

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

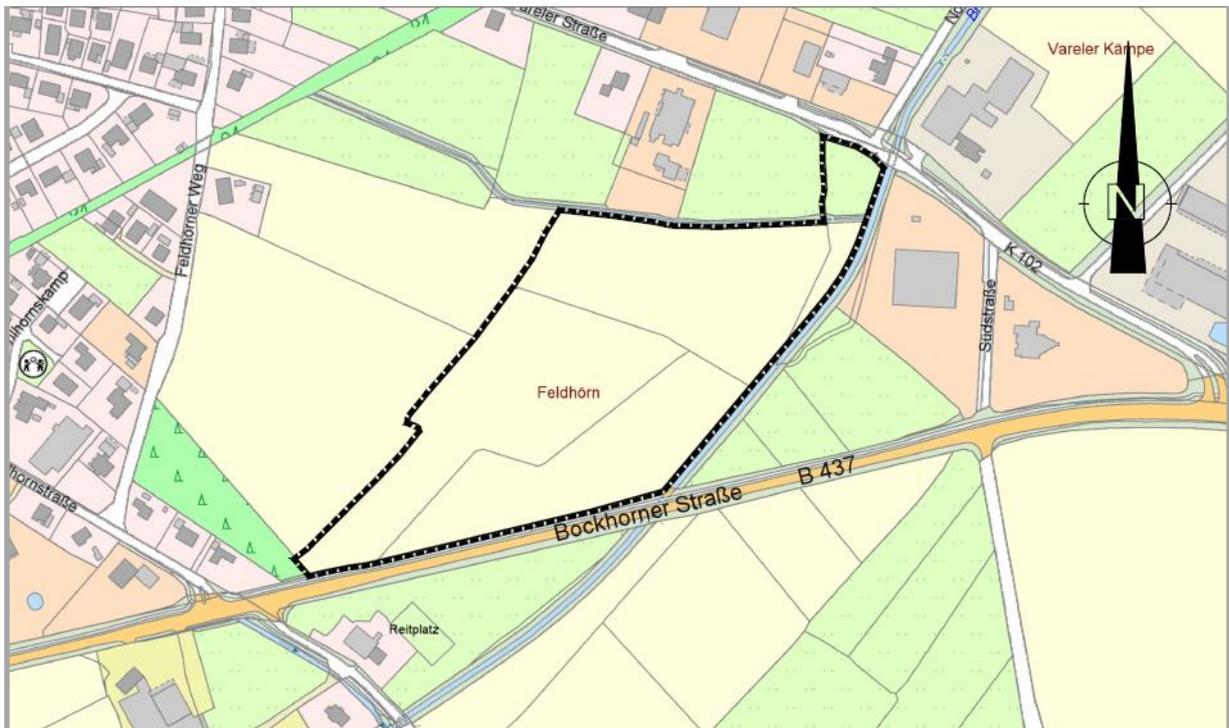


Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Feldhörn“

Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 09.03.2023

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafte
Telefon 04934/340 838 - 0 Telefax 04934/340 838 - 7



Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2023 bis zum 07.03.2023

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

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde- – mit Schreiben vom 03.02.20232. Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 14.02.20233. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH– mit Schreiben vom 15.02.20234. Nord-West Oelleitung GmbH – mit Schreiben vom 21.02.20235. Amprion GmbH – mit Schreiben vom 07.07.20236. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – mit Schreiben vom 03.02.20237. Avacon Netz GmbH – mit Schreiben vom 30.01.20238. TenneT TSO GmbH – mit Schreiben vom 06.02.20239. Ericsson Services GmbH – mit Schreiben vom 27.01.202310. PLEdoc GmbH – mit Schreiben vom 02.02.202311. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - mit Schreiben vom 06.03.202312. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung – mit Schreiben vom 30.01.202313.	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:

<p>14.</p>	<p>Landkreis Friesland – mit Schreiben vom 08.03.2023 Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen. Personal:</u> Falls eine Erweiterung auf die beiden westlichen Flurstücke (192 & 189/3) in Betracht gezogen wird, weise ich auf eine max. Bebauungshöhe von 105m (z.B. Schornstein) hin -> Flugkorridor</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplante Bauleitplanung keine Bedenken. Durch das Planvorhaben entsteht gemäß Pkt. 11.4.3 des Umweltberichtes ein Wertdefizit von 23.321 Wertpunkten. Für den Ausgleich des Wertedefizits sind Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind im Flächenpool „Klosterhof Grabhorn“ auf den Flurstücken 129/63, 64, 53, 55 und 115/42, Flur 22, Gemarkung Bockhorn durchzuführen. Die grundbuchrechtliche Absicherung ist der unteren Naturschutzbehörde in Kopie nachzuweisen.</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die geplante Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die grundbuchrechtliche Absicherung der Kompensationsfläche wird der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.</p>
------------	---	---

<p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen ist in einem zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept nachzuweisen und vorzulegen.</p> <p>Im östlichen Bereich vom Plangebiet befindet das Gewässer II. Ordnung Nr. 9 „Brunner Bäke“, welches durch die Sielacht Bockhorn-Friedeburg unterhalten wird. In diesem Bereich ist entlang des Gewässers ist ein Räumuferstreifen ab Böschungsoberkante von 10,00 m freizuhalten.</p> <p>Im nördlichen Bereich vom Plangebiet befindet das Gewässer III. Ordnung Nr. 9/6, welches durch die Sielacht Bockhorn-Friedeburg unterhalten wird. In diesem Bereich ist entlang des Gewässers ist ein Räumuferstreifen ab Böschungsoberkante von 6,00 m freizuhalten.</p> <p>Für die geplante Gewässerverlegung des Gewässers III. Ordnung Nr. 9/7 in Verbandsunterhaltung sowie die geplanten Beseitigungen von Gewässer III.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Vermaßung wird redaktionell geändert. Erläuterung: Der erforderliche Unterhaltungstreifen von 10m, ausgehend von der Böschungsoberkante, wird durch die Festsetzungen eingehalten. Ausgehend vom räumlichen Geltungsbereich wird eine Grünfläche mit einer Breite von 7m festgesetzt. Die parallelverlaufende Baugrenze wird in einem Abstand von 3m festgesetzt. Folglich können Gebäude erst in einem Abstand von 10m errichtet werden. Weiterhin wird auf die Satzung des Entwässerungsverbandes hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Durch die Festsetzung der Grünflächen und der parallel verlaufenden Baugrenzen wird der erforderliche Unterhaltungstreifen gewährleistet. In einem Teilbereich grenzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an das Gewässer. Die ausgebaute Verkehrsfläche wird jedoch für den Schwerlastverkehr ausgelegt, so dass hier keine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung zu erkennen ist.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p>
--	---

<p>Ordnung im Plangebiet sind gesonderte wasserrechtliche Anträge zu stellen. Dieses gilt auch für neu zu erstellende Überwegungen / Dammstellen. Sollte sich im Rahmen der Erschließung die Zuständigkeit der Gewässerunterhaltung für die im vorhandenen oder angrenzenden Gewässer im Plangebiet ändern, ist dies der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.</p> <p>Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise und Änderungen:</p> <p><u>Planzeichnung. Textliche Festsetzungen. 7. Schallschutzmaßnahmen</u> Der Vorschlag für die textliche Festsetzung ist aus der schalltechnischen Stellungnahme (Bericht-Nr. 4733-21-L1, 18.11.2021) in die Planzeichnung zu übernehmen. Besonders wichtig ist dabei, dass die Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7) erfolgt. Dadurch wird in späteren Genehmigungsverfahren der ansiedelnden Gewerbebetrieben verhindert, dass in Schallgutachten andere Berechnungsmethoden angewendet werden und damit unter Umständen resultierende Schallimmissionen in der bewohnten Nachbarschaft zu schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen.</p> <p><u>Planzeichnung. Hinweise. Altablagerungen/ Altstandorte</u> Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten <u>umgehend</u> einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem</p>	<p>Im Rahmen der weiteren wasserrechtlichen Genehmigung werden die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen herbeigeführt.</p> <p>Die bestehende textliche Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme um die Angabe des Berechnungsverfahrens redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme auf den Planunterlagen ergänzt.</p>
---	---

<p>Fall <u>sofort</u> zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.</p> <p><u>Begründung. Punkt 4: Altstandorte / Altablagerungen</u> Ansprechpartner ist jeweils die - Untere Bodenschutzbehörde - des Landkreises Friesland</p> <p><u>Begründung, Punkt 5.7: Immissionsschutz</u> Die Orientierungswerte, die in dem 2. Absatz beschrieben sind, beziehen sich auf Wohnhäuser im Außenbereich/ Mischgebiet und gelten für die Immissionspunkte IP01 bis IP08. Die Immissionspunkte IP10 bis IP19 befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet. Dort sind entsprechend die Orientierungswerte am Tage 55 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A) einzuhalten.</p> <p><u>Begründung. Punkt 10 Hinweise Altablagerungen / Altstandorte</u> Der Artikel ist doppelt und die falsche Behörde LK Aurich ist nicht zuständig.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</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. Ich halte es für unbedingt erforderlich, dass folgende Punkte im Aufstellungsverfahren noch vertiefend untersucht werden:</p>	<p>Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird redaktionell ergänzt. Erläuterung: Die Begründung wird redaktionell um Aussagen hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der Immissionspunkte ergänzt. Die Einhaltung der Orientierungswerte wird über das schalltechnische Gutachten nachgewiesen.</p> <p>Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell geändert.</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>a.) Verkehrstechnisch ausreichend dimensionierter Einmündungstrichter der Erschließungsstraße zur Vareler Straße (u.a. Berücksichtigung Lkw-, Lastzugverkehre);</p> <p>b.) Querungsmöglichkeit für Fußgänger/Radfahrer in Richtung des Gewerbegebietes, der vorhandene Geh-/Radweg befindet sich auf der der Erschließungsstraße gegenüberliegenden Fahrbahnseite der Vareler Straße;</p> <p>c.) Ggf. erforderliche Aufstellspur bzw. Linksabiegespur auf der Vareler Straße (mit entsprechender Aufweitung der Vareler Straße).</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15.</p>	<p>Sielacht Bockhorn-Friedeburg – mit Schreiben vom 03.03.2023</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Ich möchte folgende Anregungen oder Bedenken äußern:</p> <p>1. Die satzungsrechtlichen Regelungen der Sielacht Bockhorn-Friedeburg zur Gewässerbewirtschaftung sollten nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen</p>	<p>Die Hinweise im Sinne der Stellungnahme werden auf den Planunterlagen aufgenommen.</p>

<p>werden und der bestehende Hinweis zum Gewässer II. Ordnung konkretisiert und erweitert werden. Der Text könnte wie folgt lauten:</p> <p>"Räumuferzone (§ 6 der Verbandssatzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg): Die Räumuferzone beginnt an der Böschungsoberkante und ist entlang des Gewässers II. Ordnung (Brunner Bäke) 10 m breit. Entlang des Gewässers III. Ordnung (9/6) ist die Räumuferzone 6 m breit. Dieser Bereich ist von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen freizuhalten. Es gelten die Regelungen der Verbandssatzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg."</p> <p>2. Die Darstellung der 10 m Abstandsregelung zum Gewässer II. Ordnung "Brunner Bäke" erscheint im Planentwurf fehlerhaft. Die Abstandsregelung bezieht sich auf die Böschungsoberkante (s. Pkt. 1 der Stellungnahme). Nach der Darstellung im Planentwurf scheint die Wasserlinie und nicht die Böschungsoberkante als Bezug verwendet worden zu sein. Die Darstellung ist zu prüfen und ggf. zu korrigieren.</p> <p>3. Das derzeit in Unterhaltung der Sielacht befindliche Gewässer III. Ordnung Nr. 9/7 wird durch den Planentwurf überplant. Das Gewässer soll an den südlichen Rand des Plangebietes verlegt werden. Die Sielacht ist nach Beseitigung des derzeitigen Verlaufes von der Unterhaltungspflicht zu entlassen. Die Unterhaltung des neu geschaffenen Wasserzuges hat zukünftig durch die Gemeinde Bockhorn zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Vermaßung wird redaktionell geändert. Erläuterung: Der erforderliche Unterhaltungstreifen von 10m, ausgehend von der Böschungsoberkante, wird durch die Festsetzungen eingehalten. Ausgehend vom räumlichen Geltungsbereich wird eine Grünfläche mit einer Breite von 7m festgesetzt. Die parallelverlaufende Baugrenze wird in einem Abstand von 3m festgesetzt. Folglich können Gebäude erst in einem Abstand von 10m errichtet werden. Weiterhin wird auf die Satzung des Entwässerungsverbandes hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der weiteren wasserrechtlichen Genehmigung werden die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen herbeigeführt.</p>
--	--

	<p>4. Der Räumuferstreifen des Gewässers III. Ordnung Nr. 9/6 wird durch die Planungen der Gemeinde eingeschränkt. Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes innerhalb des satzungsgemäßen Räumuferstreifens des Verbandes festzusetzen. Das Gewässer kann in diesem Abschnitt nur einseitig von der geplanten Erschließungsstraße aus Unterhalten werden. Die Unterhaltung mit den üblichen Räumgeräten der Sielacht wird durch die Herstellung der Verkehrsanlagen erheblich erschwert. Die Gemeinde hat deshalb zukünftig entlang der Erschließungsstraße die Unterhaltung mit geeignetem Gerät sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Durch die Festsetzung der Grünflächen und der parallel verlaufenden Baugrenzen wird der erforderliche Unterhaltungstreifen gewährleistet. In einem Teilbereich grenzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an das Gewässer. Die ausgebaute Verkehrsfläche wird jedoch für den Schwerlastverkehr ausgelegt werden, so dass hier keine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung zu erkennen ist.</p>
<p>16.</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - mit Schreiben vom 06.03.2023</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS® Kartenserver</u></p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>Mit der Planung werden keine bergrechtlichen Belange berührt.</p>

	<p>entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p>17.</p>	<p>BUND Landesverband Niedersachsen e.V – mit Schreiben vom 07.03.2023</p> <p>Wir nehmen als BUND Kreisgruppe Friesland als Träger öffentlicher Belange Stellung zum übersandten Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Feldhörn“:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie sprechen uns gegen eine weitere Versiegelung von gemeindeeigenen Flächen aus. Das geplante Gewerbegebiet ist nicht mit den Gedanken an 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p>

	<p>einen effektiven Klimaschutz vereinbar. Es wird bezweifelt, dass der Bedarf für ein derartiges Gewerbegebiet überhaupt besteht.</p> <p>2. Moderner Klimaschutz sieht anders aus. Man müsste bei einem neuen Baugebiet - dazu würde auch ein Gewerbegebiet zählen - voll auf erneuerbare Energien setzen. Das tut dieser Bebauungsplan aber nicht. Er verharrt immer noch in der alten Denkweise, indem er auf fossile Energieträger setzt. Wie anders könnte man sich das erklären, dass man dieses Baugebiet noch mit Gas erschließen will. Geht denn der Klimawandel an Bockhorn vorbei?</p> <p>3. Bei der Einleitung des Niederschlagswassers von den Gewerbeflächen und Straßen in das Regenrückhaltebecken ist mit Verschmutzungen</p>	<p>Die Gemeinde Bockhorn verfügt derzeit über keine freien Gewerbegrundstücke, die Betrieben für Erweiterungen oder Neuansiedelungen angeboten werden können.</p> <p>Mit der Planung erfolgt eine Sicherung von Arbeitsstätten in Bockhorn und es wird einer Abwanderung von Gewerbebetrieben in Nachbargemeinden entgegengewirkt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Auf Ebene des Bebauungsplans kann die Gemeinde keine direkten Vorgaben über die individuelle Versorgung von Energien der Bauherren bestimmen. Die Nutzung von Erneuerbaren Energien wie beispielweise über Anlagen von Photovoltaik- und Solarthermie ist im Plangebiet möglich. Durch die Festsetzungen über die Gebäudehöhen werden u.a. aus diesem Grund die Möglichkeiten vorbehalten Anlagen zur Photovoltaik- und Solarthermienutzung auf Gebäudedächern anzubringen und dabei die festgesetzte Gebäudehöhe um 3 m zu überschreiten. Eine verbindliche Nutzung erneuerbarer Energien kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Lediglich können durch Festsetzungen etwa die Anlage von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen verbindlich festgesetzt werden. Ob diese entsprechend angeschlossen und genutzt werden, kann der Bebauungsplan nicht bestimmen. Generell muss durch einen Bebauungsplan die Versorgung des Gebietes gewährleistet sein.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p>
--	--	--

	<p>(Kontaminierungen) zu rechnen. Dazu ist es sinnvoll, den Bau einer Sedimentationsanlage mit einzuplanen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
<p>18.</p>	<p>Nds. Heimatbund e. V - mit Schreiben vom 06.03.2023</p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern müssen wir feststellen, dass die in unserer Stellungnahme vom 25.02.2022 zum o. g. Vorhaben vorgebrachten Hinweise und Anregungen im nun vorliegenden B-Plan-Entwurf der Gemeinde Bockhorn nicht bzw. u.E. nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.</p> <p>Auf das Problem, dass wir bezüglich der Abführung bzw. Retention des Oberflächenwassers sehen, möchten wir Sie jedoch nochmals hinweisen. Mit einer Fülle von Tabellen und statistischen Angaben wird ein Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt, in dem erneut ein „technisches Bauwerk“, ein Regenrückhaltebecken als die Ultima Ratio für das Oberflächenwasserproblem konzipiert wird. Der Extremfall von Regenwasser, wie er im Zuge der Klimaveränderung inzwischen jederzeit zu erwarten ist, wird in der Planung nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sei an die Hochwasserkatastrophe in NRW und Rheinland-Pfalz erinnert. In Südfriesland gibt es zwar keine Mittelgebirgslandschaft, aber der Unterlauf der Brunner Bäke ebenso wie der Woppenkamper Bäke liegt im Schwemmland (Sietland) annähernd auf Meeresniveau und sein Wasserzufluss sammelt sich großflächig aus den bis zu 15 m höher liegenden ehemaligen Moorgebieten der Geest. Beide Bäche und Ihre Zuflüsse (Achterlands Bäke und Entwässerungsgräben) sind in großen Abschnitten begradigt und in ein befestigtes Bett gelegt, sodass Hochwasser sich nicht schon im oberen Lauf ausbreiten kann. Gerade auf Höhe des Plangebietes ist die Brunner Bäke in drei Straßenunterführungen verrohrt. Diese Unterführungen werden bei</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme wird mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nachgewiesen. Bei den zugrunde gelegten Regelwerken für die hydraulische Berechnung wird die Zunahme von Starkregenereignissen berücksichtigt.</p>

	<p>unwetterartigem Wasseranfall den Bach unweigerlich und schnell aufstauen. Eine Überflutung weit über den Maximalfüllstand des Regenrückhaltebeckens ist zu erwarten.</p>	
<p>19.</p>	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich – mit Schreiben vom 23.02.2023</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an der Nordseite der Bundesstraße 437 (B 437), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gemäß § 4 (1) BauGB habe ich bereits mit Schreiben vom 24.02.2022, Az. 2-2111-2141/21102-79, eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Entsprechend der aktuellen Planfassung wird beabsichtigt, einen Fuß- und Radweg an den Radweg im Zuge der B 437 anzubinden. Für diese Anbindung ist eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 8 f. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bei meiner Dienststelle zu beantragen. Ansprechpartnerin hier im Hause ist Frau Lütje (Tel.: 04941 / 951-136). Die technischen Details werden ebenfalls Gegenstand der vorgenannten Erlaubnis. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass die Fuß- / Radweganbindung in einer befestigten Breite von max. 2,00m erfolgen kann. Zudem ist die Anbindung wirksam (z. B. durch Poller) gegen die widerrechtliche Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu sichern.</p> <p>Zur Oberflächenentwässerung soll ein Graben an den Straßenseitengraben der B 437 angebunden werden. Mit Bezug auf Punkt 2.2 des Oberflächenentwässerungskonzeptes soll der Straßenseitengraben grundgeräumt und nachprofiliert werden. Gegen die Einleitung des zusätzlichen Wassers in den Straßenseitengraben der B 437 bestehen von hier im Grunde keine Bedenken, sofern dieser Graben von der Einleitungsstelle bis zum Gewässer II. Ordnung</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Die Stellungnahme wird im weiteren wasserrechtlichen Verfahren beachtet.</p>

	<p>„Brunner Bäke“ künftig von der Gemeinde Bockhorn unterhalten wird. Die Unterhaltung dieses Teilabschnitts hat dann rückwärtig vom Plangebiet aus zu erfolgen. Hierbei wird sich die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der B 437 erschwerend auswirken. Ich gehe davon aus, dass nachgelagert ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt wird, bei dem eine Beteiligung meiner Dienststelle erfolgt. Für die Einleitung bzw. für die künftige Unterhaltung des Teilabschnitts des Straßenseitengrabens der B 437 wird der Abschluss eines Straßenbenutzungsvertrages bzw. eines Nutzungsvertrages mit meiner Dienststelle erforderlich.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet. Nach Abschluss des Verfahrens werden die endgültigen Planunterlagen übersandt.</p>
<p>20.</p>	<p>OOWV – mit Schreiben vom 24.02.2023</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 25.02.2022 - AP-LW-AWN - 02/R6/22/HÖ - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>OOWV – mit Schreiben vom 25.02.2022</p>	

<p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>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 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. 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>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</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. 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. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im Plangebiet nicht überschritten wird.</p> <p>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 48 m³/h, 72 m³/h bzw. 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung jeweils für einen Teil des Plangebietes für den Grundsatz bereitstellen.</p> <p>Es ist aber nicht möglich mit bestehenden Hydranten über das gesamte Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h aus der Trinkwasserversorgung bereit zu stellen.</p> <p>Neue Hydranten innerhalb des Plangebietes werden bei Einzelentnahme voraussichtlich eine Löschwassermenge von 24 m³/h aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz bereitstellen können.</p> <p>Die Löschwassermenge von neuen Hydranten innerhalb des Plangebietes kann erhöht werden (voraussichtlich auf 48 m³/h), 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</p>	
--	--

	<p>gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht möglich sein flächendeckend 96 m³/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>21.</p>	<p>EWE NETZ GmbH – mit Schreiben vom 09.02.2023</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts-</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

<p>und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie</p>	
--	--

	<p>sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig <u>ausschließlich</u> an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	
22.	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH– mit Schreiben vom 07.03.2023</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.01.2023.</p> <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>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</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 greenfield.gewerbe@vodafone.com 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>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
<p>23.</p>	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH– mit Schreiben vom 07.03.2023</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.02.2023. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p>

<p>hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH• Zeichenerklärung Vodafone GmbH• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2023 bis zum 07.03.2023

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

Fehlanzeige	
--------------------	--