

# Gemeinde Marschacht: Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B404“

## Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### Verfahrensübersicht

28.11.2023	Aufstellungsbeschluss,
30.04.2025	Billigung des Vorentwurfes, Beschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durch den Rat der Gemeinde Marschacht
19.05.2025 bis einschl. 20.06.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2025 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 20.06.2025

### Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen

#### 1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

<p><b>1.1. Eine Mitteilung, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samtgemeinde Bardowick, vom 16.05.2025</li> <li>- Polizeiinspektion Harburg, vom 21.05.2025</li> <li>- Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen, vom 20.05.2025</li> <li>- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, vom 19.05.2025</li> <li>- Bundeswehr BAIUDBw Abt Infra, vom 19.05.2025</li> <li>- Deutsche Bahn AG, vom 27.05.2025</li> <li>- BUND RV Elbe-Heide, vom 19.06.2025</li> <li>- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, vom 18.06.2025</li> </ul>	<p><b>1.2. Eine Mitteilung, dass keine Belange betroffen sind, haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, vom 16.06.2025</li> <li>- TenneT TSO GmbH, vom 10.06.2025</li> <li>- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, vom 16.05.2025</li> <li>- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, vom 15.05.2025</li> <li>- Leuphana Universität Lüneburg, vom 16.05.2025</li> <li>- 50Hertz Transmission GmbH, vom 22.05.2025</li> </ul>
--	---

#### 1.3. Zu den vorliegenden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
1.3.1.	Landkreis Harburg, 13.06.2025 und 17.06.2025	
	Stabsstelle Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung / Mobilität – Städtebau und Raumordnung-, vom 17.06.2025:	

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Der Landkreis Harburg hat von den eingereichten Unterlagen des oben genannten Bebauungsplanes Kenntnis genommen und gibt dazu folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>Untere Landesplanung und Regionalplanung</b></p> <p>Die Ziele des LROP 2022 sowie des RROP 2025 sind zu beachten. Die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Für das LROP wurde eine Änderung beschlossen. Der 1. Entwurf wurde bereits im Internet unter <a href="http://www.ml.niedersachsen.de/lrop">www.ml.niedersachsen.de/lrop</a> veröffentlicht. Die Beteiligung begann am 22.04. und endete am 04.06.25. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Für das RROP 2025 wurde eine 1. Änderung eingeleitet. Die hier enthaltenen Ziele sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren befand sich das sachliche Teilprogramm Windenergie mit der parallelen 2. Änderung des RROP 2025 in der Auslegung bis zum 26.03.2025. Der aktuelle Entwurfs- und Verfahrensstand kann unter <a href="https://www.landkreis-harburg.de/windenergie_beteiligung">https://www.landkreis-harburg.de/windenergie_beteiligung</a> eingesehen werden. Es besteht zu diesem Zeitpunkt keine Betroffenheit im Rahmen des TP Windenergie.</p> <p>Östlich des Plangebietes befindet sich ein VRG Leitungstrasse, der Verlauf der geplanten 380 kV Leitung ONIL. Es sind die Ziele in LROP 4.2.2 06 zu beachten, die auch im Entwurf der 1. Änderung des RROP Eingang finden. Die Beeinträchtigung des VRG Leitungstrasse muss ausgeschlossen sein.</p> <p>Neben dem verbindlichen Waldabstand von 35 m nach dem RROP 2025 ist auch der Grundsatz bzgl. eines angemessenen Waldabstands aus dem LROP in der Abwägung zu berücksichtigen. Hier wird ein Orientierungswert von ca. 100 Metern genannt. (Begründung zu 3.2.1 03, Satz 2) Eine Unterschreitung ist entsprechend zu begründen.</p>	<p><b>Zu Untere Landesplanung und Regionalplanung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auswirkungen der Änderung des LROP auf die Planung wurden geprüft.</p> <p>Für die Planung ergibt aufgrund der Änderung des LROP kein Anpassungserfordernis. In der Begründung wird ein Verweis auf den Entwurf der Änderung des LROP aufgenommen und einzelne Textpassagen nachrichtlich ergänzt.</p> <p>Die 1. Änderung des RROP 2025 wurde bereits im Scoping-Entwurf berücksichtigt. Die entsprechenden Passagen in der Begründung werden weiter ausformuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ein Verweis auf die laufende 2. Änderung des RROP ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorranggebiet Leitungstrasse verläuft ca. 200 m östlich des Plangebiets. Die im Projektatlas zur Leitung ONIL dargestellte Vorrangstrasse für die Leitung befindet sich zudem 50 m weiter östlich als die vorhandene Trasse. Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass das VRG durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. In der Begründung wird in Kapitel 2.1 ein Verweis auf die Lage des VRG Leitungstrasse ergänzt.</p> <p>Einen gesetzlich festgelegten Waldabstand gibt es in Niedersachsen nicht. Bei der genannten Regelung des LROP handelt es sich nicht um Ziele, sondern um Grundsätze der Raumordnung, die lediglich im Wege der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das RROP 2025 des Landkreises Harburg formuliert konkretisierend als Ziel einen einzuhaltenden Waldabstand von mindestens 35 m. Der Waldrand wird so von Bebauung weiterhin freigehalten. Im Stand des Scoping-Entwurfs war eine Unterschreitung des als Ziel der Raumordnung im RROP formulierten Waldabstandes vorgesehen, sodass die Bebauung bis auf ca. 30 m an den Wald hätte heranrücken können. Aufgrund der im Scoping eingegangenen Stellungnahmen wird die Baugrenze angepasst, sodass die Bebauung einen Abstand von mind. 35 m zum Wald einhält.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Die Ausnahme von den festgelegten 35 m auf mind. 20 m Waldabstand (RROP 3.2.1.2 06) ist nur möglich, wenn die Schutzfunktion des Waldes bereits beeinträchtigt ist und die Planung die Funktionen nicht weiter einschränkt. Die Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.</p> <p><b><u>Umwelt (Untere Naturschutz- und Waldbehörde)</u></b></p> <p>Über das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche liegen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zahlreiche Daten aus dem Landschaftsrahmenplan vor. So handelt es sich bei dem Aufstellungsbereich zwar um einen Biotoptyp mit eher geringer Bedeutung, allerdings weist das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz auf. Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich um ein Wander-, Rast und Brutgebiet zahlreicher gefährdeter Vogelarten (insbesondere Wiesenvögel wie Kiebitz) und bildet ein Nahrungshabitat für den Weißstorch. In unmittelbarer Nähe befinden sich aktuell mehrere besetzte Horststandorte des Weißstorches.</p> <p>In einer ehemaligen Abgrabungsfläche hat sich zwischenzeitlich eine Feuchtgrünlandbrache mit Röhrichtvegetation und Gehölzbeständen entwickelt, sowie ein Lebensraum zahlreicher z.T. gefährdeter Amphibien- und Libellenarten.</p> <p>Insgesamt liegt eine Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung vor, eingeschränkt durch Straßen- und Bahnemissionen. Dennoch erfüllt der Änderungsbereich die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet, eine Ausweisung ist derzeit aber nicht geplant.</p> <p>Den Ausführungen zum Artenschutz wird gefolgt. Allerdings hat die UNB abschließend noch einen Hinweis vorzubringen.</p> <p>Das Vorhaben „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ der Gemeinde Marschacht liegt außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. In diesem Bereich wurde das FFH-Gebiet durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Luhe und Nebengewässer“ nach nationalem Recht gesichert. Nur vorbehaltlich der Einhaltung der erforderlichen Regeln der Technik zur Planung des Regenrückhaltebeckens und der Tankstelle können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die UNB empfiehlt daher im weiteren Verfahren entsprechend detaillierte Planungen vorzulegen, da ansonsten die FFH-Verträglichkeit nicht bestätigt werden kann.</p> <p>Den Ausführungen zur Eingriffsregelung kann nicht abschließend gefolgt werden. Die UNB geht davon aus, dass die Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Eingebung gefolgt. Die Baugrenze wurde entsprechend angepasst. Sie verläuft nun in einem Abstand von 35 m zum Wald. Entsprechende Abschnitte in der Begründung werden angepasst.</p> <p><b>Zu Umwelt</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Kapitel 3.2 werden die Darstellungen des LRP bereits beschrieben.</p> <p>Die Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan wurden in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept und die detaillierte Planung des Regenrückhaltebeckens werden im Zuge der Veröffentlichung als eigenständige Fachbeiträge mit ausgelegt, um die FFH-Verträglichkeit zu bestätigen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>weiteren Verlauf der Planung überarbeitet wird (siehe dazu Anmerkungen der Waldbehörde) und sich dadurch die Bilanzierung ggf. noch ändern wird. Darüber hinaus sind die nicht versiegelten Flächen im Gewerbegebiet als GRE mit 2 WP bilanziert. Sofern im weiteren Verfahren die Pflege der Grünflächen nicht näher ausgeführt wird, geht die UNB von einem Scherrasen aus, der mit 1 WP in die Bilanzierung einfließen kann. Ähnlich verhält es sich bei der Bilanzierung des Regenrückhaltebeckens. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung steht noch eine detaillierte Planung des RRB aus. Solange nicht bekannt ist, ob das RRB überhaupt als SXS angesprochen werden kann (hängt vom Wasserstand ab), geht die UNB davon aus, dass es sich bei einem Regenrückhaltebecken um ein technisches Bauwerk handelt, dessen selbst sehr naturnahe Ausgestaltung nur zum eigenen Ausgleich beiträgt, aber keinesfalls einen Wertpunkteüberschuss erreicht – hier also nicht mit 2 WP bilanziert werden kann.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung 9.2 sind im Aufstellungsbereich min. 35 Bäume anzupflanzen. Die geplanten Standorte sollten ungefähr angegeben werden.</p> <p><b><u>Die Waldbehörde hat folgende Bedenken:</u></b></p> <p>Bei der südlich angrenzenden Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).</p> <p>Zum Wald ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich ein Mindestabstand von 35 Metern einzuhalten (u.a. aus Gründen der Gefahrenabwehr, der Waldbrandvorsorge, aus waldökologischen Gründen, zur Vermeidung eines zusätzlichen technischen Aufwands bei der Waldbewirtschaftung). Die raumordnerische Ausnahme, im Zuge der Bauleitplanung den Mindestabstand auf 20 m zu reduzieren, soll nur für jene Fälle gelten, in denen eine solche Unterschreitung zu keiner zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzfunktion des Waldes führt (§ 1 NWaldLG). In diesem konkreten Einzelfall ist keine bauliche Vorprägung vorhanden, sodass durch das geplante Bauvorhaben von einer erheblichen Mehrbelastung durch die Bebauung auszugehen ist. Daher sind die Voraussetzungen zur Reduzierung des Waldabstandes nicht erfüllt und dieser ist im weiteren Verfahren den Zielen des RROP 2025 anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird gefolgt und die Bilanzierung wird angepasst.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes können die Standorte der gem. TF 9.2 festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen nicht bestimmt werden, da sich die pro Baugrundstück zu pflanzende Anzahl an Bäumen erst im Zuge einer möglichen Veräußerung von Grundstücksteilen ergibt. Bei einer zulässigen GRZ von 0,6 werden in Folge der Festsetzung voraussichtlich im Plangebiet insgesamt ca. 26 großkronige Bäume gepflanzt werden. Die Begründung wird durch die geschätzte Anzahl der Einzelbäume ergänzt.</p> <p>Auch dann können erst bei Vorliegen eines konkreten Hochbauentwurfs konkrete Standorte bestimmt werden. Eine Festlegung der Standorte zum jetzigen Zeitpunkt könnte einer späteren Hochbauplanung entgegenstehen.</p> <p><b>Zu Waldbehörde</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Eingaben wird gefolgt.</p> <p>Die südliche Baugrenze wird entsprechend dem Ziel des RROP 2025 angepasst, sodass die Baugrenze zukünftig in einem Abstand von 35 m zur Traufkante des Waldes verläuft.</p> <p>Die Begründung und die Planzeichnung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Ziel der Planung war die Schaffung eines harmonischen Waldübergangs durch das Anpflanzen niedriger Gehölze. Nach Eingabe der Waldbehörde wird davon Abstand genommen, d. h. dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Eine Hecke als Waldrandgestaltung vor dem Wald wird nicht als sinnvoll erachtet. Zum einen, weil eine Hecke den vorhandenen Lebensraum Waldrand beeinträchtigen würde und zum anderen, weil ein Waldrand mit zum Wald gehört und sich der Waldabstand zur Baugrenze dadurch noch weiter verringern würde. Der Waldabstand wäre dementsprechend anzupassen.</p> <p>Hinweis zum Artenschutz: Die UNB weist eindringlich darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen ihres Monitorings die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Sofern festgestellt wurde, dass Kompensationsmaßnahmen oder gar CEF-Maßnahmen ihre Funktion verloren haben (hier: Moorfrosch), sind umgehend Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die UNB steht bei der entsprechenden Maßnahmenplanung gerne unterstützend zur Seite.</p> <p><b><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u></b></p> <p>Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein historischer Deich (353/1451.00007-FH), welcher als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale geführt wird.</p> <p>Weitere Baudenkmale gemäß § 3 Absatz 2 und 3 NDSchG, sind derzeit weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung in dem nachrichtlich (deklaratorisch) geführten Verzeichnis der Kulturdenkmale (§4 NDSchG) gelistet.</p> <p>Damit ist aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass dennoch weitere Baudenkmale vorhanden sein könnten. Denn auch Objekte, die nicht im Verzeichnis eingetragen sind, können Denkmale sein, wenn sie die im § 3 NDSchG aufgeführten Kriterien erfüllen. Der gesetzliche Schutz besteht schon dann, wenn ein Objekt unter den Gesetzesbegriff des Kulturdenkmals fällt. Da das Plangebiet jedoch unbebaut ist, kann es sich bei den bisher unbekannt Baudenkmalen nur um kleine Objekte, wie z.B. historische Grenzsteine o.ä. handeln. Sollten potenzielle Objekte bekannt sein oder im Zuge der Ausführung gefunden werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch das Archäologische Museum Hamburg geprüft. Der o.g. historische Deich fällt ebenfalls in den Fachbereich der Archäologie.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b></p> <p>Bezüglich des B-Plans sind die vorgelegten Unterlagen für eine fundierte Stellungnahme hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft nicht</p>	<p>Die Anpflanzungsmaßnahme wird geändert. Vorgesehen ist zukünftig auf der Fläche zum Anpflanzen die Anlage eines Extensivrasens. Die zugehörige textliche Festsetzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht diesen Bebauungsplan, sondern ein anderes Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die Kommune ist in der Verantwortung, die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und dessen Erfolg zu überwachen.</p> <p><b><u>Zu Untere Denkmalschutzbehörde</u></b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird dieser Bereich des Historischen Deichs bereits benannt. Die Begründung wird hinsichtlich der Bezeichnung der Lage konkretisiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Archäologische Museum Hamburg erfolgen nach der Ernte Ende Juli eine Begehung des Feldes und erste Sondagen. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen. Konkretisierend wird die Beschreibung des Umgangs mit nicht deklarierten Baudenkmalen ergänzt und es erfolgt vorsorglich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.</p> <p>(Hinweis: Die Begehung erfolgte krankheitsbedingt erst am 06.08.2025. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Sie werden voraussichtlich in den nächsten Verfahrensschritten als Stellungnahme eingehen. Nach Vorabinformationen ist die Lage jedoch als unkritisch einzustufen)</p> <p><b><u>Zu Abfallwirtschaft</u></b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Planzeichnung erfolgt bereits die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs. In diesem Bereich soll sich zukünftig die zentrale Zufahrt zu der Gewerbefläche befinden.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>ausreichend. Es ist nicht ersichtlich, wie das Plangebiet von Entsorgungsfahrzeugen erschlossen werden soll.</p> <p>Gegen den vorgelegten Satzungsentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern bei der Umsetzung die Vorgaben aus dem Merkblatt „Technische Anforderungen an Erschließungsstraßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden sollen“ berücksichtigt werden.</p> <p><b><u>Umwelt (Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde)</u></b></p> <p>Die Lage des B-Plan Gebietes befindet sich in einem Grundwasserversatzungsgebiet. Daher ist bei der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen die maximale Sondentiefe auf 60 Meter begrenzt. Im südlichen Bereich wurden artesische Verhältnisse angetroffen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich, da eine Vorplanung für die Oberflächenentwässerung noch fehlt. Diese ist anzufertigen und zur Prüfung vorzulegen. Der Textteil in der Begründung alleine ist nicht ausreichend.</p> <p><b><u>Betrieb Kreisstraßen</u></b></p> <p>Zu der Planung kann aufgrund fehlender Unterlagen nicht abschließend Stellung genommen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Zuge der Kreisstraße 81 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen und unterliegt damit den anbaurechtlichen Beschränkungen gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Die Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand ist im B-Plan zeichnerisch darzustellen.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird der erwartete Verkehr durch das neue Plangebiet beschrieben und ermittelt. Für den Knotenpunkt K81 / B404 / Gewerbepark Eichholz wurden nur die gezählten Verkehrsstärken mit einer grundsätzlichen Leistungsfähigkeit von 500 Fahrzeugen pro Stunde verglichen. Eine Ermittlung des Hauptstroms in der Kreisfahrbahn und Länge der Rückstaus der einzelnen Zufahrten blieben unbeachtet. Dies entspricht nicht den Anforderungen eines Leistungsfähigkeitsnachweis und der damit im Zusammenhang stehenden Nachweis der Verkehrsqualität für das klassifizierte</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich momentan in der Hand eines Eigentümers.</p> <p>Die geplanten Nutzungen (Tankstelle, Landmaschinenhandel) werden voraussichtlich plangebietsintern über private Erschließungsstraßen erschlossen. Da es sich um gewerbliche Nutzungen handelt ist davon auszugehen, dass die Straßenräume und Wendeanlagen ausreichend groß dimensioniert werden und so eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet ist.</p> <p>Im Zuge der Bauantragsplanung ist die Einhaltung der technischen Regelwerke und Anforderungen nachzuweisen.</p> <p>Für die Bauleitplanung ergibt sich kein Änderungserfordernis.</p> <p><b>Zu Umwelt</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine konkrete Vorhabenplanung für die Oberflächenentwässerung liegt dementsprechend nicht vor. Es gibt jedoch ein vorläufiges Entwässerungskonzept, welches im Rahmen der Veröffentlichung mit ausgelegt wird. Im Zuge der konkreten Projektplanung / Bauantragsplanung ist die abschließende Oberflächenentwässerung nachzuweisen.</p> <p><b>Zu Betrieb Kreisstraßen</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachrichtlich wird in Form einer Linie der Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der K 81 in die Planzeichnung aufgenommen. Auf eine flächige Darstellung wird vorliegend verzichtet. Die Baugrenzen verlaufen bereits in einem Abstand von mindestens 20 m zur Fahrbahnkante der K 81. Zudem wird über die textliche Festsetzung Nr. 6 die Errichtung von baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 41 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, sodass die Anbauverbotszone eingehalten werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Verkehrsgutachten überarbeitet.</p>

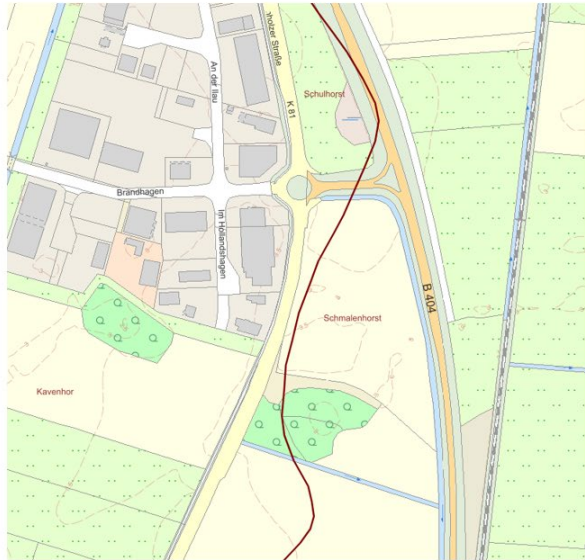
Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Straßennetz und kann daher nicht zur Prüfung der verkehrlichen Erschließung herangezogen werden.</p> <p>Aufgrund eines fehlenden detaillierten Entwurfs zur Nutzung ist die ermittelte Verkehrsbelastung nicht nachvollziehbar. Des Weiteren fehlt eine Prognoseermittlung und -berechnung.</p> <p>Ebenfalls muss das Verkehrsgutachten mit einer Betrachtung des Einmündungs-/ bzw. Zufahrtsbereich ergänzt werden, insbesondere dahingehend, ob eine Linksabbiegespur notwendig wird auch unter Betrachtung eines Rückstaus zum Knotenpunkt. Es ist ebenfalls auf die erforderlichen und vorhandenen Haltesichtweiten einzugehen und die Lage der Zufahrt im Bereich des Grundstücks unter Betrachtung der Nähe zum Knotenpunkt zu beleuchten.</p> <p>Zur weiteren Prüfung muss eine Entwurfsplanung in Anlehnung an RE vorgelegt werden, um die Gestaltung der geplanten Zufahrt beurteilen zu können. Die Tankstelle muss über die geplante Hauptzufahrt angeschlossen werden; ein zusätzlicher Zugang zur K 81 wird seitens des Betriebs Kreisstraßen und Radverkehr nicht gestattet.</p> <p>Erforderliche zusätzliche Feuerwehrezufahrten dürfen nur mit entsprechender Abpollerung zugelassen werden. Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Zufahrten dürfen nur in ihrer bisherigen Nutzung weitergenutzt werden. Eine Nutzung als weiterer Zugang zum Gewerbegebiet wird seitens des Betriebs Kreisstraßen und Radverkehr nicht gestattet.</p> <p>Sofern durch die Lage der Zufahrt eine Versetzung der Großbeschilderung für den KVP erforderlich ist, ist dieses im Vorwege mit dem Betrieb Kreisstraßen und Radverkehr abzustimmen und die Kosten von der Gemeinde zu tragen.</p> <p>Es ist ein Konzept für die Beseitigung des Oberflächenwassers vorzulegen. Es darf kein Wasser aus dem Gewerbegebiet und der Zufahrt auf die K 81 gelangen.</p> <p>Im Falle der Errichtung einer Tankstelle im Plangebiet soll das darauf anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Vorreinigung in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es ist klarzustellen, um welchen Regenwasserkanal es sich hierbei handeln soll. Eine Einleitung des Wassers in die Entwässerungsanlagen der K 81 wird nicht gestattet. Die entsprechenden Nachweise und Unterlagen sind zur Prüfung vorzulegen. Der Betrieb Kreisstraßen und Radverkehr ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>In der Planzeichnung wird über die Festsetzung eines Einfahrtsbereichs die ungefähre Lage des Einmündungs- bzw. Zufahrtsbereichs eingegrenzt. Er beginnt ca. 90 m südlich des Kreisverkehrs. Die detaillierte Planung ist Bestandteil der konkreten Erschließungsplanung. Das Verkehrsgutachten wird überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Verkehrsgutachten überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis über den Anschluss einer möglichen Tankstelle wird zur Kenntnis genommen. Es ist derzeit eine einzige Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen und zeichnerisch festgesetzt. Die Zulässigkeit nur einer Zufahrt wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis bzgl. der zusätzlichen Feuerwehrezufahrten wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In der Begründung wird ergänzt, dass für zusätzlich Feuerwehrezufahrten eine Abpollerung vorzusehen ist und dass die entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs vorhandenen Zufahrten nicht als weiterer Zugang zum Gewerbegebiet dienen dürfen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der konkreten Planung der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauantragsplanung ist ein Konzept für die Oberflächenentwässerung vorzulegen und sicherzustellen, dass kein Wasser auf die K 81 gelangt. Ein Entwässerungs-Vorkonzept wird erstellt. Aufgrund der bestehenden Höhenlagen (ca. 40 cm bis 1,00 m über der K 81) ist eine Beeinträchtigung der K 81 nahezu ausgeschlossen.</p> <p>Sofern die Errichtung einer Tankstelle erfolgt, ist in der konkreten Bauantragsplanung ein Entwässerungskonzept für die Tankstelle zu erstellen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik sowie der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Änderungen der Kreisstraße im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplant. Eine Überplanung der Straße findet mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht statt. Die Kreisstraße wird bereits in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ einbezogen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Änderung einer Kreisstraße – z.B. Linksabbiegespur - gemäß § 38 NStrG Baurecht zu schaffen ist. Dies kann auch durch einen Bebauungsplan (B-Plan) erfolgen (§ 38 Abs. 4 NStrG). Sofern Baurecht für die Kreisstraße 81 durch den B-Plan geschaffen werden soll, ist die Kreisstraße 81 miteinzubeziehen und sind im Verfahren Planunterlagen in der Qualität einer Planfeststellungsunterlage (RE-Entwurf) vorzulegen und diese müssen Bestandteil des B-Planes werden.</p> <p>Zwischen der Gemeinde und dem Betrieb Kreisstraßen &amp; Radverkehr ist rechtzeitig vor Beginn der Ausführung eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Grundlage dafür ist die Ausführungsplanung.</p> <p><b><u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u></b></p> <p>Bei Bebauungsplänen bleibt bei der Berechnung der GRZ ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.</p> <p><b><u>Sonstige Hinweise</u></b></p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Bauweise sollte klargestellt werden, dass es sich um eine „offene Bauweise“ handelt (Grenzabstände in alle vier Seiten), bei der die Längenbegrenzung von 50 auf 100 m erhöht ist.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 9.2 Satz 1 („Mindestens 20 vom Hundert der Flächen des Gewerbegebietes sind als offene Vegetationsflächen herzurichten.“) wird als unzulässige Kontingentierung von Baurechten angesehen. Sollte ein Bauherr sein Grundstück, z.B. durch Stellplätze und andere Nebenanlagen zu mehr als 80% versiegeln (GRZ II von 0,9), würde dies die Baumöglichkeiten benachbarter Grundstückseigentümer einschränken, da diese die Verringerung der Vegetationsfläche wieder auszugleichen hätten. Eine solche Begrenzung ist aber mit den Regelungsinhalten des allgemeingültigen Baurechts nicht vereinbar. Soll an dieser Festsetzung festgehalten werden, kann diese nicht auf das ganze Gebiet, sondern nur auf das Baugrundstück bezogen werden.</p> <p>Im gültigen FNP wird das Plangebiet des „Gewerbepark Eichholz 4. Änderung und Erweiterung“ (westlich der Darstellung in Abb. 2 der Begründung) als G-Fläche dargestellt.</p>	<p>Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich kein Änderungserfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauantragsplanung. Ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich nicht.</p> <p><b>Zu Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gibt noch keine konkrete Planung zur Ausführung von Traufen oder Dachüberständen. Die einschlägigen Vorschriften der NBauO sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Zu sonstige Hinweise:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die TF Nr. 4 wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung wurde aus den umliegenden Bebauungsplänen übernommen. Im Zuge der Abwägung wurde die Erforderlichkeit dieser Festsetzung überprüft.</p> <p>Da eine Überschreitung der GRZ lediglich bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist und die nicht überbaubaren Grundstückflächen nach § 9 Abs. 2 NBauO bereits als Grünflächen herzustellen sind, wird diese Festsetzung gestrichen.</p> <p>Ein Hinweis hierzu wird auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abbildung 2 in der Begründung wird aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Tippfehler in der Begründung entsprechen korrigiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -) wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) (nicht 2014!).</p> <p>Es wird um Übersendung der beschlossenen Abwägung der Stellungnahme in elektronischer Form an raumordnung@lkharburg.de gebeten.</p> <p><b>Denkmalschutz, vom 13.06.2025:</b></p> <p>Dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans wird von Seiten der Bodendenkmalpflege zugestimmt. Der im Entwurf enthaltene Passus zum Thema Kultur- und Sachgüter bedarf allerdings nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde einer Korrektur.</p> <p>Der erwähnte historische Deichzug (ehemaliger Hörstendeich, als Kulturdenkmal Oldershausen 7 registriert) ist im Bereich des Plangebietes mit großer Wahrscheinlichkeit falsch kartiert. Er verlief im Bereich des historischen Weges von Oldershausen nach Eichholz, der im Preußischen Messtischblatt noch verzeichnet ist. Dieser Weg ist zu einem unbekanntem Zeitpunkt vor dem Bau der K81 und der B404 aufgehoben worden, wobei offenbar auch der obertägige Teil des Deiches, der den Unterbau der Straße bildete, abgetragen wurde. Der Deich ist auch nicht auf gesamter Länge in der Niedersächsischen Denkmalkartei verzeichnet, sondern nur in den heute noch obertägig erhaltenen Bereichen (südwestlich von Oldershausen sowie in dem kleinen Waldstück unmittelbar südlich des Plangebiets). Dem Preußischen Messtischblatt nach zu urteilen, verlief der Deich knapp östlich der heutigen K81 von Süden nach Norden durch das Plangebiet und verschwenkte dann im Norden des Plangebiets etwas nach Osten (s. die angehängten Screenshots; shapefiles mit dem von der Unteren Denkmalschutzbehörde angenommenen Verlauf können bei mir abgerufen werden).</p> <p>Es ist nicht bekannt, ob der ehemalige Deich in Gänze abgetragen wurde, oder ob Teile davon noch im Untergrund erhalten geblieben sind. Die bereits vorliegende Baugrunderkundung lässt zwar in den Bohrpunkten, die dem vermutlichen Deichverlauf am nächsten liegen, keine Störung des Untergrundes durch alte Baumaßnahmen erkennen. Es ist jedoch fraglich, ob sich der aus Klei errichtete alte Deich in einem einzelnen Bohrpunkt zwingend vom anstehenden Boden abgrenzen lässt.</p> <p>Angesichts des derzeitigen Kenntnisstandes muss vorerst davon ausgegangen werden, dass Teile des Deiches erhalten geblieben sein können. Daher unterliegen Erdarbeiten in den Bereichen des Plangebietes, durch die der Deich verlaufen ist (Längsachse des Deiches zuzüglich 20 m beiderseits davon), einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß § 13 NDSchG. Denkmalrechtliche Nebenbestimmungen zur Überwachung und</p>	<p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu Denkmalschutz</b></p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. S. hierzu auch die Ausführungen unter 1.3.1/ Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt, die Begründung wird überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung die Beschreibung des Verlaufs entsprechen korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft das Baugenehmigungsverfahren.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>gegebenenfalls Dokumentation noch erhaltener Denkmalsubstanz werden in eine nachfolgende Baugenehmigung aufzunehmen sein. Im Falle baurechtlich verfahrens- und genehmigungsfreier Maßnahmen wäre eine separate denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Hinweis auf die Gültigkeit des § 13 NDSchG ist in Planzeichnung und Begründung aufzunehmen. Ich weise außerdem darauf hin, dass die Kosten etwaiger denkmalpflegerischer Maßnahmen durch den Veranlasser der Zerstörung der Denkmalsubstanz zu tragen sein werden (§ 6 Abs. 3 NDSchG).</p> <p>Alternativ hierzu empfehle ich der Gemeinde Marschacht, im Rahmen der Umweltprüfung eine archäologische Voruntersuchung in Form einer Baggersondage durchführen zu lassen. Auf diese Weise ließe sich frühzeitig der denkmalpflegerische Sachverhalt klären. Sollte sich ein Rest des Deiches nachweisen lassen, so ließen sich die Ergebnisse der Voruntersuchung in die weitere Planung integrieren und damit für Planungs- und Kostensicherheit sorgen. Sollte der Deich nachweislich nicht mehr existieren, könnte der denkmalrechtliche Vorbehalt vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zurückgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine archäologische Voruntersuchung wurde veranlasst, die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet, sobald sie vorliegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
-----	--	--



Aus dem Preußischen Messtischblatt (unten) abgeleiteter Verlauf des Hörstendeichs

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
<b>1.3.2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, vom 20.06.2025</b>		
	<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>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>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften</p>	<p>Der Nibis ® Kartenserver wurde zur Beurteilung der Ausgangslage verwendet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie dem Kartenserver zu entnehmen ist, bestehen für das Plangebiet und seine Umgebung keine Altverträge.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Auswahl der Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden die Festlegungen der Regionalen Raumordnung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Planung ergibt sich kein Änderungserfordernis.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
<b>1.3.3. Avacon Netz GmbH, vom 10.06.2025</b>		
	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B404“ der Gemeinde Marschacht und 8. Änderung des FNP 2002, grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung, ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen. Zur Erschließung des Stromnetzes ist ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten.</p> <p>Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitungspläne Gas</li> <li>- Leitungspläne Strom Beleuchtung</li> <li>- Leitungspläne Strom Mittelspannung</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Gasversorgung wird in der Begründung ergänzt, dass eine Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Im Bedarfsfall setzt sich der Vorhabenträger mit der Avacon Netz GmbH in Verbindung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitungspläne Strom Niederspannung</li> <li>- Leitungsschutzanweisung</li> <li>- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen</li> <li>- Legende</li> </ul>	
<b>1.3.4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), vom 22.05.2025</b>		
	<p>Folgende Hinweise und Anmerkungen werden gegeben:</p> <p>Geschäftsbereich 3 (Wasserwirtschaft)</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes gibt es keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt. Grundlage für diese Einstufung ist die Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, kurz Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL), die mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG) vom 31. Juli 2009 in bundesdeutsches Recht übernommen wurde. Die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ist bindendes europäisches Recht. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu in naturräumlich definierten Verwaltungseinheiten wie z.B. entlang der Elbe, ein abgestimmtes Hochwasserrisikomanagement zu betreiben. Grundgedanke der Richtlinie ist also, ein aktives Risikomanagement mit dem Ziel die negativen Hochwasserfolgen zu verringern. In den Hochwasserrisikomanagement-Plänen werden nicht nur bauliche Maßnahmen wie Deiche und Hochwasserrückhaltebecken, sondern auch alle weiteren hochwasservorsorgenden Maßnahmen berücksichtigt. Die Gefahren- und Risikokarten für die drei berechneten Hochwasserszenarien können für den hier betroffenen Planungsraum Elbe im Internet eingesehen werden unter <a href="https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren--und-risikokarten-116763.html">https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren--und-risikokarten-116763.html</a></p> <p>Karten mit Darstellungen der Risikogebiete sowie entsprechende GIS-Daten können ebenfalls auf dem Umweltkartenserver (<a href="https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/">https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/</a>) oder direkt über <a href="https://urls.niedersachsen.de/234n">https://urls.niedersachsen.de/234n</a>) oder über eine Linkliste auf der Internetseite des NLWKN (<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de">http://www.nlwkn.niedersachsen.de</a> unter Hochwasser- und Küstenschutz/Hochwasserschutz/ EG-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie) eingesehen bzw. von dort heruntergeladen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird bereits auf die Lage des Gebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Karten fanden bei der Erarbeitung der Planung Berücksichtigung.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bezüglich einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise ist auf der Planzeichnung bereits enthalten.</p>

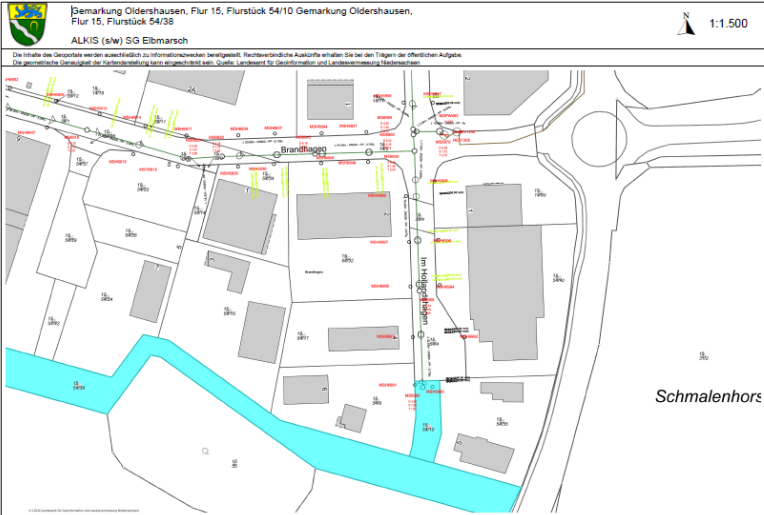
Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Es wird empfohlen, die daraus resultierenden Erkenntnisse bei den künftigen Planungen im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.</p>	
<b>1.3.5. Niedersächsische Landesforsten, vom 04.06.2025</b>		
	<p>Nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am 03.06.2025 werden aus waldfachlicher Sicht folgende Anmerkungen und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Südlich an das Plangebiet grenzt ein ca. 40 bis 60-jähriger Erlenbruchwald. Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weist diese mit Waldbäumen bestockte Fläche einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG, der zugleich nach § 30 BNatSchG besonders geschützt ist.</p> <p>Die Baugrenze ist gem. Planzeichnung zum BPlan Nr. 24 (Stand 17.04.2025) in einem Abstand von 25 m zum Waldrand geplant.</p> <p>Aus waldfachlicher Sicht ist dieser geplante Abstand unzureichend.</p> <p>Begründung:</p> <p>Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.</p> <p>Auf Grund dieser vielfältigen Funktionen sind am Waldrand keine Bebauung oder andere störende Nutzungen zulässig. Der Abstand von Wald und Siedlungsflächen wird im RROP des LK Harburg auf mindestens 35 m (eine Baumlänge) konkretisiert. Ein Entfernen der Randbäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht würde den schützenden Waldmantel aufreißen und den gesamten Waldbestand durch Windwurf gefährden. Ein Unterschreiten dieses Mindestabstandes auf 20 m ist (nach Nr. 3.2.1.2 RROP LK Harburg) nur in den Fällen ausnahmsweise zulässig, wo im Nahbereich des Waldes bereits eine störende Nutzung besteht und die Schutzfunktion des Waldes durch die neue Nutzung nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Mit der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist auf das bestehende Recht des Waldeigentümers zur Bewirtschaftung seines Waldes Rücksicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze wird angepasst, sodass sie zukünftig in einem Abstand von 35 m zur Traufkante des Waldes verläuft.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>zu nehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung aufzuerlegen (Urteil VGH Mannheim v. 07.12.1988 – 3 S 2993/88).</p> <p>Ich bitte Sie, den geforderten Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 35 m)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> aus Gründen der Gefahrenabwehr (Erlenbruchwälder auf labilen Standorten sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet),</li> <li><input type="checkbox"/> aus den o.g. waldökologischen Gründen,</li> <li><input type="checkbox"/> und der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung</li> </ul> <p>zu berücksichtigen und die Planzeichnung entsprechend anzupassen.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze entsprechend angepasst. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
<b>1.3.6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), vom 16.06.2025</b>		
	<p>Den mit E-Mail / Schreiben vom 15.05.2025 übersandten Vorentwurf über die o. g. Bauleitplanung der SG Elbmarsch und Gemeinde Marschacht habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) liegen, werden soweit nicht direkt berührt.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich an der Bundesstraße 404 (B 404) in Abschnitt 10 zwischen ca. Station 4815 und ca. Station 5160 außerhalb geschlossener Ortsdurchfahrtsgrenzen.</p> <p>Im Zuge der freien Strecke der B 404 ist die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der B 404 entsprechend § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll über die Eichholzer Straße (Kreisstraße 81 (K 81)) erfolgen. Für die K 81 ist der Landkreis Harburg zuständig.</p> <p>Die B 404 ist verkehrlich von der geplanten Gewerbeentwicklung nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wurde in der Planung berücksichtigt, die Baugrenzen verlaufen in einem ausreichenden Abstand zum Fahrbahnrand.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Aufgrund der geringen bestehenden Verkehrsmenge der K 81 mit einem DTVw von 2.606 Kfz/24 h (Straßenverkehrszählung Landkreis Harburg 2023) sind keine Verschlechterungen des Verkehrsablaufs an der Anschlussstelle B 404/K 81 zu erwarten.</p> <p>Dennoch möchten wir folgende Hinweise zu der beigefügten verkehrstechnischen Untersuchung vom Büro für Verkehrsplanung, Dipl.-Ing. Gerd Köser aus Hamburg geben: Die Verkehrsuntersuchung (VU) entspricht nicht den Anforderungen eines Leistungsfähigkeitsnachweis und der damit im Zusammenhang stehenden Nachweis der Verkehrsqualität für das klassifizierte Straßennetz.</p> <p>Die Grundlagen für eine VU liegen in den technischen Regelwerken der FVSG: Empfehlungen für Verkehrserhebungen, Ausgabe 2012 Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015 – Teil L.</p> <p>Die Abschätzung des geplanten Verkehrsaufkommens aus der Nutzung sind aufgrund fehlender Nutzungsdarstellung nicht schlüssig und erscheinen unplausibel. Es wurde keine Prognosebelastung gerechnet.</p> <p>Ferner hat die Gemeinde gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 404‘) erforderlich werden.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.</p> <p>Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrstechnische Untersuchung wird überarbeitet.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein Hinweis auf die bestehende Vorbeeinträchtigung der Fläche durch den Verkehrslärm der B 404. In einer ergänzende Textfestsetzung wird klargestellt, dass für Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber dem Verkehrslärm nachzuweisen ist.</p> <p>Damit ist Rahmen des Bauantrages im Bedarfsfall ein Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen.</p> <p>Es wird klargestellt, dass Maßnahmen zum Schallschutz keinesfalls zu Lasten der Träger der Straßenbaulasten gehen dürfen. Ihnen dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.</p> <p>Die Bitte um weitere Beteiligung wird berücksichtigt.</p>
<b>1.3.7. Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 27.05.2025</b>		
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Erschließungsplanung und ist im Zuge dieser zu berücksichtigen.</p>
<b>1.3.8. Wasserverband der Ilmenau – Niederung, vom 05.06.2025</b>		
	<p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme für das o.g. Vorhaben. Die Unterlagen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wasserverband der Ilmenau-Niederung ist für die Unterhaltung des Verbandsgewässers „Graben 169 Oldershausen“ (Gewässer II. Ordnung) nördlich und östlich an die Planfläche angrenzend zuständig. Der Verbandsgraben (Flur 15 Flurstück 30, Gemarkung Oldershausen) befindet sich außerdem im Eigentum des Verbandes.</p> <p>Nach wie vor kommt es uns an dieser Stelle im Wesentlichen auf das beidseitige Freihalten des Räumstreifens am Graben an. Innerhalb von 5 Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante unseres Gewässers, muss der Gewässerräumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser seitliche Bereich muss beidseitig ohne Anspruch auf Entschädigung jederzeit mit schweren Unterhaltungsfahrzeugen (u.a. Kettenbagger mit Mähkorb) stets befahrbar bleiben. Auch die Ablage und Abnahme des Räumgutes darf nicht erschwert werden. Es ist darauf zu achten, dass die geplanten Maßnahmen (A1 und A2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Räumstreifens umgesetzt werden.</p> <p>Eine eventuell geplante Einzäunung muss 1 Meter von der Böschungsoberkante entfernt stehen und darf nicht höher als 1,10 Meter sein. Querzäune müssen mit 4,00 m breiten Toren im Nahbereich des Verbandsgewässers durchfahrbar gestaltet werden.</p> <p>Für die geplante Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Einleitung in den Verbandsgraben weisen wir vorsorglich darauf hin, dass das Rohr einer möglichen Einleitung so gestaltet werden muss, dass es schweren Kettenfahrzeugen standhält und es muss bündig an der Böschung abgeschrägt werden. Außerdem muss die Einleitstelle angemessen</p>	<p>Die Hinweise auf den Graben nördlich und östlich des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen. In der Planung fand der Graben bereits Berücksichtigung, dennoch wird die Begründung stellenweise konkretisiert.</p> <p>Der Hinweis zum Freihalten des Räumstreifens werden zur Kenntnis genommen. Die Freihaltung des Räumstreifens war bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorgesehen.</p> <p>Dennoch soll über die Anpassung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) in der Planzeichnung der Räumstreifen auch zeichnerisch freigehalten werden.</p> <p>Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verlief bislang unmittelbar entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die östliche und nördliche Grenze der SPE-Fläche wird an den freizuhaltenen 5 m breiten Räumstreifen angepasst. Somit kann sichergestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen außerhalb des Räumstreifens umgesetzt werden.</p> <p>Die Böschungsoberkante wird dazu nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Für den nun entstandenen Streifen zwischen der SPE-Fläche und dem Graben einer privaten Grünfläche im Sinne eines Gewässerrandstreifens, welcher als Extensivgrünland anzulegen ist.</p> <p>Die Hinweise zu Zäunen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass evtl. aufgestellte Zäune den erforderlichen Abstand einhalten.</p> <p>Die Hinweise zum Regenrückhaltebecken werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der konkreten Planung des Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>gegen Erosion gesichert werden und das eingeleitete Wasser frei von Verunreinigungen sein. Für mögliche Schäden haftet der Antragsteller.</p> <p>Eine wasserbehördliche Genehmigung ist beim Landkreis Harburg, untere Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Dem Verband ist ein schlüssiges Entwässerungskonzept bzw. wasserwirtschaftliches Gutachten vorzulegen, mit genauer Angabe der eventuellen Einleitstelle in unser Verbandsgewässer.</p> <p>Mögliche Gewässerkreuzungen (z.B. Versorgungsleitungen) sind ebenfalls genehmigungspflichtig beim Landkreis Harburg. Hier werden die Anforderungen an die Gewässerkreuzung im Zuge des Genehmigungsverfahren festgelegt.</p> <p>Sofern eine Grundwasserhaltung beim Bau durchgeführt werden soll/muss, sind wir rechtzeitig schriftlich vom Antragsteller zu informieren und zu entschädigen.</p> <p>Die Satzung des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung, u.a. erhältlich auf unserer Internetseite <a href="http://www.ilmenauverband.de">www.ilmenauverband.de</a>, unter „Satzung und Rechtliches“ ist zur Kenntnis zu nehmen und dringend einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept soll im Zuge der Veröffentlichung als eigenständiges Fachgutachten mit ausgelegt werden. Für das konkrete Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes und ist im Zuge dessen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes und ist im Zuge dessen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>1.3.9. Samtgemeinde Elbmarsch, vom 05.06.2025</b>		
	<p>die Samtgemeinde ist unter anderem für die Abwasserbeseitigung zuständig und nimmt zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B404“ wie folgt Stellung:</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Die Erschließung des Gebietes hinsichtlich des Anschlusses an den Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Elbmarsch ist zurzeit nicht gesichert.</p> <p>Grundsätzlich besteht die technische Möglichkeit, die geplanten Gewerbeflächen an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.</p> <p>Die Anbindung an den Schmutzwasserkanal könnte im südlichen Bereich des Plangebietes an den Gewerbepark Eichholz über die Flurstücke der Flur 15, Flurstücke 54/38 und 54/10, der Gemarkung Oldershausen erfolgen. Bestandspläne der SW-Leitungen sind als Anlage der Stellungnahme beigefügt.</p> <p>Eine alternative Anschlussmöglichkeit wäre der Anschluss an die bestehende Druckrohrleitung des nördlich gelegenen Grundstücks der Flur 15, Flurstück 25/2, der Gemarkung Oldershausen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird aufgenommen, dass grundsätzlich die technische Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Abwasserbeseitigung besteht.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der möglichen Anbindung an den Schmutzwasserkanal werden zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der konkreten Erschließungsplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>In beiden Varianten sind Kreuzungen der Eichholzer Straße - K 81 bzw. die Auffahrtsbereiche der B404 erforderlich. Die Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers sowie der Samtgemeinde Elbmarsch als Eigentümerin der Flächen sind einzuholen.</p> <p>Für die konkrete Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ist ein Entwässerungskonzept für die Abwasserentsorgung der Gebäude sowie eine Oberflächenentwässerungsplanung über ein qualifiziertes Fachbüro zur weiteren Genehmigung vorzulegen. Es muss sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser in den Abwasserkanal eingeleitet wird. Für den Tankstellenbetrieb und für die SB-Waschanlage sind Abscheider-Anlagen zur Vorreinigung etwaiger Abwässer einzuplanen.</p> <p>Mit dem Herstellen der Abwasserentsorgung für die Flächen des B-Plans entsteht eine sachliche Beitragspflicht zum Abwasserbeitrag. Der künftige Abwasserbeitrag kann im Vorwege über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden.</p> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In der Begründung wird ein Hinweis auf die Notwendigkeit der Einholung der Zustimmung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Veröffentlichung als Fachgutachten mit ausgelegt.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass sichergestellt werden muss, dass kein Oberflächenwasser in den Abwasserkanal eingeleitet wird.</p> <p>Die Einhaltung der Regeln der Technik ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Entsprechende Anlagen zur Vorreinigung sind ebenfalls im Zuge der konkreten Planung einer möglichen Tankstelle nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung

**Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und, wie zuvor aufgeführt, in der weiteren Planung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

**2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.