



Gemeinde Bockhorn

Stand: 02.11.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 b „Gewerbegebiet Vareler Straße“

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Vorgebrachte Bedenken:	Abwägung:
Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht: Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Stellungnahme v. 20.09.2011	
Landkreis Friesland, Stellungnahme v. 11.10.2011: Zu dem o. a. Bebauungsplan der Gemeinde Bockhorn nimmt der Landkreis Friesland gern. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung: a) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: b) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebau-recht: c) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des BPlanes: d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: f) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: g) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: h) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: i) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: j) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: Es bestehen keine Bedenken. k) <u>Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u> Hinweis zu Pkt. 3.3 Umweltbericht: Es handelt sich nicht um ein Ersatzflächenpool des Landkreises, sondern um Poolflächen der Gemeinde Bockhorn. Die Textpassage ist zu korrigieren. <u>Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</u> Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 88 der Sielacht Bockhorn-Friedeburg, der „Friedrichsfelder Graben“. Dies ist bei den weiteren Planungen, insbesondere Räumufestreifen, zu berücksichtigen. In Vertretung Dr. Dehrendorf	Kennzeichnung Die Textpassage wird geändert. Nach den Planunterlagen der Sielacht Bockhorn-Friedeburg liegt der verrohrte Abschnitt des Friedrichsfelder Grabens ausschließlich an der Südseite der Vareler Straße, so dass das RRB nicht betroffen ist.

Vorgebrachte Bedenken:

Abwägung:

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme v. 18.10.2011:

Die oldenburgische IHK hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem oben genannten Planverfahren mit Schreiben vom 20. April 2011 bereits Stellung genommen. Nach wie vor haben wir gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Unseren Hinweisen und Empfehlungen ist die Gemeinde Bockhorn teilweise gefolgt:

- Bezogen auf die Größe der Verkaufsfläche wurde klargestellt, dass nur die Verkaufsflächen des Marktes und des überdachten Freiverkaufs für Kunden, d.h. für Endverbraucher, zugänglich sind. Diese Flächen betragen zusammen 795 qm. Die Größe des Betriebes liegt somit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Aus diesem Grunde haben wir gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO dann keine Bedenken, wenn die Freiflächenlager Endverbraucher tatsächlich nicht zugänglich sind. Anderenfalls empfehlen wir weiterhin die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO anstatt einen Gewerbegebietes.

- Zu begrüßen ist, dass die zulässigen Warensortimente des Raiffeisenmarktes nunmehr nach Art und Umfang aufgeführt werden.

Erneut geben wir folgenden Hinweis bezogen auf die Festsetzung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und die Zulässigkeit des Betriebes der Raiffeisen-Warengesellschaft:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung allgemein festgesetzt. Das Vorhaben, der Betrieb der Raiffeisen-Warengesellschaft, wird in der textlichen Festsetzung 1. des vorhabenbezogenen Bauungsplanes spezifiziert.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass Vorhaben unzulässig sind, wenn sie nur vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden" (Krautsberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 8 Rn. 130a, 100. Ergänzungslieferung 2011). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte die Zulässigkeit des Betriebes als bedingte Festsetzung unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB -sog. „Baurecht auf Zeit“- ausgestaltet werden, wobei Bedingung die ent-

Kenntnisnahme

Neue Textl. Fests. Nr. 1 in Absprache mit der IHK:

"Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Dies ist der Betrieb der „Raiffeisen-Warengesellschaft“ (RWG), bestehend aus den Betriebsteilen Büro, Markt, Lagerhalle, Freiflächenlager, überdachter Freiverkauf, Schüttboxen, Tankstelle, LKW-Waage, Düngerlagerhalle, Getreidesilos, AHL-Tank

Vorgebrachte Bedenken:	Abwägung:
sprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist (vgl. Ebenda). i. A. Gutschow, Referent	sowie den dazugehörigen Nebenanlagen, wie z. B. technische Entnahmestationen, Baustoff-Ausstellungsflächen. Außerdem sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein [Wenn Wohnungen vom Vorhabenträger nicht vorgesehen sind, würde ich dies streichen]." Im Durchführungsvertrag soll auch der Durchführungszeitraum ab Datum der Erteilung der Baugenehmigung vereinbart werden („Baurecht auf Zeit“). Die Nachnutzung wird durch die Festsetzung des Gewerbegebietes geregelt.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme v. 11.10.2011: Es ist geplant das bestehende Gewerbegebiet an der Vareler Straße um eine Fläche von 2,16 ha zu erweitern. Es ist aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standortes vorgesehen, dort eine Filiale Raiffeisen-Warengenossenschaft anzusiedeln. Derzeit wird die Fläche als Maisacker genutzt. Wir gehen davon aus, dass der Bewirtschafter der Fläche über die Planung und den potenziellen Zeitplan der Umsetzung der Planung rechtzeitig informiert wurde, so dass sich dieser auf den Flächenverlust innerbetrieblich einstellen kann. Aktive landwirtschaftliche Betriebsstandorte liegen nicht im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes. Über die eingebundenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus sollen die externen Kompensationsmaßnahmen im Ersatzflächenpool des Landkreises Friesland in der Zeteler Marsch erfolgen. Sowohl durch die Baumaßnahme als auch die Kompensationsmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen unter den genannten Voraussetzungen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung. gez. R. Eilts	Die Kompensationsmaßnahmen werden im Ersatzflächenpool der Gemeinde Bockhorn ersetzt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
NLStbV, Gb. Aurich, Stellungnahme vom 04.10.2011: Das Plangebiet grenzt teilweise unmittelbar an die Nordseite der Bundesstraße Nr. 437. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Vareler Straße“. Im Bereich der B 437 sowie im Bereich	

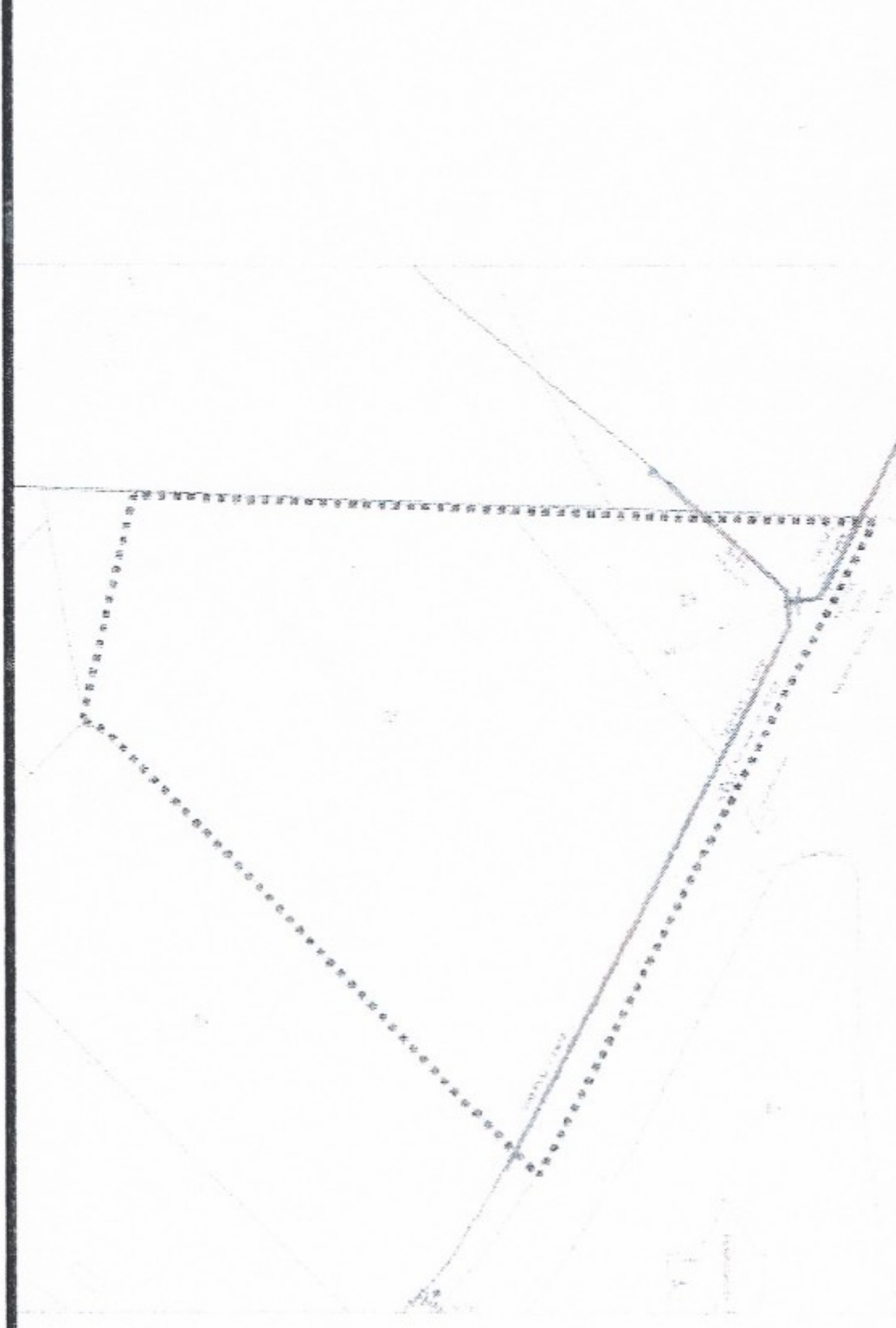
Vorgebrachte Bedenken:	Abwägung:
der Vareler Straße ist mit Ausnahme der geplanten Zufahrt im nördlichen Plangebiet ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt. Die Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Flächenpool der Gemeinde Bockhorn. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten auf die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder zu achten. Diese könnten z.B. durch Aufwuchs (Röhricht o.ä.) am Rand des Rückhaltebeckens an der B 436 beeinträchtigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung. i. A. Börchers	Kenntnisnahme Der Hinweis wird beachtet. Der Bitte wird entsprochen.
OOVV, Brake, Stellungnahme v. 15.09.2011: Mit Schreiben vom 04.04.2011 T Ib - 215/11 /Boc haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Mit freundlichem Gruß i. V. Janssen (Bezug nehmende Stellungnahme s. u.)	Auf die Abwägung vom 12.05.2011 wird verwiesen. (Bezug nehmende Abwägung s. u.)
OOVV, Brake, Stellungnahme vom 04.04.2011: wir haben die o. g. Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV, die weder mit Bauwerken noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden dürfen. Im Bereich der Leitungen sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die in blau erfolgte Einzeichnung dieser Leitungen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter, Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211 nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit angeben lassen. Ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen an unseren Versorgungsanlagen erforderlich werden, kann erst in einem gemeinsamen Termin in der Örtlichkeit geklärt werden. Ferner möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Einzelbäumen überpflanzt werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 wird in diesem Zusammenhang gebeten. i. V. Karl Hundertmark	Die bestehenden Leitungen befinden sich im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens. Sie müssen daher aus dem Abgrabungsfeld verlegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die entstehenden Kosten durch den Versorger getragen werden. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 b „Gewerbegebiet Vareler Straße“

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Vorgebrachte Bedenken:

Abwägung:



Deutsche Telekom, Oldenburg, Stellungnahme v. 17.10.2011:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

i. A. Marco Heinje

Bei den Erschließungsmaßnahmen handelt es sich um die private Erschließung eines Grundstückes. Falls noch keine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsanlagen bestehen sollte, wird rechtzeitig auf die Dienste der Telekom zurückgegriffen.