

Stadt Aurich

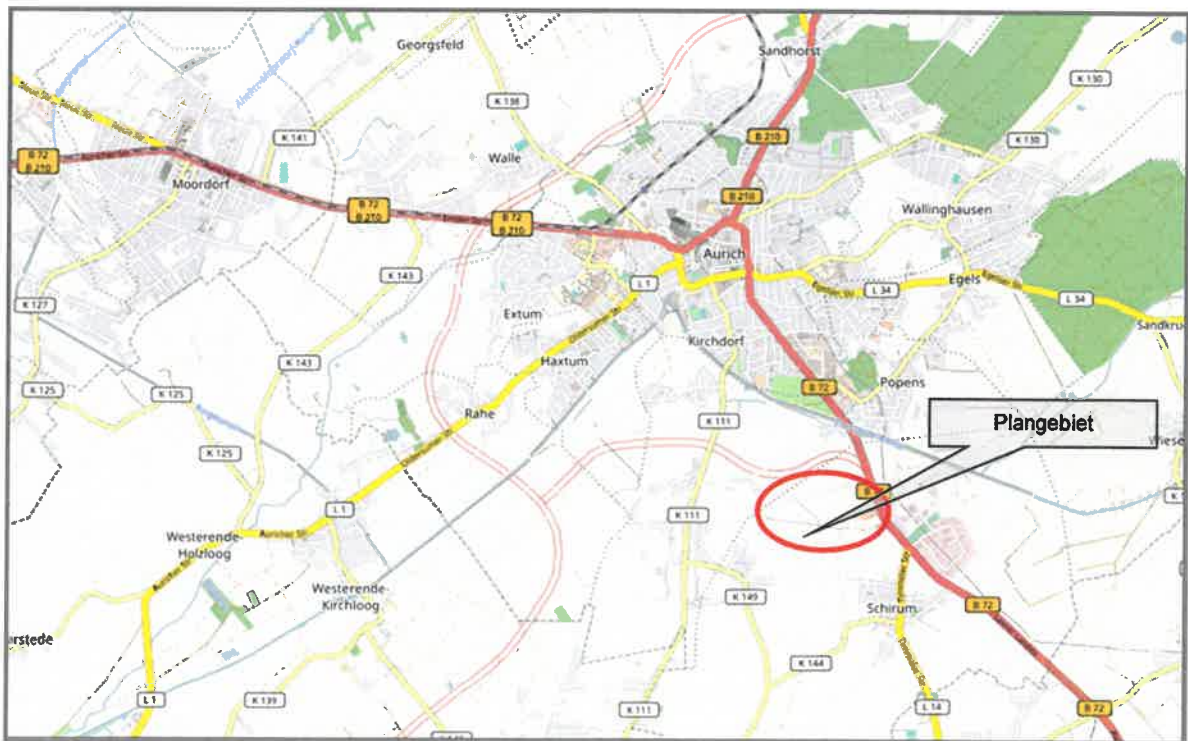
Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 335 „Schirum IV /nördlich Lehmdobbenweg“ im Ortsteil Schirum

Abwägungsvorschlag Anwohner Bengenkampsweg

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 08.02.2019

Übersichtskarte

Stadtverwaltung Aurich
Fachdienst 21 Planung
Bgm. Hippen – Platz 1
26603 Aurich

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>1. Anwohner Bengenkampsweg (zensiert)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass wir die rechtlichen Interessen der Anwohner Bengenkampsweg, 26605 Aurich, vertreten. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Gemäß amtlicher Bekanntmachung können bis zum 11.01.2019 Einwendungen gegenüber dem geplanten Bebauungsplan Nr. 335 vorgenommen werden. Zunächst erheben wir als Einwendung unsere schriftliche Darstellung ausweislich unseres Ihnen bekannten Schreibens vom 17.05.2018. Hier wurde wie folgt:</p> <p><i>Gemäß amtlicher Bekanntmachung kann bis zum 25.05.2018 gegenüber dem oben genannten geplanten Bebauungsplan Nr. 335 Stellungnahme vorgenommen werden. Insofern führen wir dies nunmehr aus. Unsere Mandanten sind Nachbarn des angrenzenden Grundstücks, das direkt an den Bebauungsplan Nr. 335 heranragt. Das Grundstück unserer Mandantschaft</i></p>	<p>Siehe Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.</p>

befindet sich im Außenbereich. Hieran soll nunmehr ein Gewerbegebiet angrenzen. Das Gewerbegebiet soll so an- grenzen, dass eine wesentliche Einschränkung der Lebensqualität unserer Mandanten durch Lärm- und Geruchsbelästigung forciert wird. Der bisherige Geltungsbereich der Planänderung wird im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die jetzt geplante Änderung führt es für unsere Mandantschaft zu signifikanten Erhöhungen der Immissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können ebenfalls nicht rechtmäßig sein. Auch die direkte Heranführung des geplanten Gebietes an den Außenbereich, der nach wie vor landwirtschaftlich genutzt wird, ist nicht gerechtfertigt. Hier ist es so - wie auch auf der ge- genüberliegenden Seite ersichtlich -, dass hier Mindestmaße der Abstände eingehalten werden. Auf der gegenüberliegenden Seite zu dem Grundstück unserer Mandantschaft ist klar ersichtlich, dass hier eine entsprechende Freifläche von der weitergehenden Bebauung eingeplant ist. Warum dies nicht direkt vor dem Grund- stück unserer Mandantschaft vorgenommen worden ist, ist nicht ersichtlich.

Zur Verdeutlichung fügen wir dem Schreiben eine Anlage anbei.

Die direkte Heranführung ist rechtswidrig und führt zu erhöhten

Lärmimmissionen und Geruchsimmissionen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass im Rahmen der Festlegung diese Punkte berücksichtigt worden sind. Auch die hypothetische Erschließungsmöglichkeit ist nicht zu sehen, da die landwirtschaftlichen Flächen dieser Erschließungsmöglichkeit momentan entgegenstehen. Auch etwaige Schallschutzmaßnahmen in ausreichender Art und Weise sind nicht ersichtlich. Auch eine entsprechende Interessenabwägung in Bezug auf unsere Mandantenschaft erfolgte nicht. Auch ist es nicht zumutbar, dass unsere Mandanten direkt an das geplante Gebiet herangeführt werden. Hier sind Abstände einzuhalten, damit es nicht in Konflikt mit dem seit eh und je bestehenden Außenbereich gerät.

Auch ist es so, dass im Gewerbegebiet Schirum II es noch genügend ungenutzte freie Flächen gibt, die noch bebaut werden könnten. Weiter ist das Gewerbegebiet III noch fast gänzlich unbebaut. Die Stadt Aurich spricht in Pressemitteilungen von vollen Gewerbegebieten, weshalb nunmehr Schirum IV erschlossen werden müsse. Ein Nachweis hierfür wird nicht erbracht. Die Inhaber von freien Flächen in den Gewerbegebieten Schirum II und Schirum III müssten, wenn sie die Flächen nicht bebauen, zur Abgabe der Flächen herangezogen werden. Es handelt sich daher um rein spekulative Flächen, die entsprechend der Begründung innerhalb des Bebauungsplans auch nicht weitergehend dargelegt werden.

Im Gewerbegebiet IV sollen laut Presse Flächen günstiger an Personen wie z.B. Ärzte verkauft werden, welche gar keine Gewerbetreibende sind. Es wird aufgrund der herannahenden Bebauung auch so sein, dass unsere Mandanten Immissionen (Lärm, verschmutzte Luft) erwarten können, da jeder rückwärts fahrende Lkw oder etwaige Gabelstapler Lärm verursachen werden. Des Weiteren wird es möglich sein, dass Betriebe wie z. B. Schrotthandel oder Betriebe, welche rund und die Uhr Kompressoren oder Generatoren laufen lassen, dort angesiedelt werden. Dies führt zu einem Konflikt zwischen dem Außenbereich und dem jetzigen geplanten B-Plan-Gebiet. Warum hier nicht mindestens der gleiche räumliche Abstand zur Siedlung festgestellt und herbeigeführt wird, wie im südlichen Bereich, ist nicht ersichtlich und auch nicht dargelegt. Allein hier sind Abwägungsdefizite und Ermessensfehlgebräuche ersichtlich. Es ergibt sich insgesamt eine stärkere Belastung durch Staub, Lärm und Einblicke durch die heranzuführende Bebauung. Eine Barriere bzw. Pufferzone ist nicht ersichtlich.

Unsere Mandanten werden sämtliche möglichen Rechtsmittel in Erwägung ziehen, sollte es bei dieser, unsere Mandantschaft verletzenden Bauungsplanung bleiben. Sollte eine Abstimmung bzw. Besprechung gewünscht sein, teilen Sie uns dies bitte mit.

Die entsprechenden Beanstandungen bleiben aufrechterhalten. Ergänzend hierzu

Die Herstellung der Wallhecken gegenüber dem Hausgrundstück am Bengenkampsweg ist im Wesentlichen als Sichtschutz geplant. Hierzu

sei außerdem noch mitzuteilen, dass auch durch die weiteren im Nachgang erfolgten Anpassungen die oben genannten Beeinträchtigungen nicht kompensiert werden. Zunächst ist es so, dass gegen die Erstellung eines Erdwalls mit einer Höhe von lediglich 1,20 m wie vorgesehen gegenüber dem Haus der Anwohner Bengenkampsweg kein ausreichender Schutz eintreten kann. Dieser Erdwall mit dieser geringen Höhe entspricht überhaupt nicht einer vorbeugenden Maßnahme zum Schutze unserer Mandanten gegen Lärm und Geruchsmissionen, welche durch zukünftige gewerbliche Betriebe entstehen können. Zusätzlich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei einer Bepflanzung mit Bäumen auf diesem Erdwall ab einer bestimmten Höhe der Ertrag des auf dem Dach unserer Mandantschaft befindlichen Solaranlage erheblich beeinträchtigt wird.

Unsere Mandantschaft könnte sich vorstellen, keine weiteren Schritte einzuleiten, wenn entsprechend – wie schon im Bebauungsplan Nr. 335 bei den Häusern des Lehmlobbenwegs vorgesehen – ein Erdwall bis zu einer maximalen Höhe von 5 m aufgeschüttet wird. Bei den in Bezug genommenen Häusern werden sogar als Pufferzone zu den Häusern zwei Erdwälle mit entsprechender Höhe entstehen.

hat ein gemeinsames Gespräch mit den Einwändern stattgefunden, die insbesondere einen Sichtschutz sowie eine Reduzierung der zulässigen Lärmwerte im angrenzenden Plangebiet gefordert haben. Dieses wurde bestmöglich in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Der Lärmschutz wird durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sichergestellt. Lärmschutz und eventuelle Geruchsmissionen werden anlagenbezogen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der geltenden Immissionsschutzgesetze und den Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft.

Bezüglich der Bepflanzung der Wallhecke mit Sträuchern und Bäumen und sich daraus ergebende eventuelle Konflikte mit der Nutzung der Solaranlage ist darauf hinzuweisen, dass im Straßenraum des Bengenkampsweges bereits Lindenbäume in geringerem Abstand zur Solaranlage vorhanden sind, deren Bestand nach Baumschutzsatzung gesichert ist.

Die geplante Wallhecke verbleibt als öffentliche Grünfläche entlang des Bengenkampsweges im Eigentum der Stadt Aurich und wird durch diese unterhalten.

Der angesprochene Erdhügel dient vorrangig der Ablagerung überschüssiger Erdmassen aus der Baugebieterschließung. Der Standort dieses Erdhügels wurde aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage an einer vorhandenen öffentlichen Straße gewählt. Der Grundstückszuschnitt ist für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet. Die Lage an einer vorhandenen Straßenanbindung ist förderlich um im Zuge der geplanten abschnittsweisen Erschließung des

Diesen dann in Höhe von 5 m entstandenen Erdwall könnte man dann mit entsprechenden Büschen und Gehölzen bepflanzen.

Gewerbegebietes die Lagerstätte bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen nutzen zu können.

Eine weitere Erdlagerstätte wird nicht benötigt. Der Bau einer weiteren Lagerstätte entspricht daher nicht dem allgemeinen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wäre darüber hinaus unwirtschaftlich in Bezug auf die von der Allgemeinheit zu tragenden Erschließungskosten.

Als weitere Maßnahme wäre das Entstehen einer Ausgleichsfläche mit entsprechender Fläche vor dem Haus der Anwohner Bengenkampsweg unserer Mandantschaft nach wie vor vorzusehen. Hier wäre es eigentlich angebracht, für den gegenüberliegenden Bereich eine entsprechende Pufferzone der Nichtbebauung einzuplanen. Dies entsprechend der Pufferzonen zu den Häusern des Bengenkampswegs durch das Flurstück 10/1 der Gemeinde Schirum. Auch die textliche Festsetzung unter Ziffer 6 ist im Bereich unserer Mandantschaft nicht hinzunehmen. Hier muss ein erheblicher Bereich als Abstandsfläche aufrechterhalten werden, da auch eine Höhe von 10 m unzumutbar für unsere Mandantschaft ist.

Die Schaffung einer Ausgleichsfläche entspricht nicht dem städtischen Planungsziel im benannten Bereich zusammenhängende Gewerbeflächen zu entwickeln und würde letztlich einer Zersiedelung Vorschub leisten und damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen.

Die Freifläche am nordöstlichen Plangebietsrand ist nicht als Pufferzone geplant. Das Grundstück steht für eine gewerbliche Nutzung Nicht zur Verfügung und wurde aus diesem Grund nicht in das Plangebiet des Bebauungsplanes 335 einbezogen.

Die erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude sind in der niedersächsischen Bauordnung geregelt. Der erforderliche Abstand für die geplante maximale Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Baugrenze eingehalten. Das Schutzinteresse Ihrer Mandanten ist damit

<p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dipl.-Ing. (FH) Fligg Rechtsanwalt</p>	<p>gewahrt. Ein Anspruch auf größere Schutzabstandsflächen besteht nicht. Auch ein größerer Schutzabstand entspricht nicht dem allgemeinen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und würde sich darüber hinaus unwirtschaftlich in Bezug auf die von der Allgemeinheit zu tragenden Erschließungskosten auswirken.</p> <p>Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass den Forderungen der Anwohner Bengenkampsweg im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Sinne des § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches nicht entsprochen wird.</p>
--	--