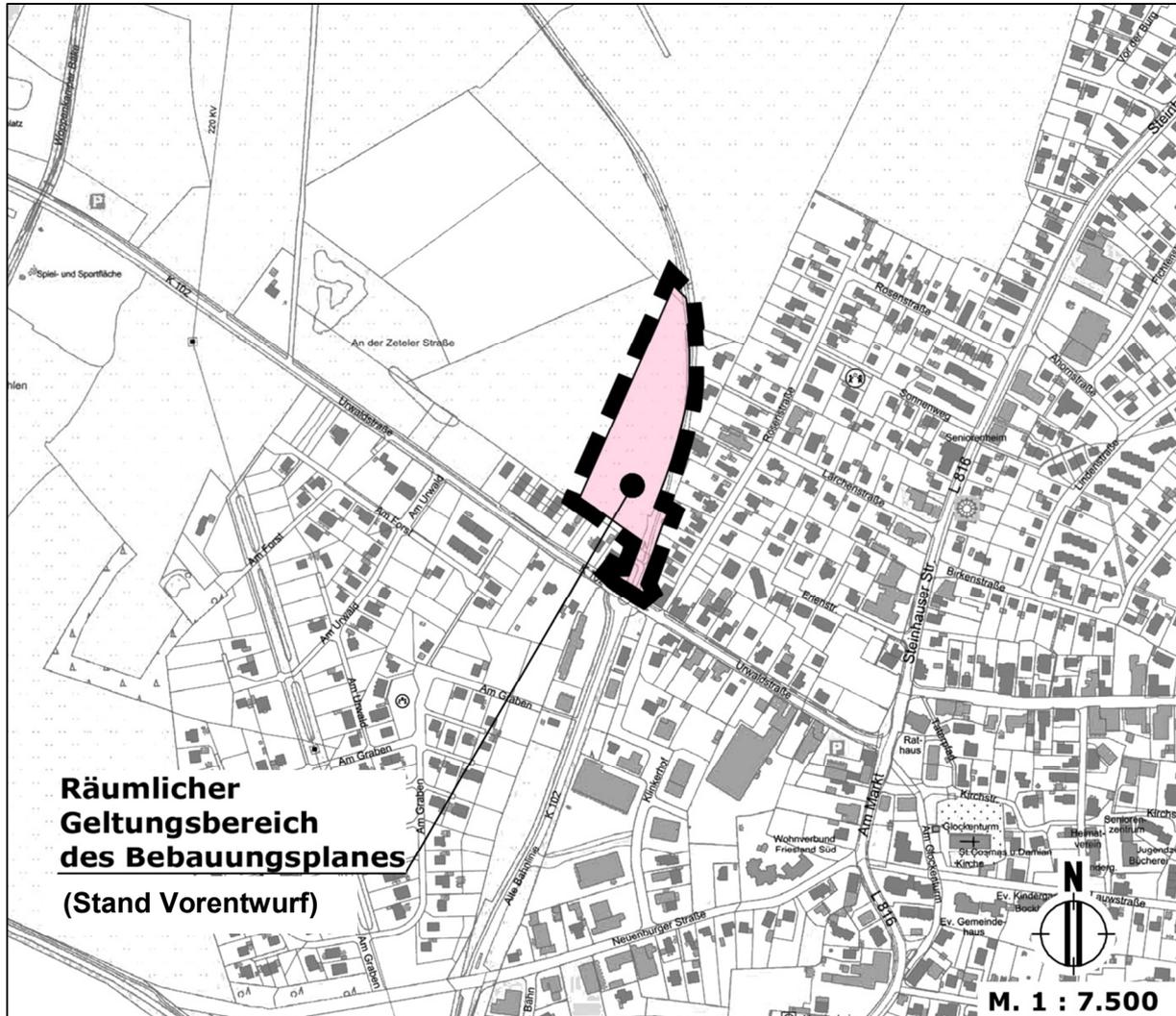


Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 80 „An der Eisenbahn“



Abwägungsvorschläge

nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren
zu den Stellungnahmen aus der:

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	3
1. EWE Netz.....	3
2. Landkreis Friesland	4
3. LBEG.....	12
4. Landwirtschaftskammer.....	14
5. NLStBV Aurich	15
6. OGE (Open Grid Europe GmbH) via Pledoc.....	16
7. OOWV	18
8. Telekom	21
9. TenneT.....	21
10. Vodafone I.....	21
11. Vodafone II.....	22
Beteiligung der Öffentlichkeit.....	23
12. Nds. Heimatbund.....	23
13. Urwaldstraße 23a, 25 und 27b.....	23

Nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen (Inhalte hier nicht angegeben)

Amprion	Schreiben vom 12.09.2023
Avacon	Schreiben vom 11.09.2023
Bundesaufsichtsamt Flugsicherung	Schreiben vom 28.09.2023
Bundeswehr	Schreiben vom 12.09.2023
DFS	Schreiben vom 11.09.2023
Ericsson	Schreiben vom 02.10.2023
Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	Schreiben vom 20.09.2023
Gasunie	Schreiben vom 13.09.2023
NLStBV Oldenburg	Schreiben vom 18.09.2023
Nordwest Oelleitung	Schreiben vom 25.09.2023

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
1. EWE Netz	Schreiben vom: 11.09.2023
<p>a) 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>Nach den der Gemeinde vorliegenden Leitungsplänen befinden sich Anlagen der EWE in der Nähe des Plangebiets innerhalb der bzw. parallel zur Parzelle der K 102 „Urwaldstraße“. Im Plangebiet sind Anlagen im Bereich des Kreisverkehrs vorhanden. Da dieser Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, erübrigt sich eine nachrichtliche Übernahme. Die betreffenden Anlagen erfahren infolge der vorliegenden Planung in Bestand und Funktion keine Einschränkungen.</p>
<p>b) Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung 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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gem. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Hindernisse für den Planvollzug bestehen hier nicht.</p>

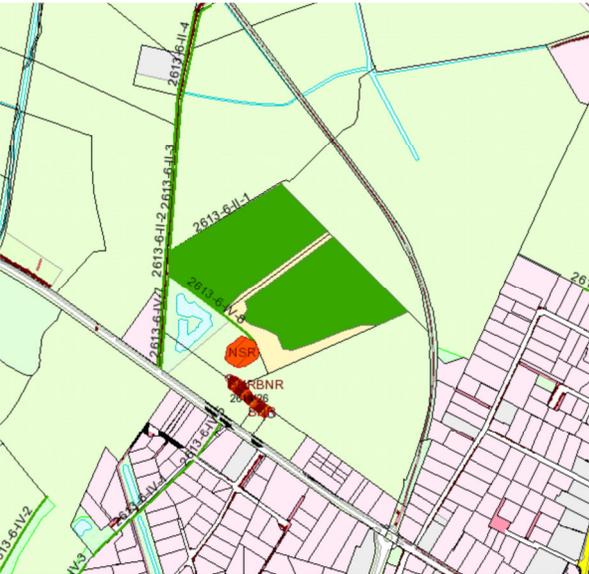
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>c) Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>d) Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der 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 sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: ...</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

2. Landkreis Friesland	Schreiben vom: 05.10.2023
<p>a) Fachbereich Straßenverkehr:</p> <p>Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Gemeindestraßenanbindung an den vorhandenen Kreisverkehr und demzufolge über die K 102 erfolgen. Derzeit ist hier eine Grundstückszufahrt sowie die Anbindung des vorhandenen Radweges auf der alten Bahntrasse vorhanden, die künftige verkehrliche Konzeption (dies betrifft auch die künftige verkehrsrechtliche Ausweisung der Verkehrsflächen in dem Plangebiet) ist rechtzeitig vorher mit der Verkehrsbehörde des Landkreises abzustimmen!</p> <p>Hinsichtlich der straßenrechtlichen Belange (Verwaltungsvereinbarung, Kostenträgerschaft, Sicherheitsaudit, Lärmschutz etc.)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p> <p>Die Hinweise der NLStbV zu den angegebenen straßenrechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Fachplanung den weiteren Erfordernissen entsprechend beachtet.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) vom 25.09.2023.</p>	
<p>b) Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Es wird darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im August 2023 bekannt gemacht. Die Planfläche liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Bockhorn. Demnach ist sie mit dem Ziel der Raumordnung „Stärkung des Grundzentrums Bockhorn“ sowie einer komprimierten Siedlungsentwicklung vereinbar.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Fortschreibung des LROP und die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Planungsabsichten wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>c) Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. <u>Solaranlagen</u> Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, ist nach § 32a (1) NBauO die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Aus Klimaschutzgründen sollte eine frühere Umsetzung angestrebt werden und hierfür § 32a (1) 2. NBauO, unter Berücksichtigung von § 32a (2) NBauO und ohne Frist, in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>	<p>Die Empfehlung zu den Solaranlagen wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Die Übermittlung von Bauanträgen u. Ä. vor dem 31.12.2024 ist sehr unwahrscheinlich, da der Abschluss der Bauleitplanung erst im Jahr 2024 zu erwarten ist und anschließend zunächst die Erschließung hergestellt werden muss, bevor Bauanträge gestellt werden können.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>d) Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen. Zudem ergeben sich bei einer Dachbegrünung positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen. Da durch die Vorgaben zur Dachgestaltung der örtlichen Bauvorschriften insbesondere Flachdächer ausgeschlossen werden, können hier nur Garagen und Nebengebäude berücksichtigt werden. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO₂-Speicher, Starkregenpuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen)</p>	<p>Die Hinweise zur Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung in Kap. 5 wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>e) Es wird zudem empfohlen, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu überprüfen.</p> <p>Der Paragraph § 9 Abs. 1 Nr. 23b ermöglicht die Festsetzung, dass „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insb. Solarenergie getroffen werden“. Die Bauleitplanung kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Ausgestaltung von Gebäuden so vorgeben, dass diese potenziell zur Nutzung von erneuerbaren Energien geeignet sein müssen. Vorgaben z. B. ergänzend zur Dachform auch die Dachneigung und Firstrichtung festlegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Ebene ohnehin zu beachten und darüber hinaus weiter im Fluss. Um spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen. Es verbleibt daher bei den bisherigen textlichen Festsetzungen.</p>
<p>f) <i>Bauweise</i></p> <p>Aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist eine Bebauung mit Doppelhäusern einer Bebauung mit Einzelhäusern gegenüber zu bevorzugen.</p> <p>Die hier explizit nicht gewünschten Reihenhausformen sind in Bezug auf das Ziel der flächensparenden Siedlungsentwicklung und einen sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen (verdichtete, flächensparende Siedlungsformen) (vgl. beschreibende Darstellungen des RRÖP) und aus Klimaschutzsicht sowie aus der Sicht der Klimaanpassung zu bevorzugen.</p>	<p>Eine Änderung der Festsetzungen erfolgt nicht.</p> <p>Eine Reihenhausbebauung ist in der gegebenen Ortsrandlage nicht vorgesehen, da sie sich nach Dichte und Bauform weder in das Orts- und Landschaftsbild noch in das im Umfeld hauptsächlich aus einer Einfamilienhausbebauung bestehende Siedlungsgefüge einfügt.</p> <p>Doppelhäuser sind hier nach den gegebenen Festsetzungen explizit zulässig. Einfamilienhäuser werden nicht ausgeschlossen, da hier gerade dieser Bedarf zu befriedigen ist. Darüber hinaus werden diese häufig mit Einliegerwohnung errichtet, so dass sie dann hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Doppelhäusern gleichkommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>g) <i>Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i></p> <p>Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung, welche dem Insektenschutz und der Vermeidung von Lichtverschmutzung dienen, sind lobenswert zu erwähnen.</p>	<p>Der Hinweis wird erfreut zur Kenntnis genommen.</p>
<p>h) <i>Ver- und Entsorgung</i></p> <p>Es wird empfohlen, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB zu überprüfen.</p> <p>Mittels § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB lassen sich Gebiete festlegen, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt eingesetzt werden dürfen, was örtliche schädliche Umweltauswirkungen mildert. So können Bebauungspläne den Einsatz bestimmter Heizstoffe verbieten und so die CO₂-Bilanz sowie die lokale Luftqualität verbessern.</p>	<p>Die auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu beachtenden Rechtsvorschriften, die darauf abzielen, klimaschädliche Heizstoffe bei Neubauten deutlich zu reduzieren, werden für ausreichend gehalten. Darüber hinaus werden in Neubaugebieten ohnehin kaum noch Gasleitungen verlegt. Es verbleibt daher bei den bisherigen textlichen Festsetzungen.</p>
<p>i) <i>Mobilität</i></p> <p>Im Rahmen der Verkehrsumstrukturierung hin zu einer klimafreundlichen Mobilität ist ausreichende und fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu überprüfen und zu gewährleisten.</p>	<p>Die fußläufige und radverkehrliche Verbindung zum Ortszentrum und die Haltestellen des ÖPNV über die Urwaldstraße sind ausreichend. Darüber hinaus sind zusätzliche Wegeverbindungen infolge der Höhenunterschiede zum ehemaligen Bahndamm und der dichten Bebauung auf der anderen Seite des Bahndamms nicht möglich. Die ggf. mögliche Einrichtung ergänzender Haltestellen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>j) <i>Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses</i></p> <p>Das Verwenden von Rigolen im Straßen- und/oder Baugrundstücksraum als Entlastung des Regenrückhaltebeckens bei zukünftig immer häufiger eintretenden Starkregenereignissen, in einem der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit entsprechenden Rahmen, wird empfohlen. Des Weiteren kann hierdurch eine nachhaltige Bewässerung der vorgeschriebenen Bepflanzung in Trockenperioden sichergestellt werden.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Der Einbau von Rigolen ist nach dem Baugrundgutachten der Baugrund Ammerland GmbH infolge des anstehenden Bodens und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.</p>
<p>k) Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde:</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplante Bauleitplanung keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>l) In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Wohnbaugebiet befinden sich gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop (siehe orange und dunkelgrüne Einzeichnung – Weiden-Sumpfbüsch, nährstoffreicher Sumpf und sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland) die stark Grundwasser und Oberflächenwasser abhängig sind. Eine Biotopverschlechterung durch die geplante Bebauung ist zwingend zu verhindern. Im Laufe des weiteren Verfahrens sind Aussagen zu treffen, welche Auswirkungen die Überprägung des Grünlandes im Verfahrensgebiet auf die westlich gelegenen Biotop hat.</p> 	<p>Der Umweltbericht wird zum Entwurf um entsprechende Angaben ergänzt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p>m) Durch das Planvorhaben entsteht gemäß Pkt. 10 des Umweltberichtes ein Wertdefizit von 20.333 Wertpunkten. Für den Ausgleich des Wertedefizits sind Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu bestimmen und in ihrer Eignung rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss darzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Eingriffsausgleich erfolgt in Form der Anlage einer Streuobstwiese auf bisherigem Grünland in der Gemarkung Varel-Land im Ortsteil Bramloge. Die Angaben zu Kompensationsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>n) Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch die Bemessung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens in das eingeleitet werden soll hydraulisch nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der hydraulische Nachweis erfolgt im Rahmen der zeitlich parallel laufenden Oberflächenentwässerungsplanung.</p>
<p>o) Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde: <i>Untere Abfallbehörde</i> Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht unter Berücksichtigung der nachfolgenden Stellungnahme keine Bedenken. Punkt 4.4 Ver- und Entsorgung Ergänzung „Abfallwirtschaft“ Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.</p>	<p>Der bisher im Kapitel „Ver- und Entsorgung“ zur Abfallentsorgung enthaltene Absatz wird wie folgt geändert / ergänzt. „Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Friesland (Anschlusszwang), der sie nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung verwertet bzw. entsorgt. Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.“</p>
<p>p) Hinweis: Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur näch-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Wendekreis am Ende der Planstraße B wird auf einen Durchmesser von mindestens 22,50 m vergrößert. Die innerhalb der Verkehrsfläche für die Schmutzwasserableitung vorgesehene Pumpstation wird verlegt. Die vorgesehene Breite der Verkehrsflächen wird als ausreichend</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>sten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen. Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RAST 06 in Verbindung mit der DGUV Information 214-033 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.</p> <p>Lt. RAST 06, Tab.17 haben 3-achsige Müllfahrzeuge einen äußeren Wenderadius von 10,25m.</p> <p>Hinzu kommt eine Freihaltezone von je 1,0 m für die Fahrzeugüberhänge (= 22,50 m), in diesen Bereichen kann z. B. ein überfahrbarer Fußweg angelegt werden, aber keine Schilder, Gestaltungsobjekte o-ä...</p> <p>In der vorliegenden Planung hat die nach Westen verlaufende Stichstraße keine Wendemöglichkeit und wird nicht angefahren. Der Wendehammer ist mit 20 m Durchmesser so nicht ausreichend bemessen und wird nach derzeitigem Stand nicht angefahren! Die Straßenbreite ist mit 8 m knapp bemessen, wenn auf beiden Seiten geparkt werden kann. Bei gegenläufigem Verkehr ist für Entsorgungsfahrzeuge eine Straßenbreite von 4,75 m vorgesehen. Bei gestalterischen Maßnahmen und Parkbuchten sollte vorausschauend überlegt/geplant werden. Insbesondere durch Bäume und Wohnmobile wird die Durchfahrt häufig behindert. In Kurven ist der Platzbedarf ebenfalls höher.</p> <p>Bei der Einrichtung von Sammelplätzen sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um spätere Interessenskonflikte mit jetzigen und künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern. 	<p>angesehen. Sie bietet diverse Möglichkeiten zum späteren Straßenausbau, bei dem die für das Entsorgungsfahrzeug angegebenen Erfordernisse ausreichend berücksichtigt werden können.</p> <p>Für den nach Westen führenden kurzen Stich am Ende der Planstraße A wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines für die Aufstellung der Abfallbehälter geeigneten Standortes erfolgt hier nicht, da das Baugebiet nach Westen erweiterbar bleiben soll und diese Festsetzung dann obsolet wäre. Die künftigen Eigentümer der betreffenden Baugrundstücke werden daher vertraglich darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter weiter östlich im anfahrbaren Straßenraum aufgestellt werden müssen, solange eine Erweiterung des Baugebietes noch nicht erfolgt ist.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind. • Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • Die Sammelplätze müssen vom Entsorgungsfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. D.h. vor und hinter dem Stellplatz (müssen ausreichend Abstand mind. 1,5 bis 2 Fahrzeuglängen) eingeplant werden, Abstand zur Fahrbahn 0,5 bis 1 m. Behälteraufnahme im Regelfall in Fahrtrichtung rechts. • Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter (2- bzw. 4-Rad MGB) des Landkreises abzustimmen. <p>Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen, bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.</p> <p>Rechtliche Grundlagen Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) insbesondere §§ 9, 23, 35 DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C 27 und GUV-V C 27)</p> <p>Weitere Informationen DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (bisher BGI 5104) DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1, Sammlung Veröffentlichung des Länderausschusses für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (LASI): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06)</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>q) <i>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde</i></p> <p>Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden. 	<p>Die angegebene Auflage wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>r) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. LBEG</p>	<p>Schreiben vom: 27.09.2023</p>
<p>a) Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist auch im BauGB verankert. Die vorliegende Planung wird diesen Vorgaben gerecht.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>	
<p>b) Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungs-empfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung sondern ihre spätere Durchführung und werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	
<p>c) Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . 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>Der Hinweis auf den NIBIS ® Kartenserver und seine Eignung nur für eine erste Einschätzung der Baugrundverhältnisse wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung wurde von der Baugrund Ammerland GmbH bereits vorgenommen.</p>
<p>d) 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

4. Landwirtschaftskammer	Schreiben vom: 26.09.2023
<p>a) Mit dem B-Plan 80 beabsichtigt die Gemeinde Bockhorn am Westrand der Ortschaft Bockhorn in einem Geltungsbereich von ca. 1,5 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Die Flächen werden derzeit weit überwiegend als Grünland genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Flächen werden vom Eigentümer nicht mehr als Grünland benötigt. Der Eingriffsausgleich erfolgt in Form der Anlage einer Streuobstwiese auf bisherigem Grünland in der</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>das Plangebiet bereits seit 2009 fast vollständig als Wohnbauentwicklungsfäche dar. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren dargelegt. Bei der Auswahl müssen landwirtschaftlich-agrarstrukturelle Belange beachtet werden.</p> <p>Landwirtschaftliche Standorte bzw. Betriebsstätten liegen nicht in Nähe des Plangebietes. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Unter der Voraussetzung der vorzeitigen Abstimmung der potenziellen Umsetzung mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern bestehen seitens unserer Bezirksstelle als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft keine Bedenken gegen die oben genannte Planung</p>	<p>Gemarkung Varel-Land im Ortsteil Bramloge.</p> <p>Die Angaben zu Kompensationsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>b) Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Angaben gemacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. NLStBV Aurich	Schreiben vom: 25.09.2023
<p>a) das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Kreisstraße 102 (K 102), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der K 102 zu berücksichtigen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine vorhandene Grundstückszufahrt zur K 102 erfolgen. Diese Zufahrt soll künftig als neue Gemeindestraßenanbindung ausgebaut werden. Für die Gemeindestraßenanbindung an die K 102 ist eine Fachplanung nebst Sicherheitsaudit zur straßenbaubehördlichen Prüfung bei meiner Dienststelle einzureichen. Der geprüfte Entwurf wird dann Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung, die zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Gemeinde und Landkreis) zu schließen ist. Der Vereinbarungsentwurf wird zu gegebener Zeit von meiner Dienststelle aufgestellt. Mit Bezug auf</p>	<p>Die erforderliche Fachplanung wird parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren erstellt. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den weiteren Erfordernissen entsprechend im Rahmen der Fachplanung beachtet.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>§ 34 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) weise ich bereits jetzt darauf hin, dass sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Gemeindestraßenanbindung an die K 102 stehen, von der Gemeinde Bockhorn als Veranlasserin zu tragen sind. Eine Kostenbeteiligung des Straßenbaulastträgers der K 102 kann von hier nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	
<p>b) Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 102 auf den Geltungsbereich ein. Ich weise darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der K 102 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im südlich an die K 102 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ waren nur für die erste Bauzeile Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im vorliegenden Fall liegt eine bestehende Bauzeile zwischen dem Fahrbahnrand und dem südlichsten Wohngebiet. Der hierin festgesetzte Bauteppich hat zum Fahrbahnrand der K 102 einen Abstand von 60 m und mehr. Zugleich gehen die heutigen Vorgaben zur Wärmedämmung, die auch für entsprechenden Schallschutz sorgen, bereits über die im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzten Anforderungen hinaus, so dass der Schallschutz im vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet erscheint.</p>
<p>c) Bislang wurden keine konkreten Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Diese sollen im nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden. Sofern (externe) Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf einem Grundstück an der L 819 „Wiefelsteder Straße“ auf dem Gebiet der Stadt Varel. Die Angaben zu Kompensationsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>d) 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>Der Bitte wird seitens der Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>
<p>6. OGE (Open Grid Europe GmbH) via Pledoc</p>	<p>Schreiben vom: 14.09.2023</p>
<p>a) Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn 	
<p>b) Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Die OGE wird weiter am vorliegenden Planverfahren beteiligt.
<p>c) Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

7. OOV	Schreiben vom: 20.09.2023
<p>a) Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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>Nach dem beiliegenden Lageplan befindet sich eine Trinkwasserleitung innerhalb der Parzelle des Kreisverkehrs. Da dieser Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, erübrigt sich die Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.</p>
<p>b) Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebiets ist damit hinsichtlich der Wasserversorgung als gesichert anzusehen. Die detaillierten Hinweise betreffen</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>c) <i>Versorgungsdruck</i></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>d) <i>Löschwasserversorgung</i></p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt.</p> <p>Bestehende Hydranten in diesem Umkreis können bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung bereitstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird zum Entwurf um Angaben zur Löschwasserversorgung ergänzt.</p>
<p>e) Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>f) Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübber unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.</p>  <p>(Planausschnitt)</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8. Telekom	Schreiben vom: 27.09.2023
<p>a) 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. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung bekannt gegeben.</p>
9. TenneT	Schreiben vom: 25.09.2023
<p>a) In dem angefragten Bereich befindet sich die o. a. Planung unseres Unternehmens.</p> <p>Aus dem Projekt A225 Wilhelmshaven2 – Conneforde haben wir keine Hinweise oder Anmerkungen für die Planungen der Wohnsiedlung „An der Eisenbahn“ in der dargestellten Größe.</p> <p>Alle leitungsbezogenen Themen der Wilhelmshaven2 – Conneforde sind der Gemeinde hinlänglich bekannt und ein direkter Trassenbezug besteht hier nicht.</p> <p>Bei Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen das Vorhaben von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10. Vodafone I	Schreiben vom: 22.09.2023
<p>a) Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: ...</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	

11. Vodafone II	Schreiben vom: 22.09.2023
<p>a) 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>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.</p> <p>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>(Planausschnitt)</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
----------------------	---------------------------

Beteiligung der Öffentlichkeit

12. Nds. Heimatbund	Schreiben vom: 28.09.2023
<p>a) Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeiter teilen wir Ihnen in unserer Eigenschaft als eine naturschutzrechtlich anerkannte Naturschutzvereinigung mit, dass wir die beabsichtigte Erschließung und Versiegelung weiterer, ehemals land- und forstwirtschaftlicher Grünflächen aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes grundsätzlich ablehnen. Auch sollte die Sanierung und Nutzung von ortsbildprägenden Altgebäuden schon aus ökologischen Gründen Vorrang vor deren Abriss und dem Bau von neuen Gebäuden haben, die zudem der ehemals konzipierten Dorferneuerung widersprechen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung und Nutzung von ortsbildprägenden Altgebäuden reicht nicht aus, um den gegebenen Bedarf an Wohngebäuden zu decken. Der vorliegende Geltungsbereich ist auch nicht Teil der ehemals konzipierten Dorferneuerung.</p>

13. Urwaldstraße 23a, 25 und 27b	Schreiben vom: 29.07.2023
<p>a) Bezugnehmend auf die amtliche Bekanntmachung vom 6.9.2023 in der Nordwest Zeitung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Der im Teil I – Begründung - und dort unter Pkt. 3.2 dargelegten Möglichkeit der Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen möchten wir ausdrücklich widersprechen.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf ist an mehreren Stellen die Rede davon, dass sich das neue Wohngebiet in die Umgebung einfügen soll:</p> <p><i>„In der gegebenen Ortsrandlage soll sich das Wohngebiet insbesondere nach Höhe, Dichte und Bauweise sowohl in das Orts- und Landschaftsbild als auch in das in diesem Siedlungsbereich hauptsächlich aus einer Einfamilienhausbebauung bestehende Siedlungsgefüge gut einfügen.“</i></p> <p>Die Bauweise mit 2 Vollgeschossen fügt sich unserer Meinung nach in keiner Weise in die Umgebung ein. Zweigeschossige Häuser finden sich an das neue Baugebiet angrenzend überhaupt nicht. Es ist unserer Meinung nach ausdrücklich davon</p>	<p><u>zu 1:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird infolge der Stellungnahme um eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,50 m ergänzt, um optisch 1-geschossige Gebäude zu gewährleisten. Diese Höhe ist erforderlich, damit zum einen das Dachgeschoss mit Drempel als Vollgeschoss errichtet werden kann und zum anderen bei einer lichten Höhe des Erdgeschosses von 2,50 m plus Deckenaufbau auch der für heutige Niedrigenergie- bzw. Passivhäuser erforderliche Einbau einer zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss liegenden Lüftungsebene möglich ist. Den heutigen Erfordernissen entsprechende Gebäude sind somit generell höher als ältere Bestandsgebäude.</p> <p>Die Begründung wird dementsprechend in Teil I, Kapitel 3.2 „Maß der Nutzung“ und in Teil II „Örtliche Bauvorschriften entsprechend geändert. Die Zahl der Vollgeschosse verbleibt bei 2 Vollgeschossen, damit das Dachgeschoss im Rahmen des rechtlich vorgegebenen sparsamen</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>abzusehen, dass Häuser mit 2 Vollgeschossen gebaut werden dürfen.</p> <p>Im Übrigen heißt es im Teil II „Örtliche Bauvorschriften“ und dort unter Punkt „Dachgestaltung“ wie folgt:</p> <p><i>„Gebäude mit Pultdächern wirken jedoch an der höheren Seite zweigeschossig, so dass sich hieraus bei der gegebenen Begrenzung auf 1 Vollgeschoss entsprechende Nachbarschaftskonflikte ergeben können.“</i></p> <p>Dort wird also ausdrücklich von einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss ausgegangen. Dies ist ebenfalls in dem Teil I der Begründung des Vorentwurfs zu übernehmen.</p> <p>Der eventuell angeführten Begründung, die Gemeinde Bockhorn könne mit dieser Bauweise mehr Wohnraum schaffen, ist zu widersprechen. Wir verweisen als Beispiel auf das Wohnhaus Urwaldstr. 23. Darin befinden sich 4 Wohnungen und es handelt sich bei diesem Gebäude ebenfalls nicht um ein zweigeschossiges Wohnhaus.</p> <p>Wir erwarten vielmehr, dass diese Bauweise von Familien genutzt wird, um eine sog. Stadtvilla zu erbauen. Und hierin sehen wir definitiv den von Ihnen oben zitierten Nachbarschaftskonflikt. Pultdächer sollen wegen der Zweigeschossigkeit ausgeschlossen werden, aber die Bauweise mit 2 vollen Geschossen ist zu ermöglichen? Für uns ist dies überhaupt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich folgendes festhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauten mit 2 Vollgeschossen fügen sich nicht in das umliegende Siedungsgefüge ein (insbesondere Stadtvillen sind nun wirklich nicht umliegend zu finden), • Pultdächer sind eben wegen der Begründung der Zweigeschossigkeit ausgeschlossen, • Nachbarschaftskonflikte sind definitiv zu befürchten. <p>2. Weiter ist beabsichtigt eine Firsthöhe von 9,50 + 50 Centimeter ab Oberkante Baustraße zuzulassen (siehe 3.2. „Höhe der baulichen Anlage“). In der Begründung wird ausgeführt, dass</p>	<p>Umgangs mit Grund und Boden zugunsten geringerer Grundflächen und kleinerer Baugrundstücke möglichst weitgehend genutzt werden kann.</p> <p><u>zu 2 und 3.</u></p> <p>Die vorgesehene Firsthöhe von 9,50 m ab Erdgeschossfertigfußboden ist infolge der heutigen (energetischen) Vorgaben für neue Wohngebäude erforderlich. Der Vergleich mit dem Umfeld bezieht sich zudem nicht nur auf die direkt südlich angrenzenden Gebäude.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Vorfeld der Planung u. a. auch die Firsthöhen der südlich angrenzenden Gebäude vermessen. Diese liegen bei den Gebäuden Urwaldstraße 23a, 25 und 27b auf Höhen zwischen gut 13 m über NHN im Westen und rund 15 m über NHN im Osten:</p> <p>Bei den jetzt vorkonzipierten und festgesetzten Straßenhöhen wird die Straße hinter Hausnr. 23a auf rund 5,10 m über NHN liegen. Die Firsthöhe kann hier also auf rund (5,10 m + 0,50 m + 9,50m =) 15,10 m über NHN liegen. Die Firsthöhe von Haus-Nr. 23a liegt auf einer Höhe von rund 15,00 m über NHN.</p> <p>Hinter Hausnr. 25 wird die Straße auf rund 4,20 m über NHN liegen. Die Firsthöhe kann hier also auf rund (4,20 m + 0,50 m + 9,50m =) 14,20 m über NHN liegen. Die Firsthöhe von Haus-Nr. 25 liegt auf einer Höhe von rund 14,40 m über NHN.</p> <p>Hinter Hausnr. 27b kann mangels Planung kein neues Gebäude errichtet werden. Hier wird daher hilfsweise die maximale Firsthöhe des neuen Gebäudes hinter Hausnr. 25 herangezogen. Bei einer Firsthöhe von 14,20 m über NHN liegt diese rund 1,10 m höher als bei dem bestehenden, sehr niedrigen Gebäude Hausnr. 27b. Bei dem gegebenen Abstand von mindestens 21 m erscheint dies dennoch verträglich, zumal der First des benachbarten Gebäudes Hausnr. 25 bei geringerem Abstand rund 1,30 m über dem von Hausnr. 27b liegt.</p> <p>Insgesamt ergeben sich somit aus den größeren Firsthöhen und der festgesetzten maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gebäude Hausnr. 23a, 25 und 27b.</p> <p><u>Weiter zu 3.:</u></p> <p>In Kapitel 3.8 der Begründung ist ausgeführt, dass im Rahmen der</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>es sich hierbei um eine im Umfeld übliche Höhe handeln würde.</p> <p>Auch hiergegen erheben wir ausdrücklich Einspruch. Die Firsthöhe ist unserer Meinung nach zu hoch. Keines der umliegenden Häuser weist eine derartige Höhe auf. Vielmehr sind Höhen von 8 m - 8,50 in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Zwecks Anpassung an die ortsüblichen Höhen der angrenzenden Häuser soll die Firsthöhe auf 8,50 begrenzt werden. Die von uns geforderte Höhe ist nach Umsetzung der Änderung auf eine eingeschossige Bauweise auch ohne weiteres umsetzbar.</p> <p>3. Auf Seite 16 der Begründung Pkt. 3.8 „Grünflächen“ wird ausgeführt, dass der südlich angrenzende bestehende Bereich (also die Grundstücke entlang der Urwaldstr.) auch zukünftig höherliegen wird.</p> <p>Sicherheitshalber bitten wir um Klärung und Darlegung, inwiefern beabsichtigt ist, dass Neubaugebiet aufzufüllen / anzuheben.</p> <p>Die Grundstücke südlich der Planstraße A haben derzeit einen Höhenunterschied zu unseren Grundstücken von ca. 50 cm. Wenn die Planstraße A derart hoch angelegt wird, dass Höhenunterschiede Richtung Norden von bis zu 3 m ausgeglichen werden müssen, und die Eigentümer der Grundstücke dann noch 50 cm über der Baustraße bauen dürfen, wären Häuser zu erwarten, die dann im Verhältnis zu unseren Häusern erheblich höher wären.</p> <p>Ein Einfügen dieses Baugebiets in die bestehende Umgebung liegt dann nun wirklich nicht mehr vor. Wir bitten dringend um Beachtung.</p> <p>Die von uns dargelegten Punkte sind bitte zu beachten und umzusetzen.</p>	<p>Erschließungsplanung „ausreichend breite Gräben ausgebaut werden, um auch zukünftig die Ableitung des aus den angrenzenden, höher gelegenen Bereichen anfallenden Oberflächenwassers sicherstellen zu können.“ Dies bedeutet, dass mit Blick auf die Höhenlage der südlich angrenzenden Grundstücke die Oberflächenentwässerung weiterhin sichergestellt wird, indem die Sohle des dort neu herzustellenden Grabens auch künftig tiefer liegen wird als die südlichen Grundstücke.</p>