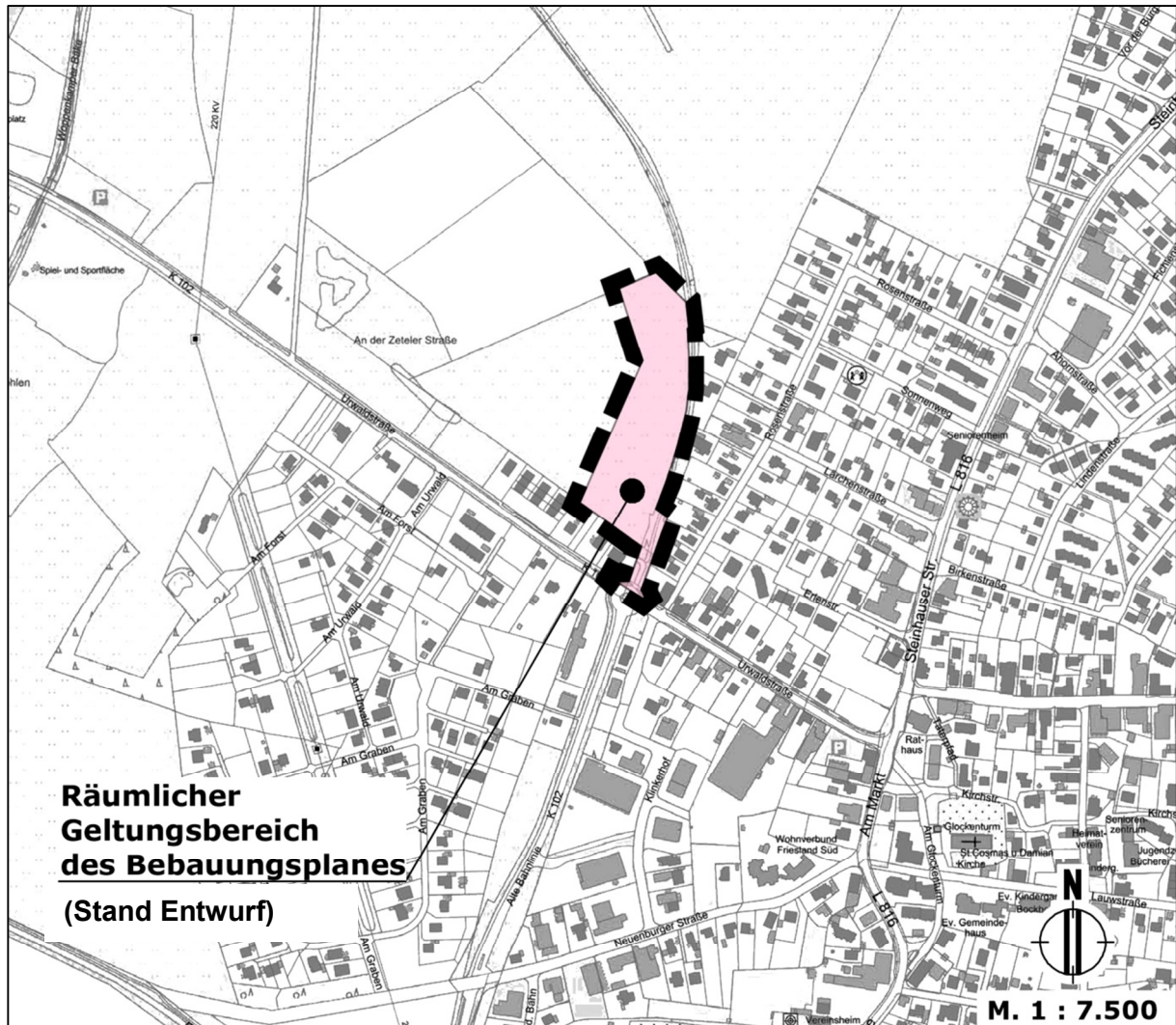


Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 80 „An der Eisenbahn“



Abwägungsvorschläge

zu den Stellungnahmen aus der:

- öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
1. AMPRION.....	3
2. Avacon	3
3. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	3
4. Bundeswehr	4
5. EWE Netz.....	4
6. Katasteramt Varel.....	5
7. Landkreis Friesland	6
8. LBEG.....	11
9. Landwirtschaftskammer.....	13
10. NLStBV Oldenburg, Luftverkehr	14
11. Nordwest Oelleitung	14
12. OOWV	14
13. Telekom	14
14. Vodafone.....	15
15. Vodafone.....	15
Beteiligung der Öffentlichkeit.....	17
16. BUND	17

Nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen **(Inhalte hier nicht angeben)**

Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Landesforsten

Schreiben vom 15.05.2024
Schreiben vom 04.06.2024

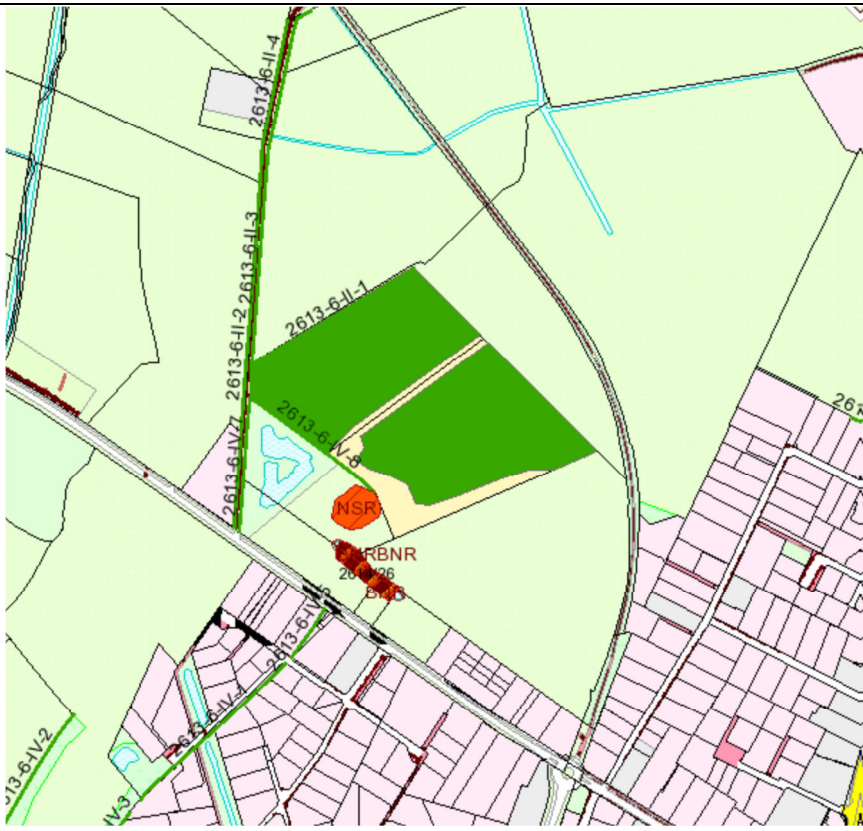
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
1. AMPRION	Schreiben vom: 25.04.2024
<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.</p>
2. Avacon	Schreiben vom: 22.04.2024
<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/AvaconWasser GmbH/WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.</p> <p>Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Netzbetreiber wurden beteiligt.</p>
3. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	Schreiben vom: 16.05.2024
<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Mai 2024).</p> <p>Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4. Bundeswehr	Schreiben vom: 25.04.2024
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
5. EWE Netz	Schreiben vom: 30.04.2024
<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, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>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 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie,</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>das bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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>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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: ...</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: ...</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>

6. Katasteramt Varell	Schreiben vom: 30.04.2024
<p>Da der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes um den nordwestlichen Bereich erweitert wurde, ist für die spätere Bescheinigung noch eine Grenzfeststellung notwendig.</p>	<p>Die Grenzfeststellung wird den Erfordernissen entsprechend vorgenommen und die Planung auf die neue Kartengrundlage umgestellt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich habe Ihnen den betreffenden Bereich rot gekennzeichnet	
7. Landkreis Friesland	Schreiben vom: 04.06.2024
<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.) verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p> <p>Die Hinweise der NLStBV Aurich zu den angegebenen straßenrechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Fachplanung den weiteren Erfordernissen entsprechend zu beachten.</p>
<p>b) 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>
<p>c) Es wird aber noch einmal auf die unmittelbare Nähe eines gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope (siehe orange und dunkelgrüne Einzeichnung – Weiden-Sumpfbüsch, nährstoffreicher Sumpf und sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland) die stark Grundwasser und Oberflächenwasser abhängig sind zu dem geplanten Wohnbaugebiet hingewiesen. 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 Biotope hat.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde zum Entwurf in Kap. 4.4 um entsprechende Ausführungen ergänzt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	
<p>d) Durch das Planvorhaben entsteht gemäß Pkt. 10 des Umweltberichtes ein Wertdefizit von 23.243 Wertpunkten.</p> <p>Die externen Kompensationsmaßnahmen finden auf 2 verschiedenen Flächen statt.</p> <p>Als Kompensationsfläche 1 wurde ein Grundstück im Gebiet der Stadt Varel, Flurstück 33/4 ausgewählt, das etwa 6,3 km südöstlich des Plangebiets liegt und sich ebenfalls im Naturraum der ostfriesisch-oldenburgischen Geest sowie in der naturräumlichen Einheit der Zeteler-, Bockhorner- u. Vareler Geest befindet. Dieses wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist dem Biotoptyp Intensivgrünland (GI) zuzuordnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind Kap. 11 des Umweltberichts entnommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Als Kompensationsmaßnahme wird eine Streuobstwiese angelegt. Es werden Hochstämme in einem Abstand von mindestens 10 m untereinander und zu den Flurstücksgrenzen gepflanzt. Die Nutzung der Fläche unter den Bäumen wird als extensive Wiese (artenreiches Grünland) erfolgen. Nötigenfalls wird eine geeignete Saatgutmischung ausgebracht, um den gewünschten ökologischen Wert zu erreichen.</p> <p>Die Kompensationsfläche 2 befindet sich auf demselben Flurstück wie das geplante Baugebiet (Flurstück 823/75 in Flur 16 der Gemarkung Bockhorn). Die Gemeinde hat entschieden, dass der Ausgleich der entfallenden Gehölze zu einem großen Teil nahe dem Eingriffsort erfolgen soll. Insofern werden der in der Eingriffsbilanzierung aufgeführte Bestand an Strauch-Baum-Hecken zu einem Anteil von 765 m² (≈ 79 %) sowie der Einzelbaum (50 m²) angerechnet. Dies ergibt 2.445 Werteinheiten bezogen auf m².</p> <p>Es wird ein linearer Gehölzbestand an der nordwestlichen Grenze des genannten Flurstücks angelegt.</p> <p>Kompensationsfläche 2 wird mit einer Länge von 163 m und einer Breite von 7,5 m angelegt. Das ergibt eine Fläche von 1.223 m². Ein Streuobstbestand wird als Zielbiotop gewählt.</p> <p>Unter den Bäumen soll eine Vegetation entwickelt werden, die zum einen für Arten und Lebensgemeinschaften wertvoll</p>	
<p>e) Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</p> <p>Gegen das Vorhaben liegen aus Sicht der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der unteren Wasserbehörde ist ein aussagekräftiges Oberflächenentwässerungskonzept frühzeitig vorzulegen. 2. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens in das eingeleitet werden soll, ist hydraulisch nachzuweisen. 3. Für das Herstellen/Beseitigen von Gewässern sind frühzeitig gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nebenbestimmungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird der unteren Wasserbehörde vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Der entsprechende wasserrechtliche Antrag folgt zu gegebener Zeit.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Durch die Neubebauung ist eine negative Auswirkung der Oberflächenentwässerung auf die Bestandsbebauung auszuschließen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.</p>	
<p>f) Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde: Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde 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. 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. Hierzu gehört zumindest eine historische Kurzrecherche und die bereits unter Punkt 5.1 der Begründung aufgeführte Auswertung vorhandener Luftbilder. 2. Wie aus der Stellungnahme des LBEG bereits hervorgeht, sind schadhafte Bodenveränderung nach BBodSchG zu vermeiden und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermindern. Aufgrund der Größe des beplanten Gebiets ist die Einhaltung ohne ein ausgearbeitetes Konzept nur schwer möglich und nicht nachvollziehbar. Daher ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Bodenschutzkonzept, auf Grundlage von DIN 19639, mit detailliertem Bodenschutzplan vorzulegen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung schadhafter Bodenverdichtung und Bodenmieten- und Materiallagerflächen auszuweisen. Ebenfalls muss ein Konzept zum Bodenmanagement inkl. Massenbilanzierung und Verwertung bzw. Entsorgung von überschüssigem Boden- 	<p>Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neben der nebenstehend erwähnten Luftbildauswertung wurde das Plangebiet auch auf das Vorkommen von Altlasten und potenziell sulfatsauren Böden (PASS) überprüft. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. Kap. 4.2 des Umweltberichts).</p> <p>Zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>material enthalten sein. Bei einer ggf. geplanten Erhöhung des Geländes, auf Grund des großen Höhenunterschieds zu benachbarten Flächen sind besonders hinsichtlich der hohen Grundwasserstände die dafür freigegebenen Materialien und Einbauweise der Ersatzbaustoffverordnung zu berücksichtigen.</p> <p>3. Für die genehmigungsgerechte Baudurchführung ist ein/e qualifizierte/r bodenkundliche/r Sachverständige/r für die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzusehen. Die BBB ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zusammen mit der Anzeige über den Beginn der Bauarbeiten zu benennen und sollte sinnvollerweise bereits bei der Erstellung des Bodenschutzkonzeptes mitgewirkt haben. Die BBB berät die Bauleitung des Vorhabenträgers 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 plötzliche 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 tokolle 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 wieder aufgenommen werden.</p>	<p>Zu 4.:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits zum Entwurf in das Plandokument aufgenommen (Hinweis Nr. 4 Altablagerungen / Altlasten).</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>g) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz: Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. LBEG	Schreiben vom: 16.05.2024
<p>a) Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an: Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorlie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz wurde beteiligt. Windenergieanlagen sind nicht betroffen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
<p>genden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="206 279 1057 654"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN70</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruck- leitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> <tr> <td>Varel HD An- schlussleitung GDRM Bramloge mit Einbindung in die vorhandene HD Versorgungsleitung DN 400</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruck- leitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p>Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p> <p>Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die „Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus“ verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruck- leitung	betriebsbereit / in Betrieb	Varel HD An- schlussleitung GDRM Bramloge mit Einbindung in die vorhandene HD Versorgungsleitung DN 400	EWE NETZ GmbH	Gashochdruck- leitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus										
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruck- leitung	betriebsbereit / in Betrieb										
Varel HD An- schlussleitung GDRM Bramloge mit Einbindung in die vorhandene HD Versorgungsleitung DN 400	EWE NETZ GmbH	Gashochdruck- leitung	betriebsbereit / in Betrieb										
<p>b) 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 -</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>												

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	
<p>c) 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>
<p>9. Landwirtschaftskammer</p>	<p>Schreiben vom: 22.05.2024</p>
<p>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 das Plangebiet bereits seit 2009 fast vollständig als Wohnbauentwicklungsfläche dar. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.</p> <p>Wie verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.09.2023 in der ersten Beteiligung und berücksichtigen den Abwägungsvorschlag. Es bestehen seitens unserer Bezirksstelle als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft keine Bedenken gegen die oben genannte Planung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der nebenstehend genannten Stellungnahme hat die Landwirtschaftskammer keine Bedenken vorgetragen und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Anregungen mitgeteilt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>10. NLStBV Oldenburg, Luftverkehr</p> <p>Gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken.</p> <p>Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen..</p>	<p>Schreiben vom: 16.05.2024</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Nordwest Oelleitung</p> <p>Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölferrleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt. Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Schreiben vom: 30.04.2024</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12. OOWV</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 20. September 2023 – AP-LW-AWN/R6/09/23/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Schreiben vom: 28.05.2024</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Änderung der Planung ergibt sich weder aus dieser noch der vorherigen Stellungnahme, in der v. a. technische und organisatorische Einzelheiten mitgeteilt wurden. Soweit die Stellungnahme die Ausführungsebene betrifft, sind die Hinweise dort zu beachten.</p>
<p>13. Telekom</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien</p>	<p>Schreiben vom: 29.05.2024</p> <p>Die Hinweise werden für die vorliegende Planungsebene zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: ... oder per Email: ...). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
14. Vodafone	Schreiben vom: 24.05.2024
<p>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: ... Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
15. Vodafone	Schreiben vom: 24.05.2024
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag



Stellungnahme**Abwägungsvorschlag****Beteiligung der Öffentlichkeit**

16. BUND	Schreiben vom: 28.09.2023
<p>a) 1. Es wird nicht ersichtlich, warum dieses das einzige Baugebiet der Gemeinde Bockhorn (zumal im Außenbereich) sein soll, in dem gebaut werden kann. Es gibt nach unserer Auffassung wesentlich mehr Bebauungspläne im Innenbereich und damit auch Baugebiete, in denen Wohnbebauung zugelassen werden soll. Was ist mit dem zukünftigen Baugebiet im Quartier Logemann oder am Milanweg? Es gab doch auch mal das Baugebiet/den Bebauungsplan „Dreieck Weißenmoorstraße“. Zusätzlich findet noch an verschiedenen Stellen in der Gemeinde Hinterbebauung statt. Dann möchten wir auch an das Wohnraumversorgungskonzept der Gemeinde Bockhorn vom Sommer 2020 erinnern. Nach unserem Verständnis deckt sich der Bedarf, der durch das Baugebiet „An der Eisenbahn“ gedeckt werden soll, nicht mit dem Bedarf aus dem Wohnraumversorgungskonzept. Die Gemeinde sollte danach viel mehr Einsatz zeigen, das Wohnquartier an der Ulmenstraße weiterzubauen. Denn damit würde der Bedarf aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Gemeinde Bockhorn gedeckt.</p>	<p>Die Gemeinde hat derzeit einen sehr hohen Bedarf an Wohnraum. Ihr stehen gegenwärtig jedoch keine Flächen zur Deckung dieses Bedarfes zur Verfügung. Des Weiteren kann sie derzeit keine Flächen für diesen Bedarf erwerben. Eine zeitnahe Deckung dieses dringlichen Bedarfes ist also nur dort möglich, wo sich im Rahmen der gegebenen kommunalen Entwicklungsziele entsprechende Möglichkeiten von privater Seite ergeben.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist als Entwicklungsziel für die vorgesehene Fläche Wohnbaufläche festgelegt und vom Landkreis genehmigt. Der Standort als solcher steht für die vorgesehene Nutzung somit nicht mehr in Frage.</p> <p>Im Rahmen des Bauplanungsrechts sind auf Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes auf der hier vorliegenden, nachgeordneten Bebauungsplanebene lediglich die zeitliche Durchführung der gegebenen Entwicklungsziele und die konkrete Art und Weise der Weiterentwicklung des Standortes zu bestimmen.</p>
<p>b) Darüber hinaus möchten wir an das niedersächsische Klimaschutzgesetz (§ 19 Entsiegelungskataster) erinnern, wonach „jede Gemeinde, die nicht Mitglied einer Samtgemeinde ... , ... ermittelt und erfasst, bis zum 31. Dezember 2028, für welche Flächen ihres Gebietes die Möglichkeit zur Entsiegelung besteht“. Wir glauben nicht, dass es daher ratsam ist, immer mehr Fläche zu versiegeln. je mehr Fläche versiegelt wird, umso größer muss dann auch das Potenzial sein, das entsiegelt werden muss.</p>	<p>Die Gemeinde Bockhorn weist als ländliche Gemeinde einen geringen Versiegelungsgrad auf. Großzügig gerechnet beträgt der Anteil der versiegelten Flächen am gesamten Gemeindegebiet 12,4 %, wobei Bauflächen einen Anteil von 9,2 % erreichen. Zudem wird zur Erschließung auf vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen (insbesondere Kreisverkehr), so dass die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt und der Flächenverbrauch hierfür minimiert wird. Unter Verweis auf die obigen Ausführungen ist es daher angemessen, mit der vorliegenden Planung die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auszunutzen.</p>
<p>c) 2. Der Bebauungsplan lässt in keiner Weise erkennen, dass die Gemeinde auf den sich immer stärker abzeichnenden Klimawandel reagiert. Weder wird es zur Pflicht gemacht, auf allen</p>	<p>Eine diesbezügliche Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Eine Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dächern besteht bereits (§ 32a NBauO). Die Möglichkeiten</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>neuen Gebäuden PV-Anlagen zu installieren, noch wird darauf reagiert, dass die EWE als örtlicher Netzbetreiber keine neuen Baugebiete mehr mit Gas erschließt.</p> <p>Wir machen dazu hier auch noch einmal auf die Stellungnahme der UNB des LK Friesland aufmerksam, wonach die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr 23b BauGB geprüft werden soll. Wir möchten dieser Forderung Nachdruck verleihen und fordern die Festschreibung dieser Forderung im Bebauungsplan, wonach „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere der der Solarenergie getroffen werden.“</p>	<p>einer klimaschonenden Energieversorgung beschränken sich allerdings nicht auf PV-Anlagen auf den Gebäuden. Die Gemeinde möchte daher die Wahlmöglichkeiten nicht über die ohnehin für Neubauten gegebenen Regelungen und Vorschriften hinaus noch zusätzlich einschränken. Zugleich sind hinsichtlich des Klimaschutzes jederzeit weitere bundesrechtliche Änderungen an den bestehenden Regelungen und Vorschriften für die der Bauleitplanung nachgeordnete Durchführungsebene möglich. Um Widersprüche oder eine Nichtausführbarkeit der einzelnen Regelungen zu vermeiden, ist es daher nicht sinnvoll, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Zudem berücksichtigt der Bebauungsplan den Klimaschutz bzw. Klimafolgen konkret durch den Ausschluss von sog. Schottergärten und die Vorgabe des Anpflanzens hochstämmiger Laubbäume, die mit ihren Kronen das Kleinklima entsprechend verbessern und für Beschattung sorgen.</p>
<p>d) 3. Weiterhin denken wir, dass derjenige, der für einen Mangel sorgt, auch für dessen Beseitigung oder Behebung sorgen sollte. Wir zielen damit auf das Argument „Ausgleichsfläche“. Wenn ich mit einem Baugebiet den Bedarf an Ausgleichsfläche erzeuge, dann muss ich auch auf meinem Gebiet für eine Ausgleichsfläche sorgen. Aber das ist ja bekanntes und beliebtes Spiel z.B. auch mit den CO2-Zertifikaten. Firmen kaufen anderen Firmen deren CO2-Zertifikate ab, um als klimaneutral dastehen zu können. Kurz zusammengefasst fordern wir, dass als Ausgleichsflächen für dieses Baugebiet, unabhängig davon, dass wir dieses Baugebiet überhaupt nicht für als notwendig erachten, die Ausgleichsflächen auf Bockhorner Gemeindegebiet geschaffen werden.</p>	<p>Im vorliegenden Fall bringt der Eigentümer, der diese Fläche zu Bauland weiterentwickeln möchte, im Sinne der Stellungnahme Punkt 3, erster und dritter Satz eigenes Land als Ausgleichsfläche ein. Dass dieses außerhalb des Gemeindegebietes liegt, ist aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Damit wird Rücksicht auf die unterschiedliche Flächengröße und Biotopausstattung der verschiedenen Gemeinden genommen.</p>
<p>e) Wir halten es für einen Fehler in der Kompensationsberechnung, dass eine Maßnahme auf einer nicht versiegelten Fläche, die einen Teil dieser Fläche nicht versiegelt, auch noch als positives Argument mit entsprechenden Werten in die Berechnung mit einfließen lässt.</p>	<p>Es ist nicht ersichtlich, was mit der nebenstehenden Aussage gemeint ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem Städtetagsmodell ohne Modifikationen der Vorgehensweise.</p>
<p>f) 4. Weiterhin wissen wir nicht, ob man eine Fläche versiegeln sollte, die potenziell überschwemmungsgefährdet ist. Reicht es nicht, dass man Bauwillige schon Am Urwald hat bauen</p>	<p>Die Feststellung, dass sich das Plangebiet auf der Fläche einer ehemaligen Ziegelei befindet, ist richtig. Im Umkreis von rund 500 m um den Kreisverkehrsplatz K 102 "Urwaldstraße"/"Alte Bahnlinie" befanden sich</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>lassen, die jetzt erheblich mit Wasserschäden zu kämpfen haben. Handelt es sich nicht auch um ehemaliges Gebiet einer Ziegelei, in dem Lehm abgebaut wurde?</p>	<p>früher insgesamt 4 Ziegeleien an der alten Bahnstrecke. Die Bodenverhältnisse wurden durch ein Baugrundgutachten untersucht. Das Oberflächenentwässerungskonzept, das parallel zum Bebauungsplan ausgearbeitet wurde, berücksichtigt dies.</p> <p>Im Hinblick auf Überschwemmungen bzw. Überflutungen ist zwischen Überstau und Hochwasser zu unterscheiden. Ein Überstau liegt vor, wenn die Oberflächenentwässerung überlastet ist und sich stehendes Wasser auf der Geländeoberfläche bildet. Im o. g. Oberflächenentwässerungskonzept sind die entsprechenden Anlagen so konzipiert, dass ein solches Ereignis vermieden werden kann. Ein Hochwasserereignis liegt vor, wenn der Pegel von Gewässern über längere Zeit den normalen bzw. den üblichen Maximalpegel überschreitet.</p> <p>Der Hinweis in der Begründung bezieht sich auf die Lage am Rande der Küstengebiete (Coastal Areas) der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2, welche in der Bauleitplanung zu betrachten ist. Als Risikogewässer gilt hier die Tideweser. Das Gebiet gehört zu den Hochwassergebieten mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. nur bei Extremereignissen (HQextrem).</p> <p>Zur rechnerischen Ermittlung der Risikogebiete mit HQextrem wird das HQ 100 der Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen mit dem Faktor 1,3 multipliziert. So ist HQextrem i. d. R. noch größer als das HQ 200. Das heißt, die Hochwasserwahrscheinlichkeit liegt bei seltener als alle 100 Jahre und wird somit einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit zugeordnet.</p> <p>Die Karte mit Modellierungen der Wasserstände beim Eintreten der Überflutung gibt Wasserstände von 0,5 bis 4,0 m an. D. h. so hoch würde die Fläche überflutet, wenn die Schutzeinrichtungen (Deiche, Schutzdünen u. ä.) an Unterweser und Küste versagen würden oder ihre Bemessungsgrenze überschritten wird.</p> <p>Daher ist einerseits das sehr geringe Risiko solcher Ereignisse kalkulierbar und diese Situation andererseits für die Nordseeküste bedingt durch den Naturraum und die historische Siedlungsentwicklung üblich. Damit steht es der vorliegenden Planung nicht entgegen (vgl. Kap. 4.6 der Begründung).</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>g) 5. Es ist nicht ersichtlich, dass hier schon für uns notwendige Kartierungen von Vögeln (wie z.B. Fledermäusen) stattgefunden haben, die zu schützen sind. Wir fordern vor Genehmigung derartige Kartierungen.</p> <p>Das Gleiche gilt für wildlebende Tiere. Wurde das wirklich schon (ausreichend) untersucht? Das bezweifeln wir. Hier gibt es vor einer Genehmigung Nachholbedarf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Untersuchungsumfang für den Umweltbericht wurde im Vorfeld der Planaufstellung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Faunistische Kartierungen werden als nicht notwendig angesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält verbindliche Vorgaben zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften. Insbesondere lassen sich artenschutzrechtliche Verstöße durch Bauzeitenregelungen und Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne von den Kommunen in ihrem eigenen Wirkungsbereich als Satzung beschlossen werden und keiner Genehmigung durch eine übergeordnete Behörde bedürfen.</p>