

**Gemeinde Bockhorn**  
**Bebauungsplan Nr. 81**  
**„Deichweg/Steinhauser Straße“.**

(ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

**Ergebnis aus der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
in der Zeit vom  
04.01.2024 bis zum 07.02.2024**

**Bearbeitet: 26.02.2024**

*HWPlan – Stadtplanung*

*Lindenstraße 39*

*26345 Bockhorn*

**1. Veröffentlichung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Während der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und der Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus wurden von Bürgern keine Anregungen und Hinweise zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 abgegeben.

**2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Es gingen in der vorgegebenen Zeit der Veröffentlichung insgesamt zwölf Stellungnahmen von Behörden bzw. von Trägern öffentlicher Belange ein.

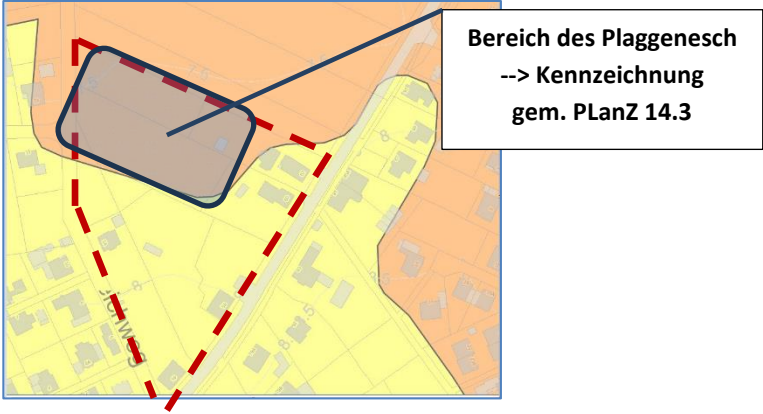
Hier: → Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen der TÖB

Nr.	Behörde/Träger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich
TÖB 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.01.2024	X	-	-	-
TÖB 2	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg	03.01.2024	X	-	-	-
TÖB 3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	09.01.2024	-	Allgem. Hinweis auf Verkehrslärmimmissionen	Siehe Abwägung	Siehe Abwägung
TÖB 4	EWENetz	10.01.2024	-	Allgem. Hinweise!	-	-
TÖB 5	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie	16.01.2024	-	Denkmalschutzrechtliche Genehmigung; Forderung nach Prospektion	Siehe Abwägung	Siehe Abwägung!
TÖB 6	Dt. Telekom	25.01.2024	X	-	-	-

<b>TÖB 7</b>	OOWV	26.01.2014		<b>Hinweise auf Versorgungsleitungen und Löschwasserbereitstellung</b>	<b>Siehe Abwägung-</b>	<b>Siehe Abwägung!</b>
<b>TÖB 8</b>	Vodafone	06.02.2024	<b>X</b>	-	-	-
<b>TÖB 9</b>	LBEG	06.02.2034		<b>Allgem. Hinweise zum Boden</b>	-	-
<b>TÖB 10</b>	Landwirtschaftskammer Nds.	07.02.2024	<b>X</b>	-	-	-
<b>TÖB 11</b>	Nds. Heimatbund	07.02.2024	-	<b>Flächenverbrauch</b>	<b>Siehe Abwägung</b>	<b>Siehe Abwägung</b>
<b>TÖB 12</b>	Landkreis Friesland	06.02.2024		<u>Hinweise zu:</u> - Fortschreibung LROP - Aspekte des Klimaschutzes - Redaktionelle Anmerkung - Hinweis Retentionsfläche - Wasserrechtl. Nachweis - Bodenbelastung - Grundwasserstand	<b>Siehe Abwägung</b>	<b>Siehe Abwägung</b>

3. Nachfolgend werden zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen Abwägungsvorschläge dargelegt; siehe unten

TÖB 3;NLStB, Aurich, 09.01.2024	Anregung/Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt, das Plangebiet grenzt an die Westseite der Landesstraße 816 (L 816), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich befindet sich zwar außerhalb einer festgesetzten, jedoch innerhalb einer (faktischen) Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Somit finden die Maßgaben zur Bauverbotszone und zur verkehrlichen Erschließung gemäß § 24 (1) NStrG hier keine Anwendung, sodass die von Ihnen beabsichtigte Planung in der aktuell ausgelegten Fassung aus straßenrechtlicher Sicht zulässig ist. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 816 auf den Geltungsbereich ein. Mit Bezug auf Punkt 7.5 der Begründung wurde eine überschlägige Ermittlung zu diesen Immissionen durchgeführt. Im Ergebnis sollen die zulässigen Werte nicht überschritten werden. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L 816 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist. 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>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Hinweise Nr. 5 wird eine entsprechende Formulierung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Forderungen bzgl. Immissionsschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen sind.</p> <p>Die Gemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersenden.</p>

TÖB 5	Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie vom 16.01.2024	Hinweis
	<p><b>Originalstellungnahme:</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>danke für die Beteiligung im o.g. Verfahren! Seitens der <b>archäologischen Denkmalpflege</b> werden dazu nachfolgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) im Norden von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <p>Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</li> <li>• Die Prospektion sollte im Norden des Plangebietes beginnen. Falls sich in dem Flächenanteil mit Plaggenesch keine archäologischen Befunde zeigen, kann sie nach Rücksprache mit den Denkmalbehörde eingestellt werden.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschläge:</b></p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme hat der Planer am 22.02.2024 mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg telefoniert und folgendes abgestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Bebauungsplan werden die betroffenen, nördlichen Flächen gem. § 9Abs. 6 BauGB nachrichtlich mit dem Planzechen 14.3 (mögliches Bodendenkmal) gekennzeichnet .</li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>2. In einer textlichen Erläuterung zur nachrichtlichen Übernahme werden die zwingend erforderlichen Handlungsweisen im Sinne der Bodendenkmalpflege zur Erlangung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung beschrieben.</li> <li>3. Dieser bodendenkmalpflegerische Sachverhalt wird auch in die Begründung eingearbeitet.</li> <li>4. Dementsprechend wird vor Beginn irgendwelcher Erdarbeiten auf dem Areal die vom Landesamt vorgeschlagene Prospektion in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durch eine Fachfirma durchgeführt.</li> <li>5. Dem Erschließungsträger und der Gemeinde liegt auch schon ein entsprechendes Angebot einer Fachfirma für eine Prospektion vor. Die Durchführung der Prospektion ist zeitnah, d.h. bis zum Sommer 2024 beabsichtigt.</li> </ol>

- Abhängig von den Untersuchungsergebnissen ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Entstehende Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendige Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. Die untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreise Friesland erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
(Dr. Jana Esther Fries)  
Bezirksarchäologin Oldenburg

Somit wird der Anregung des Landesamtes im vollen Umfang entsprochen.

TÖB7; OOWV, 26.01.2024	Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrter Frau Meyer-Staudt, Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Im Planbereich sind Hausanschlussleitungen des OOWV vorhanden</p> <p>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><b><u>Versorgungssicherheit:</u></b> 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 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. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Es ist durch die Planung nicht beabsichtigt, vorhandene Leitungen zu überbauen. Die Haupt-Versorgungsleitungen (eine 110 und eine 160 PVC) verlaufen außerhalb des Planbereichs innerhalb der öffentlichen Wegeparzellen der Steinhauser Straße bzw. im Deichweg.</p> <p>Die Hinweise zur <u>Versorgungssicherheit und zum Versorgungsdruck</u> werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung der Erschließung des Gebietes im Detail berücksichtigt.</p>

#### Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

#### Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, 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.

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.

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 durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: **stellungnahmen-toeb@oowv.de** zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

#### Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Vorbereitung der technischen Erschließungsarbeiten mit den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abschließend geprüft.

Somit kann den Hinweisen und Anregungen im vollen Umfang entsprochen werden.



TÖB 11; Niedersächsischer Heimatbund, 07.02.2024	Anregung/Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt,</p> <p>nach Rücksprache mit unseren ehrenamtlichen Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine naturschutzrechtlich anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Das ursprünglich von einem Bockhorner Arzt konzipierte Vorhaben wurde bereits seit 2021 in Kreis und Gemeinde diskutiert, scheiterte aber am Einspruch des Landkreises wegen fehlender F-Planungsgrundlagen.</p> <p>Durch die vorliegende 2. Berichtigung des FNP bringt jetzt die Gemeinde das ursprünglich als dringlich bezeichnete Projekt der Errichtung eines "Ärztehauses" in der Bauleitplanung auf den Weg, nun aber verbunden mit einer weiteren Wohnbebauung, die zu einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung des von Grün- und Gartenland geprägten ehem. Gärtnereigeländes führen wird.</p> <p>Gegen die Errichtung eines weiteren Ärztezentrums in Bockhorn ist überhaupt nichts einzuwenden. Ob es allerdings auf der "grünen Wiese" errichtet werden muss, darf hinterfragt werden dürfen. Es dürfte in Bockhorn sicherlich zentral gelegene, also besser geeignete Bauflächen geben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. Dr. Ronald Olomski</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unzutreffend ist allerdings die Darstellung, dass das ursprünglich verfolgte Konzept (Ärztehaus) auf Grund eines Einspruchs des Landkreises scheiterte. Das damals geplante Vorhaben (Ärztehaus mit ergänzender Wohnbebauung) war in enger Abstimmung mit dem Landkreis vorbereitet worden. Allerdings gab der damals in Rede stehende Vorhabenträger Ende 2022 seine Entwicklungsziele auf, bevor noch ein offizielles Bauleitplanverfahren starten konnte.</p> <p>Bei dem Standort handelt es sich entgegen der Einschätzung des Heimatbundes nicht um eine landwirtschaftliche Fläche im klassischen Außenbereich. Vielmehr ist die Fläche durch eine randliche Bebauung entlang der Straßen und die ehemalige Nutzung als Gärtnerei geprägt.</p> <p>Auch ist unzutreffend, dass mit dieser Siedlungsentwicklung wertvolle Freibereiche verloren gehen. Vielmehr kann eine für den Ort und den Freiraum verträgliche Abrundung des Ortsrandes unter Ausnutzung vorhandener, technischer Infrastruktur ermöglicht werden.</p>

TÖB 8, Landkreis Friesland, 06.02.2024	Hinweise
<p><b>Originalstellungnahme:</b> Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr:</b> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Die verkehrliche Konzeption des Plangebietes sollte rechtzeitig vor Ausbau der Verkehrswege mit der Verkehrsbehörde abgestimmt werden.</p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</b></p> <p>Hinweis: Das Landes-Raumordnungsprogramm befindet sich derzeit in Fortschreibung. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im Sommer 2023 veröffentlicht; ein erster Entwurf ist im Q 2 2024 zu erwarten.</p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Klimaschutz und -anpassung:</b> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><i>Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Retentionsfläche</i> Das Anlegen einer Obstbaumwiese zur Kompensation vor Ort, welche gleichzeitig als Retentions- und Versickerungsfläche dient sowie die Biodiversität fördert, ist lobenswert zu erwähnen.</p> <p><i>Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie</i> Die in Punkt 8 „Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie“ der textlichen Festsetzungen getroffenen Aussagen sind lobenswert zu erwähnen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr:</b> Im Zuge der Konkretisierung der Baumaßnahme (Bauantragsstellung) wird der Bauherr die <u>Ausgestaltung und Anbindung der privaten Anliegerstraße</u> an den Deichweg mit der Verkehrsbehörde des Landkreises und der Gemeinde im Detail abstimmen.</p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung,</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Pkt. 3.1 bzgl. der Fortschreibung des LROP entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Retentionsfläche mit Obstbaumwiese und zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie werden zur Kenntnis genommen.</p>

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. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO<sub>2</sub>-Speicher, Starkregenspuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen).

#### *Ladeinfrastruktur*

Unabhängig der Gesetzeslage ist der Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur wichtig und aus Sicht des Klimaschutzes wird empfohlen diese bei Neubauten zu berücksichtigen.

#### *Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.

#### Begründung zum BPlan:

Darüber hinaus erfolgen insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, Vorgaben zur Außenbeleuchtung. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden.

#### BPlan:

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

#### **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:**

Grundsätzlich bestehen keine gravierenden Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Folgende Hinweise sollten beachtet werden:

1. Es sollten Bemaßungen der nicht überbaubaren Flächen im Mi-Gebiet nachgetragen werden.

#### **Ladeinfrastruktur**

Für die Festsetzung von Einrichtungen privater Ladeinfrastruktur fehlt der Bauleitplanung die Ermächtigungsgrundlage. Insofern kann dieser Anregung nicht gefolgt werden.

#### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Da lediglich eine zusätzliche Straßenbeleuchtung für die private Anliegerstraße erforderlich wird und auch keine größeren Bauvorhaben mit Werbeträgern etc. im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind, verzichtet die Gemeinde auch auf solch eine Regelung.

Im Übrigen sind solche Regulierungen für den Einzelfall und ohne ein kommunales Lichtemissionskataster für den gesamte Ort kaum rechtssicher zu begründen

#### **Städtebaurecht:**

1. Die Vermassung im MI wird nachgetragen.

2. Entsprechend des § 32a NBauO sind generell (je nach Gebäudetyp ab 2023/ 2024/ 2025) 50% von Dächern >50m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlage zu belegen. Die TF 8 fordert quasi geringere Anforderungen und verwendet den unklaren Begriff der nutzbaren Dachfläche. Die TF 8 würde so wie sie formuliert ist auch für kleinere Dächer gelten. (Allerdings nicht für Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) Die TF 8 könnte für viele Unklarheiten sorgen ohne einen großen Effekt zu erzielen, es wäre zu Überlegen auf diesen zu verzichten.

#### § 32a Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

- (1) 1 Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.  
2 Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3
1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
  2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
  3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023

#### **Fachbereich Umwelt — Naturschutz- und Waldbehörde:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

In der Begründung zum Entwurf wird im Pkt. 6.4 „Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Retentionsfläche“ angegeben, dass eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große, private Grünfläche, künftig Obstbäume aufnehmen und der Retention von Niederschlagswasser dienen soll. Somit kann dort nicht nur ein landschaftstypischer Ortsrand entstehen, sondern auch ein wichtiger Beitrag zum Artenschutz (Habitate) geleistet werden. Dieser Planung kann so nicht gefolgt werden. Um diese Planung als Kompensation anerkennen zu können, sind die zwei Anforderungen an die Fläche 1. Obstbaumwiese und 2. Retentionsfläche für Oberflächenwasser als getrennte Bereiche auszuweisen. Obstbaumgehölze reagieren auf zu feuchte bis nasse Bodenverhältnisse sehr negativ. Es kann sich somit dort nicht die gewünschte Obstbaumwiese entwickeln.

2. Auf die bisherige TF Nr. 8 wird künftig in Anbetracht der bereits bestehenden Regelungen des § 32 a NBauO verzichtet. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis hierzu aufgenommen.

#### **Fachbereich Umwelt — Naturschutz- und Waldbehörde:**

In Folge eines nicht besonders hoch anstehenden Grundwasserflurabstandes und des sandigen Untergrundes ist mit Retentionsvorkommnissen nur selten und nur im geringen Umfang zu rechnen.

An den Rändern und in der Obstbaumwiese können „Gruppen“ zur Unterstützung der Versickerung des Regenwassers vorgesehen werden, ohne dass dadurch das Wachstum der Obstbäume in Frage gestellt wird.

Eine Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten am 24.02.2024 ergab keine Hinweise auf länger angestautes Wasser auf den betroffenen Flächen.

Auch führten die randlichen Gräben kein oder nur sehr geringe Wassermassen.

**Fachbereich Umwelt - Wasser- und Deichbehörde:**

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die geplante Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken. Für die Herstellung der Oberflächenentwässerung ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. In diesem Verfahren ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen in einem zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept nachzuweisen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

- Das Einverständnis des Eigentümers der privaten Fläche zur Nutzung der Fläche für die Oberflächenentwässerung ist der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn vorzulegen.
- Der Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger der privaten Fläche verpflichtet sich mit Herstellung der Oberflächenentwässerung auf seiner Fläche dauerhaft die Funktion der Entwässerung durch Unterhaltung der Anlagen zu gewährleisten.

Durch die Neubebauung ist eine negative Auswirkung der Oberflächenentwässerung auf die Bestandsbebauung auszuschließen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

**Fachbereich Umwelt — Abfallbehörde:**

Untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:

1. im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 Buchstaben a) und c) BauGB). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen. Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die späteren Nutzer zumindest prognostisch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen. Es ist daher eine historische Erkundung und eine darauf aufbauende Wirkungspfadbezogen orientierende Untersuchung nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen.

**Fachbereich Umwelt - Wasser- und Deichbehörde:**

Der Vorhabenträger wird im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsanlagen (Wege, Versorgungsleitungen u. Entsorgungskanäle) ein detailliertes Entwässerungskonzept ausarbeiten und der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorlegen.

Darauf aufbauend werden dann die Unterhaltungspflichten des Retentionsraumes in Form einer privaten Grunddienstbarkeit geregelt.

Somit kann die dauerhafte Unterhaltung der Anlage sichergestellt werden.

**Fachbereich Umwelt — Abfallbehörde:**

Untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:

1. Im Bebauungsplan wird der Bereich der ehemaligen Gärtnerei als Fläche mit Verdacht auf Altlasten gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet und ergänzend auf die erforderlichen Erkundungen hingewiesen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

<p>Eine historische Erkundung und orientierende Bodenuntersuchung ist besonders hinsichtlich des Gärtnerei-Altstandortes (insg. 5042 m<sup>2</sup>) und der damit verbundenen möglichen nutzungsbedingten Bodenkontaminationen (bspw. Pflanzenschutzmittel wie Glyphosat) von einem fachlich versierten Gutachter durchzuführen. Die aufbauend auf der Erkundung geplanten Untersuchungen sind vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>2. Aufgrund der Größe des betrachteten Gebiets ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept, auf Grundlage von DIN 19639, mit detailliertem Bodenschutzplan vorzulegen. Es sind Baustraßen, Maßnahmen zur Vermeidung schadhafter Bodenverdichtung, Bodenmieten- und Materiallagerflächen auszuweisen. Ebenfalls muss ein Konzept zum Bodenmanagement inkl. Massenbilanzierung und Verwertung bzw. Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial enthalten sein.</p> <p>3. Ein qualifizierter bodenkundlicher Sachverständiger ist für die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzusehen. Der bestellte Sachverständige ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zusammen mit der Anzeige über den Beginn der Bauarbeiten zu benennen. Die BBB berät die Bauleitung der Vorhabenträgerin und entwickelt kurzfristige Lösungen bei Problemen durch ihre Präsenz auf der Baustelle. Sie schlägt geeignete Schadensbegrenzungsmaßnahmen bei notwendigen oder bereits erfolgten, nicht vorhersehbaren Eingriffen vor. Bei grundlegenden Abweichungen vom Bodenschutzkonzept oder von baubegleitenden Empfehlung der BBB, hat die BBB die untere Bodenschutzbehörde und den Baubevollmächtigten umgehend zu informieren. Zur Vermeidung von Schäden und Defiziten am Naturhaushalt, die plötzlich auftreten und nur durch spontanes Handeln verhindert werden können, besteht eine Weisungsbefugnis gegenüber den bauausführenden Firmen. Während der Bauphase ist regelmäßig über den aktuellen Umsetzungsstand der Maßnahmen inklusive Handlungsempfehlungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde zu berichten (wöchentliche Protokolle mit Fotodokumentation spätestens montags für die vorherige Woche).</p> <p>4. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.</p>	<p>2. Der Vorhabenträger wird der Bodenschutzbehörde vor Beginn von Erdarbeiten ein entsprechendes Bodenschutzkonzept vorlegen und die dort empfohlenen Massnahmen mit der Behörde abstimmen bzw. vereinbaren.</p> <p>3. Es wird während der Bauphase ein bodenkundlicher Sachverständiger hinzugezogen.</p> <p>4. Diese Maßnahme ist ohnehin schon durch den Hinweis Nr. 3 vorgegeben. Der Hinweis wird allerdings um die Tatsache, dass dort Altlastenverdacht besteht erweitert.</p>
--	---

#### Hinweis 1: Grundwasserstand

Der Grundwasserstand von 3.50 - 3.70 m u. GOK wurde laut vorliegenden Unterlagen anhand einer Baugrundbohrung ermittelt. Diese hat an nur einem Tag im Juli 2022 stattgefunden und kann somit nicht als repräsentativer Grundwasserstand für das betrachtete Gebiet gelten. Die aktuellen Grundwasserstandsdaten des NLWKN

(<https://www.grundwasserstandonline.nlwkn.niedersachsen.de/Karte>)

zeigen beispielsweise an der Messstelle Osterforde (ID 9610901) am 15.07.22 einen GW Stand von 1.87 m u. GOK, am 03.01.24 jedoch einen GW Stand von 0.30 m u. GOK. Letzteres ist zwar das absolute Maximum dieser Messstelle, doch auch das langjährige Mittel im Februar zeigt mit 1.04 m u. GOK einen natürlicherweise höheren Wasserstand an, als im Juli. Die Geländehöhen bei der genannten Messstelle in Osterforde ist mit etwa 30 cm niedrigerem Niveau vergleichbar mit dem betrachteten Gebiet in Bockhorn. Je nach Bauweise (Keller etc.) sollte der höchstmögliche GW Stand und nicht der niedrige GW Stand aus Sommermonaten als Planungsgrundlage genutzt werden.

#### Hinweise 2: Besonders schutzwürdiger Boden

Der Boden eines Teilbereichs des betrachteten Planungsgebiets, ist nach NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) des LBEG dem Bodentyp Plaggenesch zugeordnet. Betroffen sind Flurstücke 168/1, 168/3, 168/5 und 169/1.

Der Plaggenesch ist ein Boden, der durch eine spezielle Bewirtschaftungsform entstanden ist. Die „Plaggenwirtschaft“ wurde etwa 1000 Jahre lang vor allem auf der Geest in Nordwestdeutschland praktiziert. Plaggen wurden aus dem oberen durchwurzelten Bereich des Bodens zusammen mit Teilen der Vegetation (Gras-soden, Heide) entnommen. Sie wurden als Einstreu im Stall genutzt und später, angereichert mit dem Dung der Tiere, als Dünger auf die Äcker aufgebracht. Durch den jahrhundertelangen Auftrag von organischer Substanz ist ein stark humoser, nährstoffreicher Boden entstanden, der bis heute gute Bedingungen für die Landwirtschaft bietet.

Durch seine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung zählt dieser Boden zu den besonders schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

#### Hinweis Nr. 1 Grundwasser:

Vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Stellungnahme der Unteren Naturschutz-behörde auf Seite 12.

Im Übrigen ist ein funktionierendes Prinzip zur Oberflächenentwässerung im Zuge der baurechtlichen Genehmigung erforderlich.

#### Hinweis 2: zu schutzwürdigen Boden:

Auch hier wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpfleg Abtlg. Archäologie auf Seite 5 dieser Abwägung verwiesen.

Durch eine Bebauung (u. U. mit Bodenaushub für den Bau eines Kellers) würde die Archivfunktion (Archiv der Kulturgeschichte: menschliche Bodenkultivierung) nach BBodSchG verloren gehen. Das betrachtete Gebiet liegt im Grenzbereich des ausgewiesenen Plaggenesch-Vorkommens mit einer Auflösung von 1:50.000 und sollte bodenkundlich falls notwendig nachkartiert werden.

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:**

**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:**

**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:**

Es bestehen keine Bedenken.

Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).

In Vertretung

**Aufgestellt: Bockhorn, den 26.02.2024**

**HWPlan** Stadtplanung

Herbert Weydringer