür stimmt, in der Verwaltung oder im Auftrag der Gemeinde an der Realisierung mitarbeitet, die noch vorhandenen Grün- und</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Standort des Plangebiets wurde bereits durch den Flächennutzungsplan bestimmt. Mit der Planung erfolgt eine Teilschließung einer klar erkennbaren Lücke in der Siedlungsstruktur und unterbindet somit eine weitere Zersiedelung in die offene Landschaft.</p> <p>Eine entsprechende Tief- und Ausbauplanung auf der Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzepts gewährleistet eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken. Eine Kontaminierung der umliegenden Gewässer wird damit ausgeschlossen.</p>

<p>Offenbereiche der Gemeinde zu überplanen, zu versiegeln und zu denaturieren, vergeht sich entweder aus mangelnder Kenntnis über die ökologischen Zusammenhänge unbewusst, also fahrlässig, oder bewusst, vorrangig aus wirtschaftlichem Lobbyismus (Bau- oder Energiewirtschaft), also vorsätzlich an der Zukunft des Ortes, schädigt die Natur und das Landschaftsbild, beeinflusst die Klimaentwicklung und die soziale Entwicklung nachfolgender Generationen negativ.</p> <p>Auch in kleinen Landschaftsbereichen wird die Klimaentwicklung durch den Menschen beeinflusst!</p> <p>Die ökologisch und klimatologisch negativen Auswirkungen solchen Land- und Landschaftsverbrauchs sind heute bekannt, öffentlich umfassend dargestellt und ebenso umfassend politisch diskutiert.</p> <p>Nachfolgende Generationen haben einen Anspruch auf eine ökologisch einwandfreie Umwelt, den Naturerhalt der sie umgebenden Landschaft und ein lebenserhaltendes Klima auch in kleinen Kommunen und Lebensgemeinschaften.</p> <p>Vermeintlicher wirtschaftlicher Nachholbedarf darf keine Legitimation für die Zerstörung der Umwelt und der Lebensgrundlagen sein.</p> <p>Zu 2. Die Auswirkung der geplanten Flächenversiegelung auf das Oberflächenwasser und seine Ableitung in Gräben und Fließgewässer im Gebiet des B-Planes Nr. 79 werden durch die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen nicht kompensiert und sind ökologisch bedenklich.</p> <p>Das Plangebiet ist in einem langen Abschnitt unmittelbarer Anlieger am Fließgewässer Brunner Bäke. Es ist an seinen anderen Rändern durch Wasserzüge (Gräben) umgeben und wird durch zwei durchquert. Deren Fließrichtung ist nach Norden und Osten zur Brunner Bäke ausgerichtet. Das bedeutet, dass das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser in dieses</p>	
--	--



	<p>Gewässer abgeleitet wird und anfallende Verschmutzungen (Kontaminierungen) auch dorthin ausgeschwemmt werden.</p> <p>Das eingeplante Regenrückhaltebecken direkt am Rande der Brunner Bäke kann insbesondere bei durch den Klimawandel bedingten und zu erwartenden Starkregenereignissen die anfallenden Wassermengen nicht auffangen, die dann in die Brunner Bäke überlaufen bzw. von dieser nicht aufgenommen werden, da sie bei solchen Wetterereignissen selbst Hochwasser führen wird.</p> <p>Die geplanten Grünbereiche kann nur eine Alibifunktion zugestanden werden, denn sie können auch bei normalen Niederschlägen das auf den voll versiegelten Gewerbeflächen und Wegen anfallende kontaminierte Wasser nicht aufnehmen. Bisher kann dieses Oberflächenwasser, auch wenn es durch Überdüngung das Grundwasser „versalzt“, im Offenland versickern. In dem bebauten Gewerbegebiet muss es durch Kanalisation mit hohem Kostenaufwand entsorgt werden.</p> <p>Zu 3. Ein weiteres Gewerbegebiet im Ortsbereich Bockhorn ist nach meiner Meinung wenigstens mittelfristig nicht erforderlich, da wie in der Presse in der letzten Zeit zu lesen war, Gewerbeflächen in der nächsten Zeit voraussichtlich frei stehen werden. So planen die Hagebau-Märkte sich in Varel zu konzentrieren.</p> <p>Auch das BZN-Bauzentrum Bockhorn (Logemann) an der Uhlhornstraße soll in dieses Baumarktzentrum in Varel integriert werden. Das große Gewerbeareal zwischen der Uhlhorn- und der Bundesstraße (B437) steht dann für die Ansiedlung weiteren Gewerbes innerorts zur Verfügung.</p> <p>Weitere Grünflächenversiegelung könnte so vermieden werden, und die Feldhörn-Fläche könnte einer ökologischen Landwirtschaft überlassen oder renaturiert werden.</p>	
--	---	--