

Gemeinde Jork

Bebauungsplan Nr. 64 „Gehrden 15“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 29.04.2019

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M.Sc. Leevke Heeschen

Dr. Jens Dorendorf

Inhalt

Die Beteiligung der Behörden hat mit Schreiben vom 04.12.2018 bis 10.01.2019 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange.....	3
1.1	Landkreis Stade, 18.12.2018.....	3
1.2	LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 09.01.2019.....	5
1.3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 11.12.2018	8
1.4	Unterhaltungsverband Altes Land, 08.01.2019	8
1.5	IHK, 10.01.2019.....	9
1.6	BUND Kreisgruppe Stade, 08.01.2019	10
1.7	EWE-Netz, 14.12.2018	10
2	Private Stellungnahmen	11
2.1	Reihenhausgemeinschaft Gehrden 17-e, 01.11.2018	11

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Hansestadt Buxtehude, 06.12.2018
- Hansestadt Buxtehude, 02.01.2019
- Gemeinde Neu Wulmsdorf, 03.01.2019

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Stade, 18.12.2018

Städtebau

Das Plangrundstück befindet sich in einem Bereich, der gern. § 34 BauGB als Dorfgebiet zu bewerten ist. Die direkt benachbarte Bebauung besteht aus Wohnnutzungen. Für diese Nutzungen ist der immissionsrechtliche Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu beachten (tags: 60 db(A), nachts: 45 db(A). Hieran ändert sich auch nichts durch die geplante Festsetzung für das Plangebiet als "Urbanes Gebiet" gern. § 6a BauNVO. Insofern stellt sich die Frage der Erforderlichkeit der beabsichtigten Planfestsetzung.

In der städtebaulichen Begründung ist auf Seite 8 in der Abbildung 4 eine Realisationsvariante dargestellt, die an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 4 m breite Zufahrt zur Erschließung eines geplanten Lager- / Versandgebäudes vorsieht. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass die Nutzung einer so positionierten Erschließung Gefahr läuft, das "Gebot der Rücksichtnahme" verletzen zu können.

Zur Erforderlichkeit der Ausweisung urbanes Gebiet siehe Abwägung zu 1.5.

Die genannten Gefahren werden nicht gesehen.

Es handelt sich beim Ortsteil Gehrden insgesamt um ein gemischt genutztes Gebiet in dem mischgebietstypische Betriebe ohne Weiteres zulässig sind.

Das Gebot der Rücksichtnahme gilt im Übrigen in beide Richtungen. Einerseits müssen Betriebe auf benachbarte Wohnnutzungen Rücksicht nehmen, andererseits dürfen auch Wohnnutzungen nicht dieselbe Wohnruhe erwarten wie in einem Wohngebiet.

Der zu erwartende Lieferverkehr ist im Abschnitt 5. „Erschließung“ der Begründung beschrieben: *„Die Anlieferung erfolgt mit Pkw und Lieferwagen, größere Lkw sind nicht erforderlich. Die Verladung erfolgt üblicherweise per Hand ohne Zuhilfenahme von Maschinen. Es sind lediglich einige wenige Anlieferungen pro Woche zu erwarten.“*

Auch wenn dies keine verbindliche Festsetzung ist, zeigt dies, dass unterdurchschnittliche Lieferverkehre zu erwarten sind.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Bauaufsichtsbehörde (§ 58 Abs. 2 NBauO)</p> <p>Mit der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird beabsichtigt, eine Erweiterung des Betriebsstandortes der Historia Hamburg Münzhandelsgesellschaft zu ermöglichen. Geplant ist dazu die Errichtung eines Büro- und Lagerhauses in rückwärtiger Lage zum Bestandsgebäude.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird lediglich angeregt, in der örtlichen Bauvorschrift 12 die maximal mögliche Bußgeldhöhe zu nennen, um eine entsprechende Haltung der Bauherren zur Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu erreichen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch das Entfallen sämtlicher örtlicher Bauvorschriften entfällt auch die örtliche Bauvorschrift 2.3 und somit die Nennung der maximalen Busgeldhöhe.</i></p>
<p>Vorbeugender Brandschutz (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 NBrandSchG):</p> <p>Die Bemessung für die Löschwasser-Grundversorgung erfolgt gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Als Grundversorgung sind mind. 96m³/h (Bemessungszeitansatz 2 Stunden) vorzuhalten.</p> <p>Erschließung Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge:</p> <p>Die Zufahrt für das Grundstück muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ von öffentlichem Grund hergestellt werden. Auch der hintere Grundstücksbereich, welcher neu bebaut werden soll, muss erreicht werden können.</p> <p>Die Baugrenze von 5,0 m im Norden ist somit auf voller Grundstückstiefe von jeglicher Bebauung freizuhalten, so dass hier ggf. eine Feuerwehrezufahrt hergestellt werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wird folgende Festsetzung als Nr. 1.3 eingefügt: <i>„am Nordrand des Plangebiets ist die Fläche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zum Flurstück 88/2 von jeglicher Bebauung freizuhalten, um bei Bedarf die Anlage einer Feuerwehrezufahrt zu ermöglichen. Befestigte Flächen und Einfriedungen zum Flurstück 88/2 sind zulässig.</i></p>
<p>Umweltamt Abt. Immissionsschutz</p> <p>Für die vorgelegte Planung sind nachfolgende Hinweise sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten. 2. Für Beleuchtungsanlagen sind zur Vermeidung von störenden Lichtimmissionen oder Blendeffekten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder -Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) [Stand 08.10.2012] zu beachten. 	<p>Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt.</p> <p>Die genannten Punkte gelten unabhängig vom Bebauungsplan und sind durch ihn auch nicht zu regeln. In die Planzeichnung wird zur Verdeutlichung ein Hinweis auf die Geltung der Hinweise zu Beleuchtungsanlagen aufgenommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Unter Punkt 6., Seite 15-16 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung aufgezeigt und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

1.2 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 09.01.2019

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

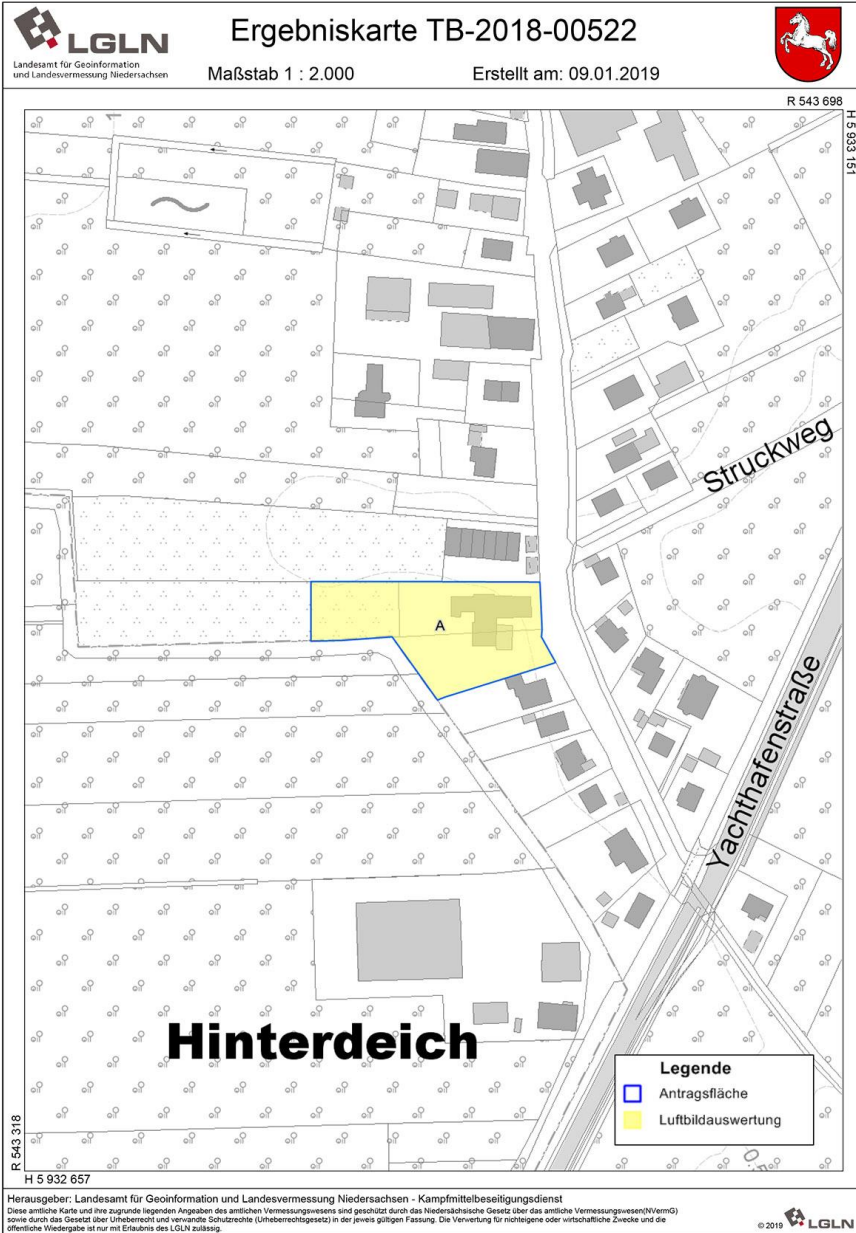
Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 18 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Antragsteller: ELBBERG Stadtplanung Kruse und Rathje Partnerschaft</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt.</p> <p>In die Begründung wird ein Abschnitt 3.5 Kampfmittel mit folgendem Inhalt eingefügt:</p> <p><i>„Über eine Belastung mit Kampfmitteln ist nichts bekannt. Allerdings wurden auch keine Untersuchungen hierzu angestellt. Damit besteht laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover vom 07.02.2019 ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Da vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit vorzulegen ist, wird spätestens im Rahmen der Erschließung eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich werden, um diese Bescheinigung zu erlangen. Dies ist vom Bauwilligen zu veranlassen.“</i></p>



Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>1.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 11.12.2018</p> <p>Die Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass nach Rücksprache mit der Obstbauversuchsanstalt Jork aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange "Landwirtschaft" zur o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Jork grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Weiterhin teilen wir mit, dass keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.</p> <p>Um Behinderungen der Obstbauern, im Besonderen zur Erntezeit, durch an der Straße abgestellte Fahrzeuge zu verhindern, weisen wir darauf hin, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze für die zukünftigen Nutzer zur Verfügung stehen sollten.</p> <p>Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem Grundstück werden ausreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung gestellt, sodass eine Beeinträchtigung der Obstbauern aufgrund von parkenden Autos im Straßenraum der Straße Gehrden nicht zu befürchten ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der befürchtete Verlust von landwirtschaftlichen Flächen tritt nicht ein, da es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB handelt, und Kompensationsflächen nicht erforderlich werden.</p>
<p>1.4 Unterhaltungsverband Altes Land, 08.01.2019</p> <p>Gegen die Änderung des B-Plans bestehen unsererseits keine Bedenken. Allerdings ist die Entwässerungsplanung im Vorfeld mit uns abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Erschließung abgestimmt. Im Bebauungsplan ist es ausreichend zu klären, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich möglich ist.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>1.5 IHK, 10.01.2019</p> <p>Wir begrüßen die Planung, da sie der Weiterentwicklung eines Unternehmens dienen soll. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist aus unserer Sicht allerdings nicht zielführend.</p> <p>Als Industrie- und Handelskammer setzen wir uns für die langfristige Sicherung der Unternehmensstandorte ein. Durch einen Bebauungsplan die geplante Betriebserweiterung absichern, ist daher sinnvoll.</p> <p>Obwohl für die Ausweisung eines MU die Größe der Gemeinde keine Rolle spielt, ist dennoch für die Festsetzung maßgeblich, ob die Zweckbestimmung gewahrt bleibt (siehe S. 11, BauGbÄndG 2017 – Musterlass, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau). Durch die Literatur (siehe S. 800f., Fickert/Fieseler - Baunutzungsverordnung) wird die Meinung vertreten, dass zur Wahrung der Zweckbestimmung alle drei Hauptnutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, soziale/kulturelle Einrichtungen) vorhanden sein müssen. Ist dies nicht der Fall, läge ggf. ein Mischgebiet (MI) vor und die Festsetzung eines MU wäre unzulässig. Eine derartige Nutzungsmischung ist derzeit, aufgrund der fehlenden sozialen oder kulturellen Einrichtungen, nicht erkennbar. Eine Entwicklung von sozialen oder kulturellen Einrichtungen scheint zudem nicht möglich, da das Plangebiet bereits zum großen Teil durch die Wohn-/Betriebsgebäude genutzt werden wird.</p> <p>Wir befürchten daher, dass die Planung eines MU im schlimmsten Fall zur Planungültigkeit führen könnte, was der langfristigen Standortsicherung, der Weiterentwicklung und der Planungssicherheit des Unternehmens nicht dienlich wäre. Wir regen daher an, die Art der baulichen Nutzung zu ändern und z. B. ein Mischgebiet (MI) festzusetzen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) ist in diesem Bereich und bei diesem Vorhaben, die einzig zielführende Option, da in einem urbanen Gebiet das Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung variabel ist. Bei der alternativ möglichen Festsetzung als Mischgebiet hätte die Mischung von Gewerbe und Wohnen immer „gleichwertig“ das heißt in der Nähe eines Verhältnisses von 50:50 sein müssen. Andere Gebietskategorien, in denen sowohl Wohnungen wie auch Gewerbe zulässig sind, sieht die Baunutzungsverordnung nicht vor.</p> <p>Gemäß § 6a BauNVO „<i>dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören</i>“.</p> <p>Durch die hier genannte Literatur wird zwar die Meinung vertreten, dass 3 Hauptnutzungen damit in einem Urbanen Gebiet notwendig sind, es wird aber auch explizit darauf hingewiesen, dass es andere Auffassungen dazu gibt. „<i>Eine andere Auffassung vertritt Hornmann (BeckOK, § 6a Rn20), der die sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zusammen mit den Gewerbebetrieben als Teil der zweiten typisierten Nutzungsart ansieht – mit der Konsequenz, dass sie nicht eigenständig in Erscheinung treten müssten.</i>“ (vgl. S. 800, Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage).</p> <p>Da es zu dieser Thematik auch noch keine allgemeine Rechtsprechung gibt, wird hier davon ausgegangen, dass für ein urbanes Gebiet nur eine Mischung von 2 Hauptnutzungen notwendig ist.</p> <p>Ferner stellt das städtebauliche Konzept nur eine von mehreren möglichen Bebauungen dar. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass auch kulturelle, soziale oder andere Einrichtungen im Plangebiet zulässig wären.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

1.6 BUND Kreisgruppe Stade, 08.01.2019

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, regen aber für die Bauausführung an, in dem Wirtschaftsgebäude Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten zu schaffen, da diese zunehmend durch Bausanierungen oder Modernisierungen und erst recht in Neubauten verloren gehen bzw. nicht berücksichtigt werden. Diese Maßnahme wäre ein positiver Beitrag zum Artenschutz. Sollten dafür Informationen benötigt werden, wenden Sie oder der planende Architekt gern wieder an den BUND Stade. Vielen Dank.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Die Schaffung von Fledermaus- und Nistkästen ist zwar grundsätzlich begrüßenswert, es gibt aber kein sachliches Erfordernis für eine solche Festsetzung.

1.7 EWE-Netz, 14.12.2018

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.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Erhardt Schulz unter der folgenden Rufnummer: 04761 8084-295.

Kenntnisnahme.

2 Private Stellungnahmen

2.1 Reihenhaugemeinschaft Gehrden 17-e, 01.11.2018

Vielen Dank für das Gespräch vom 23.10.2018. Dem Gespräch haben wir entnommen, dass bei unserem Nachbarn, Firma Historia Hamburg Münzhandels-gesellschaft, eine bedeutende Expansion des bestehenden Geschäfts geplant ist, die aus unserer Sicht gravierende Auswirkungen auf unsere Lebensqualität mit sich bringt.

Grundsätzlich begrüßen wir es, wenn ein Unternehmen in unserer Region investiert und somit sowohl Arbeitsplätze geschaffen werden als auch Steuereinnahmen fließen.

Nach Ende der Beteiligung der Träger öffentlicher Bedenken und der öffentlichen Auslegung gab es ein Gespräch zu den Planinhalten mit der Reihenhaugemeinschaft Gehrden 17-e am 11.04.2019 um 17 Uhr bei der Gemeinde Jork. Anwesend waren von Seiten der Gemeinde Jork Frau Köster, von Seiten des Vorhabenträgers Herr Oldenburg-Tietjen, Herr Kruse und Frau Heeschen von Seiten des Planungsbüros Elbberg Stadtplanung und die Bewohner der Reihenhaugemeinschaft Gerden 17-e.

Im Anschluss an dieses Gespräch wurden folgende Planinhalte geändert:

- Festsetzung der nördlich zur Grundstücksgrenze parallelaufenden Hecke zum Erhalt (siehe textliche Festsetzung 1.4).

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Textliche Festsetzung 1.4

„Die in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten und auf einer Wuchshöhe von mindestens 2 m zu halten. Sie ist bei Abgang zu ersetzen.“

- Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen für den Bestandsbereich und den Bereich der Neuplanung, sowie für den Bereich der Neuplanung einer Minstdachneigung (siehe textliche Festsetzung 1.2).

Textliche Festsetzung 1.2

„In den Bereichen A und B werden Trauf- und Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

- Im Bereich A ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,10 m zulässig. Für Gebäude ohne Wohnungen reicht im Bereich A eine Minstdachneigung von 10 Grad aus.
- Im Bereich B ist eine maximale Traufhöhe von 5,80 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.“

- Zurücknahme der nördlich zum Geltungsbereich parallellaufenden Baugrenze von 5 m Abstand auf einen Abstand von 7 m. Im Bereich des Bestandsgebäudes verengt sich die Baugrenze auf einen Abstand von 6 m, da dort das Bestandsgebäude einen Vorsprung hat.

Diese Planänderungen führen zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wir halten jedoch den Standort für ungeeignet und präferieren einen Standort in einem Gewerbegebiet Eine - Zitat aus der Tagespresse - "kräftige" Investition

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>in unmittelbarer Umgebung von Wohnhäusern ist aus unserer Sicht völlig inakzeptabel. Die Gründe dafür sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="210 523 1120 671">1. Erhöhte Lärmbelästigung durch Liefer- und ggf. Publikumsverkehr. Wir weisen darauf hin, dass der Verkehr unmittelbar (weniger als 3 Meter) vor unseren Gärten/Terrassen stattfinden würde und somit eine Erholung im Garten nicht mehr gegeben wäre. <li data-bbox="210 1034 1120 1222">2. Die Lärm- und Abgasbelastung wird durch den Umstand erhöht, dass sowohl das Gebäude Gehrden 15 als auch das Gebäude Gehrden 17 auf einer Länge von über 30 Metern parallel zu einander stehen und durch die Wände eine Häuserschlucht entsteht, die den Lärm deutlich erhöhen und die Abgase schlechter abziehen lässt. 	<p>Der gewählte Standort ist im Flächennutzungsgebiet der Gemeinde Jork als gemischte Baufläche ausgewiesen, dies bedeutet, dass hier explizit eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich gewollt ist. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen. In einem urbanen Gebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der schleichenden Entwicklung hin zu einem Wohngebiet soll bewusst gegengesteuert werden, um landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben auf Dauer Standorte in der Ortslage zu sichern.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zufahrt zum Neubau erfolgt über das Privatgrundstück am bestehenden Gebäude vorbei. Die Anlieferung erfolgt mit Pkw und Lieferwagen, größere Lkw sind nicht erforderlich, da Münzen ein relativ geringes Volumen haben. Der zu erwartende Lieferverkehr ist im Abschnitt 5. „Erschließung“ der Begründung beschrieben: <i>„Die Anlieferung erfolgt mit Pkw und Lieferwagen, größere Lkw sind nicht erforderlich. Die Verladung erfolgt üblicherweise per Hand ohne Zuhilfenahme von Maschinen. Es sind lediglich einige wenige Anlieferungen pro Woche zu erwarten.“</i></p> <p>Auch wenn dies keine verbindliche Festsetzung ist, zeigt dies, dass unterdurchschnittliche Lieferverkehre zu erwarten sind, die mit benachbarter Wohnbebauung verträglich sind.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Abstände zum Nachbarn richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, dass der Lieferverkehr zu Überschreitungen der geltenden Grenzwerte führen könnte.</p> <p>Ferner stellt das städtebauliche Konzept nur eine von mehreren möglichen Bebauungen dar. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>3. Bereits heute ist durch die ca. 15 Mitarbeiter ein erhöhter Lärm durch An- und Abfahrt unvermeidbar. Dies würde sich durch die geplante Erweiterung erheblich verstärken.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Betriebsgröße von 15 Mitarbeitern ist für ein Mischgebiet üblich und wird in allen Gesetzen grundsätzlich als verträglich eingestuft. Auch Betriebs-erweiterungen sind grundsätzlich hinzunehmen, solange die Betriebe als mischgebietstypisch anzusehen sind und geltende Emissionswerte nicht überschritten werden.</p>
<p>4. Durch die Errichtung des zusätzlichen Gebäudes wird zumindest 50 % der Wohneinheiten unserer Reihenhaushausgemeinschaft die direkte Sonneneinstrahlung auf die Terrasse und den Wohnraum in den Wintermonaten genommen, bzw. deutlich reduziert. Zudem wird der Blick auf die Natur dem Blick auf ein Lagergebäude weichen müssen. Dies hat nicht nur einen bedeutenden Einschnitt auf die Lebensqualität, sondern stellt auch einen erheblichen Wertverlust der Immobilie dar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit). „Art. 14 Abs. 1 GG schützt zwar die Nutzbarkeit des Eigentums und die diesbezügliche Verfügungsfreiheit. Hoheitlich bewirkte Minderungen des Marktwertes eines Vermögensgutes berühren aber in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts (vgl. BVerfGE 105, 17;252). Dies gilt insbesondere auch für Wertverluste an einem Grundstück, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten (vgl. dazu auch BVerwG, Urteile vom 16. März 2006 - BVerwG 4 A 1001.04–, juris Rn. 409, vom 29. Januar 1991 - BVerwG 4 C 51.89 -, BVerwGE 87, 332 und vom 24. Mai 1996 - BVerwG 4 A 39.95 -, Buchholz 316 § 74 VwVfG Nr. 39).“ (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 24. Januar 2007 – 1 BvR 382/05–Rn. 20, juris). Damit ist dem Schutzanspruch rechtlich Genüge getan. Für Entschädigungsansprüche ist kein Raum.</p>
<p>5. Es ist zu befürchten, dass durch Ausleuchten des Gebäudes, Wachdienste oder Einbruchsalarme die Nachtruhe gestört wird.</p>	<p>Dies ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung.</p>
<p>6. Auch ohne Erweiterung des Geschäftes hat es bereits Einbruchsvorfälle bei unserem Nachbarn gegeben. Die Erweiterung würde das bereits gestörte Sicherheitsgefühl weiter verschlechtern.</p>	<p>Dies ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>7. Durch die Errichtung eines weiteren gewerblichen Gebäudes und der damit zwangsläufig verbundenen erhöhten Frequenz des Verkehrs wären wir doppelt belastet, da bereits auf der anderen Seite des Gebäudes unmittelbar am Haus (weniger als 8 Meter) reger landwirtschaftlicher Verkehr durch Traktoren herrscht. Eine zusätzliche Belastung jeglicher Art ist nicht zumutbar.</p> <p>Die Vorgehensweise, dieses Vorhaben ohne explizite Information der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft durchsetzen zu wollen, und das -laut Pressebericht- auch noch im beschleunigten Verfahren, halten wir für mehr als bedenklich.</p> <p>Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir dies nicht einfach so hinnehmen werden und alle möglichen rechtlichen Schritte einleiten werden, um das Bauvorhaben zu verhindern. Sollten bereits Anträge oder Verfahren für die Umsetzung des Bauvorhabens bestehen, bitten wir umgehend um Benachrichtigung, um die notwendigen Schritte zur Wahrung unserer Interessen fristgerecht einleiten zu können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft, auch am Wochenende und nachts, sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu zählen landwirtschaftlicher Verkehr und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist in normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen. Durch diese Vorbelastung entfalten sich keine Schutzansprüche gegenüber dem Vorhaben im Plangebiet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Information zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 04.12.2018 bis 10.01.2019. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Es handelt sich hiermit um eine planungsrechtliche gängige Praxis.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>