

Begründung

zum Bebauungsplan "Wesendorf-Süd, 2. Teilbereich"
der Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf 1). Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die B 4 Lüneburg - Uelzen - Gifhorn in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde in Schönewörde und Wahrenholz.

Die Ortslage Wesendorf ist nach landesplanerischen Zielvorgaben 2) Grundzentrum im ländlichen Raum. Die Samtgemeinde Wesendorf grenzt unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig.

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.845 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Der Plan beachtet gleichzeitig die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Gifhorn.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um an vorhandenem Gewerbe-/Industriestandort (Betonwerk, Fa. Dosenschmidt, ehemals Fa. Isodur) planrechtlich eindeutige Verhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die Regelung der Erschließungen und des Immissionsschutzes zu treffen. Es wird ferner mit dem Bebauungsplan bezweckt, Grundlagen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen

Für den zusammenhängenden Bereich "Wesendorf-Süd" beidseitig der K 7 (früher L 286) wurde ein Bebauungsplan erarbeitet. Dieser Bebauungsplan wurde bisher nur teilweise zur Rechtskraft gebracht (1. Teilbereich Betonwerk), da im Bereich einer ehemaligen Bodenentnahmestelle und deren Verfüllung öffentliche und private Belange abschließend nicht beurteilt werden können. Mit dem hier vorliegenden 2. Teilbereich soll ein ebenfalls im wesentlichen außerhalb der o.g. Bodenent-

1) vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn v. 27.11.1973

2) RRO-Programm des Landkreises Gifhorn

nahmestelle gelegenes Gebiet in dem o. g. Sinne planrechtlich geordnet werden. Die Erschließung wurde so verlegt, daß ehemalige Ablagerungen (nach vorhandenem bodenmechanischem Gutachten) nicht berührt werden.

Im Plan sind Flächen gekennzeichnet, in denen innerhalb der Gewerbefläche noch mit ehemaligen Müllablagerungen zu rechnen ist. Hier sind bei der Realisierung von Bauvorhaben ggf. weitere Untersuchungen anzustellen.

Darüberhinaus wird mit dem Plan das Ziel verfolgt, Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen für die vorhandene örtliche Wirtschaft bereitzustellen. Der Standort im Bereich der Kreuzung der B 4 und K 7 (ehemals L 286) gewährleistet eine zügige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz.

Die vorhandenen Betriebsgebäude (ehemals Isodur) und ein Tiefbauunternehmen sollen von der Kreisstraße 7 (früher L 286) über eine Stichstraße erschlossen werden, die so angelegt ist, daß hier die Erschließung zukünftig weitergeführt werden kann. Die Verkehrsverhältnisse sollen so ausgerichtet werden, daß zukünftig eine Kreuzung zu der gegenüberliegenden Einfahrt zu dem vorhandenen Betonwerk hergestellt werden kann. Für die verkehrsgerechte Gestaltung der Kreuzung wird die Gemeinde mit dem Straßenbaulastträger eine Vereinbarung abschließen.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet (Gewerbegebiet)

Für die gewerbliche Wirtschaft werden im Bereich des vorhandenen Betriebes, westlich der Kreisstraße, Gewerbeflächen festgesetzt. Das weiter nach Westen anschließende Gebiet wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich darauf, daß hier mit Rücksicht auf die vorhandene gemischte Nutzung an der B 4 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Die Einschränkung bezieht sich auf Schallemissionen auf der Grundlage des flächenbezogenen Dauerschallpegels. Den getroffenen Festsetzungen liegt ein schalltechnisches Gutachten zugrunde.

Das Maß der Nutzung ist auf die Bedürfnisse des vorhandenen Betriebes bzw. auf das Entwicklungsziel ausgerichtet, hier Anlagen für die gewerbliche Wirtschaft zuzulassen.

Mit der Festlegung einer höchstzulässigen Geschossigkeit von zwei Geschossen soll erreicht werden, daß in diesem Teil der Ortslage keine übermäßig hohen Gebäude entstehen; andererseits wird damit dem weitgehenden Bedürfnis der gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen, ebenerdige Produktionsvorgänge zu ermöglichen.

Von der Festsetzung der Bauweise wird wegen der besonderen Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft abgesehen.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit dem Bestand und dem Bezug zu den Erschließungsanlagen begründet.

Die über textliche Festsetzung (Ziff. 3) getroffene Regelung zum Immissionsschutz wird mit Gesichtspunkten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen ebenso begründet wie mit Belangen der Bundeswehr.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrsflächen und Wegeflächen

Der Teilbereich grenzt unmittelbar an die K 7 (ehemals L 286). Von dieser aus ist eine Erschließungsstraße zur Erschließung vorhandener gewerblicher Einrichtungen bzw. rückwärtiger Flächen vorgesehen. Für die Kreisstraße ist im Bereich des Straßenanschlusses zukünftig die Kreuzung mit einer Anlage von Linksabbiegespuren möglich. Die entsprechenden Sichtwinkel sind im Plan vermerkt.

Das STRASSENBAUAMT WOLFENBÜTTEL weist mit Schreiben vom 25.05.1982 auf das Erfordernis einer Kreuzungsvereinbarung vor Baubeginn für den Straßenanschluß an die K 7 (ehemals L 286) hin. Weiter weist es darauf hin, daß in der Bauverbotszone Nebenanlagen nach der NBauO bzw. der Baufreistellungsverordnung unzulässig sind.

Zwischenzeitlich ist die Landesstraße zur Kreisstraße (K 7) abgestuft worden. Zur Kreisstraße ist außerhalb der vorhandenen Zufahrt ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Diese Maßnahme dient den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Landesstraße nicht vorgesehen. Sie sind auch in diesem Teil des zukünftigen Erschließungsstraßenbereiches nicht beabsichtigt. Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Gewerbeflächen nachzuweisen.

- Landespflege

Das Gewerbegebiet grenzt im Osten an die L 286, nach Norden an bundeseigenes Übungsgelände, nach Süden und Westen ist zukünftig die Fortentwicklung des Bebauungsplans beabsichtigt. Um dieses Gebiet in die umgebende Landschaft einzubinden und ortsbildpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen, sind am nördlichen und östlichen Rand des Planwirkungsbereichs Pflanzgebote festgesetzt. Auf Anregung des LANDKREISES GIFHORN (Schreiben vom 02.06.1982) soll die Bepflanzung als neunreihige Hecke gestaltet werden. Die Pflanzung wird aus heimischen Laubsträuchern und -bäumen bestehen; ein Artenkatalog ist in der entsprechenden textlichen Festsetzung aufgeführt. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße sind Grünflächen festgesetzt. Dieses wird mit Gesichtspunkten der Ortsbildpflege begründet.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Wesendorf vorgenommen.

Evtl. anfallender SONDERMÜLL muß auf einer dafür zugelassenen Beseitigungsanlage abgeliefert werden (s. a. Abschnitt 1.4, S. 6). Im Plangebiet lagert im Bereich der ausgewiesenen Flächen Müll.

Der LANDKREIS GIFHORN ¹⁾ hat hierauf hingewiesen. Zur Zeit ist nicht damit zu rechnen, daß die Ablagerungen entnommen werden müssen. Ihre Beseitigung zu einem späteren Zeitpunkt zur Sicherung des Grundwassers kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ferner ist im ehemaligen Ablagerungsbereich mit Bodensetzungen zu rechnen. Im Bebauungsentwurf sind die Bereiche der Ablagerungen zeichnerisch gekennzeichnet. Soweit hier bauliche Anlagen errichtet werden sollen, sind BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN und ggf. besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich.

- Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes - hier insbesondere der Schallschutz - werden durch die Gliederung des Gewerbegebietes mit einschränkenden Festsetzungen im westlichen Planbereich berücksichtigt.

Dadurch werden die westlich angrenzenden Mischgebietsnutzungen vor unzulässigen Immissionen geschützt. Hierzu liegt ein schalltechnisches Gutachten ²⁾ vor, das die jeweils zulässigen Schallpegel angibt.

Demnach kann auf der östlichen Teilfläche uneingeschränkte gewerbliche Nutzung mit den als gebietstypisch anzusehenden Schallemissionen (flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) ³⁾ zugelassen werden.

Für die westliche Teilfläche (GEE) ist der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt auf 60 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr).

Aufgrund dieser Festsetzung ist sichergestellt, daß in den benachbarten Baugebieten die Planungsrichtpegel gem. Vornorm DIN 18005 nicht überschritten werden.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{WA}(S)$) verstehen sich als IMMISSIONSBEZOGENE EFFEKTIVE SCHALLEISTUNGSPEGEL, die auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 (Schallausbreitung im Freien) bestimmt sind. Der WAHRE SCHALLEISTUNGSPEGEL als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Eine Beeinträchtigung des Übungsbetriebes der BUNDESWEHR wird durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung nicht verursacht. Andererseits könnten im Gewerbegebiet zulässige Betriebswohnungen durch Emissionen belastet werden, die vom

-
- 1) Schreiben vom 30.04.1984, Vermerk vom 11.04.1984
 - 2) Dipl.-Ing. Bonk, Dr.-Ing. Maire: Schalltechnisches Gutachten 79160/II, Juli 1982
 - 3) RdErl. des Nds. Sozialministers vom 31.10.1980: "Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz".

Standortübungsplatz ausgehen. Um diesen Nutzungskonflikt auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß durch besondere Anforderungen an die Grundriß- und Freisitzanordnung und an die Schalldämmung der Fenster- und Dachkonstruktion Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden.

- Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben v. 14.09.1981 darauf hin:

- a) Die zu errichtende Wasserleitung muß einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen. Diese sind als Überflurhydranten auszubilden und müssen gegen Anfahren ausreichend gesichert sein.
- b) An zentraler, gut anfahrbarer Stelle ist eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Das kann ein Feuerlöschbrunnen mit einer Mindestleistung von 600 l/Min. über eine Dauer von 2 Stunden sein. Dabei darf die geodätische Saughöhe nicht unter 7,50 m absinken oder es kann eine frostfreie Zisterne mit einem Mindestinhalt von 100 cbm hergestellt werden. Die Löschwasserentnahme muß von ebener Erde möglich sein.
- c) Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

1.4 Nachrichtliche Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

- Der LANDKREIS GIFHORN (Schreiben vom 02.06.1982) macht aus Immissionsschutzgesichtspunkten darauf aufmerksam, das Pflanzgebot zum Übungsgelände als neunreihige Hecke entsprechend seinem Pflanzvorschlag auszubilden. Die Pflanzung sollte aus heimischen Laubsträuchern und -bäumen bestehen. Geeignete Gehölzarten werden als Beispiel vorgeschlagen.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht macht der Landkreis darauf aufmerksam, daß die Entsorgung häuslicher Abwässer durch den Anschluß an die Kläranlage Wesendorf sicherzustellen ist. Für Industrieabwässer gelten besondere Anforderungen. (s. Abschnitt VER- UND ENTSORGUNG).
- Mit Schreiben vom 26.11.1986 weist der LANDKREIS nochmal darauf hin, daß am Bereich der dargestellten Müllablagerungen der Baugrund u. U. erheblich beeinträchtigt ist.
- Das NIEDERS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG macht mit Schreiben vom 27.05.1982 noch einmal darauf aufmerksam, daß im Bereich des Bebauungsplans Rohstoffe vorhanden sind.
- Die WEHRBEREICHsverwaltung II macht mit Schreiben vom 03.06.1982 auf die durch den Übungsbetrieb entstehenden Belästigungen aufmerksam und legt dar, keine Nutzungseinschränkungen für den Übungsbetrieb hinnehmen zu können (s. Abschnitt IMMISSIONSSCHUTZ und 1.5.3).
- Das WASSERWIRTSCHAFTSAMT BRAUNSCHWEIG hatte mit Schreiben v. 14.09.1981 darauf hingewiesen, daß evtl. anfallende Sonderabfälle auf einer dafür zugelassenen Beseitigungsanlage abgeliefert werden müssen. Die Deponie Wesendorf kommt nur für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle in Frage.
- Der WASSERVERBAND GIFHORN weist am 03.11.1986 darauf hin, daß im Bereich der geplanten Straße eine Versorgungsleitung liegt, und zwar mittig in der vorgesehenen südlichen Fahrspur. Bei ausgebauter Straße ist hierdurch im Falle eines Rohrbruchs mit erheblichen Kosten und Behinderungen zu rechnen.
- Die DEUTSCHE BUNDESPOST weist mit Schreiben vom 03.12.1986 darauf hin, daß alle Baumaßnahmen zwecks Koordinierung rechtzeitig beim zuständigen Fernmeldeamt Uelzen anzumelden sind.
- Das STAATL. FORSTAMT SPRAKENSEHL teilt am 05.11.1986 mit, daß die Brandschutzaufgaben unbedingt eingehalten werden müssen.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zu vorausgegangenen Planverfahren zu diesem Bauleitplanverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machten, bzw. zu erneuten Planverfahren mit geänderten Festsetzungen führten.

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

- 1.5.1 Der LANDKREIS GIFHORN (Tiefbauamt) weist auf verfüllte Kiesabbaustellen im Planbereich hin. Ein Gutachten liegt vor, daß im Ablagerungsbereich bei Straßenverkehr mit Setzungen bis 10 cm zu rechnen ist. Der blauschraffierte Teil ist noch nicht verfüllt. Eine Genehmigung zur Ablagerung von Bauschutt und Boden ist dem Grundstückseigentümer erteilt worden. Die bisherigen Ablagerungen umfassen neben Boden, Bauschutt und Holzabfällen auch Schlamm aus der Galvanik der Fa. TEVES. Im Ablagerungsbereich sind bei Baumaßnahmen durchaus besondere Gründungsmaßnahmen zu erwarten. Die Kosten dürften jedoch als vertretbar angesehen werden. Die Beseitigung der Galvanikschlämme ist für später zur Sicherung des Grundwassers nicht auszuschließen. Zur Zeit ist jedoch eine Beseitigung nicht vorgesehen. Der Landkreis weist darauf hin, daß ein Gerichtsverfahren z. Z. in dieser Sache anhängig ist. Der Eigentümer fordert die Beseitigung der Ablagerung von dem Flurstück 141/11.

Die Stellungnahme hat zu einer Planüberarbeitung und erneutem Planverfahren geführt.

- 1.5.2 Das STAATLICHE GEWERBEAUF SICHTSAMT BRAUNSCHWEIG erhebt gegen die geplante Ausweisung Bedenken, da sich westlich in einer Entfernung von ca. 100 m und südlich in einer Entfernung von ca. 160 m Wohnnutzung bzw. ein Wochenendhausgebiet befindet, welches nach der tatsächlichen Nutzung mind. als WA-Gebiet einzustufen wäre. Unberücksichtigt bei dieser vorgelegten Planung bleibt auch der geplante dritte Teilbereich des Bebauungsplans "Wesendorf-Süd", so daß durchaus höhere Lärmwerte in den benachbarten Gebieten zu erwarten sind. Im übrigen bezieht sich der Gutachter BONK in dem schalltechni-

schen Gutachten v. 13.07.1982 auf ein früheres Gutachten und eigene Messungen und stellt dort fest, "daß die von einem schon bestehenden Betrieb auf der Gewerbefläche die ausgehenden Emissionen so gering waren, daß bei dem angrenzenden Mischgebiet die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten wurden." Unberücksichtigt bleibt, daß den dort bereits bestehenden Gewerbebetrieben durch die geplante Ausweisung unter Umständen eine Erweiterung bzw. Betriebsänderung mit voller Ausnutzung der zulässigen Emissionswerte nicht genehmigt werden kann bzw. nur unter Auflagen, die den Weiterbetrieb der Anlage in Frage stellen können.

Die Gemeinde behält die Planfestsetzungen bei.

Begründung:

Die Gemeinde Wesendorf hat zur Klärung von Fragen des Immissionsschutzes im frühen Planungsstadium für den gesamten Bereich "Wesendorf-Süd" ein schalltechnisches Gutachten durch einen öffentlich bestellten Gutachter anfertigen lassen. Grundlage des Gutachtens waren Messungen vor Ort über die amtlich benannte Meßstelle des Gutachters. Die Gemeinde hat dann weiterhin für die Aufstellung des B-Plans "Wesendorf-Süd, II. Teilbereich" vorsorglich ein weiteres schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen, das die neu getroffenen Regelungen aufgrund der VVBauG berücksichtigt. Durch dieses Gutachten wurden die Aussagen des ursprünglich vorgelegten Gutachtens nur bestätigt. Die Gemeinde hat dann weiterhin die Stellungnahmen des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes v. 10.08.1982 dem Gutachter mit der Bitte um eine Stellungnahme erneut vorgelegt. Dieser hat daraufhin eine Diskussion der nunmehr wiederum vorgetragenen Bedenken und Anregungen vorgenommen und im einzelnen dargelegt, daß die hier vorgetragenen Anregungen und Bedenken nicht zutreffen. Die Gemeinde schließt sich dem Gutachten und der Diskussion und der ergänzenden Stellungnahme des Gutachters an und bezieht die in dem Gutachten und in der abschließenden Diskussion vorgelegten Argumente in ihre Abwägungen ein. Unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, der Belange des Wohnens, der Belange der Ver- und Entsorgung, der Belange der Erschließung, der Belange des Immissionsschutzes, der Landschaftspflege, der Freizeitnutzungen, der vorhandenen gemischten Nutzungen werden die Planfestsetzungen beibehalten.

1.5.3 Die WEHRBEREICHsverwaltung hatte gegen die Planung Bedenken vorgebracht. In einer Besprechung am 23.08.1982 vor Ort legte sie noch einmal ihren Standpunkt klar, daß sie durch die Festsetzung des Baugebietes hier keine Beeinträchtigungen des Übungsbetriebes auf dem Truppenübungsplatz hinnehmen kann. Andererseits wolle man auch nicht die Entwicklung der Gemeinde aufhalten.

Von Seiten der Gemeinde wurde dargelegt, daß mit Rücksicht auf diese Belange keine störempfindlichen Nutzungen in diesem Teilbereich der Ortslage zugelassen werden sollen, wie beispielsweise Wohnen oder Freizeitnutzungen, sondern daß dieser Bereich gerade auch mit Rücksicht auf die Belange der Wehrbereichsverwaltung als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollte. Dieses auch aus anderen immissionsrechtlichen Gründen, wie z. B. der Nähe zu dem Betonwerk RÖPE, der guten Erschließung usw.. Es wurde weiter dargelegt, daß u. a. auf Anregung des Landkreises eine Pufferzone mit einem besonderen Pflanzschema zwischen Übungsgelände und Gewerbegebiet angeordnet werden sollte, so daß von daher auch Staubbelastungen für das Gewerbegebiet auf ein Minimum gebracht werden könnten, so daß damit eine einvernehmliche Regelung dahingehend bestand, daß die Gemeinde den Übungsbetrieb nicht behindern will. Von der Wehrbereichsverwaltung wurden durchaus auch die Intentionen der Gemeinde anerkannt. Es wurde Wert darauf gelegt, daß dieses auch in den Abwägungsprozeß über den B-Plan einfließt und nicht lediglich ein Hinweis in der Begründung unter nachrichtliche Hinweise erscheinen sollte. Von der Gemeinde Wesendorf konnte zugesagt werden, daß die Begründung in diesem Sinne geändert werden würde. Zur besonderen Berücksichtigung der Belange der Bundeswehr wird eine weitere textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die Vorkehrungen gegen Schallemissionen für Betriebswohnungen in dem geplanten Gewerbegebiet vorschreibt. Die Belange der Bundeswehr werden dadurch berücksichtigt.

1.5.4 Von DRITTEN sind gegen den Bebauungsplan Bedenken vorgebracht worden, die sich

- a) auf die frühere Ablagerung von Sondermüll beziehen, wodurch das Gebiet ungeeignet für eine Bebauung sei und die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung bestehe,
- b) auf die Beeinträchtigung nahe gelegener Wochenendhäuser durch Immissionen aus dem Gewerbegebiet

beziehen.

Dazu wird ausgeführt:

zu a):

Durch die Regelungen des B-Plans wird z. Z. vorrangig eine Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Bauflächen betrieben. Der Vollausbau der Straße ist z. Z. nicht beabsichtigt, so daß hier Setzungen in Kauf genommen werden können. Des weiteren wäre, sofern dieses erforderlich ist, innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche auch ein möglicher Bodenaustausch vorzusehen, so daß die Gemeinde davon ausgeht, daß die Rechtsetzung des B-Plans unabhängig von dem z. Z. laufenden Gerichtsverfahren bezüglich der Beseitigung der Ablagerungen auf dem Flurstück 141/11 zu sehen ist. Als unstrittig kann auch gelten, daß die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke/Grundstücksteile, die als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, auch als solche genutzt werden können, wie dieses bisher auch bereits geschehen ist, da hier weder Kiesausbeute vorgenommen worden ist noch irgendwelche Ablagerungen vorgenommen wurden. Das heißt, hier können durchaus zeitlich versetzte Realisierungen, wie dieses auch in anderen Baugebieten üblich ist, durchgeführt werden.

In die Abwägungen wird auch einzubeziehen sein, daß den privaten Grundstückseigentümern erhebliche Vorteile dadurch entstehen, daß die Gemeinde hier bisher nicht zur Bebauung anstehendes Gelände als Baugebiet ausweist und damit die Möglichkeiten für eine Verwertung schafft. Es sind auch durchaus Nutzungen in dem Gewerbegebiet denkbar, bei denen es gar nicht so sehr darauf ankommt, daß hier größere Lasten auf tragfähigem Boden abgeführt werden können, wie z. B. Lagerreiebetriebe, Handwerksbetriebe, wie Zimmerei mit u. a. größerer Materialhaltung und Betriebsabläufen im Freien usw.. Denkbar ist auch, ebenso wirtschaftlich zumutbar, daß für notwendige Bauten die entsprechenden Gründungen in dem aufgeschütteten Teilbereich vorgenommen werden.

zu b):

Bei dem hier festgesetzten Gewerbegebiet handelt es sich um eine Teilfläche, die durch ihre z. T. bisherige Nutzung als Gewerbegebiet und ebenso durch die Erschließung, die Lage am Truppenübungsplatz, die Lage an leistungsfähigen Straßen sowohl nach der vorhandenen Nutzung wie auch nach einer vernünftigen Abwägung als Gewerbegebiet innerhalb der Gemeinde weiterzuentwickeln ist. Auf die umgebenden Nutzungen wurde durch ein schalltechnisches Gutachten Rücksicht genommen, so daß hier ein vertretbares Nebeneinander verschiedener Nutzungen möglich ist.

Das Gewerbegebiet kann in seiner Nutzung aufgrund der umgebenden vorhandenen anderen Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Freizeitnutzungen, nicht ohne Einschränkungen bezüglich zulässiger Emissionen (insbesondere Schallemissionen) auf die Umgebung bleiben. Insofern wurden in diesem Gewerbegebiet aufgrund eines besonderen schalltechnischen Gutachtens Regelungen zum Immissionsschutz getroffen, die auch die benachbarten und nahe gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigen. Die Gemeinde sieht daher keine zwingende Notwendigkeit, die Planfestsetzungen zu ändern.

Um die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Wehrbereichsverwaltung zu berücksichtigen, sollte über die textliche Festsetzung Ziff. 3 weiter zu einer Entschärfung möglicher Nutzungskonflikte beigetragen werden. Die Grundzüge der Planung blieben dabei unverändert, so daß die Gemeinde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 2a (7) BBauG durchführte. Das Ergebnis dieses Verfahrens, bei dem die beteiligten Träger öffentlicher Belange (Landkreis, Wehrbereichsverwaltung) keine Bedenken äußerten, Dritte Bedenken vortrugen, wurde als ergänzende Gründe unter Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die Planentscheidung einbezogen. Im einzelnen:

Fa. DOSEN-
SCHMIDT,
Industriegebiet
Süd,
3125 Wesendorf
18.06.84

Gegen den B-Plan 1) WESENDORF-SÜD 2. Teilbereich habe ich erhebliche Bedenken und beantrage:

1. Diesen Plan solange zurückzustellen, bis über die Ihnen bekannten Prozesse; Landkreis Gifhorn gegen Herrn M. Merkel und Fa. Dosen-Schmidt gegen Herrn M. Merkel, entschieden ist.

a) Von den Sondermüllablagerungen der Parzelle 11/34, 11/15 und 11/31 gibt es noch keine Baugrunduntersuchungen. Ferner ist nicht geklärt, ob der Verursacher für die Wiederherstellung des Baugrundes, hier besonders für den geplanten Wendehammer (offenes Loch!) aufzukommen hat.

b) Der Landkreis würde seine Prozesse in Frage stellen, wenn er gleichzeitig dem Verursacher für dasselbe Gebiet Bauland genehmigt.

2. Endlich Ihr Versprechen im Schreiben vom 19.06.1975 einzulösen, einen Besprechungstermin zu einer gemeinsamen Erörterung festzulegen. Solange dies nicht geschieht, gilt Einspruch gegen jede Planung.

1) Schreiben Fa. Dosen-Schmidt v. 18.06.84 und Frau E. Täuber, Wesendorf vom 23.06.84

3. Die Schreiben meines Anwaltes Herrn Wienand und meine bisherigen Schreiben, insbesondere vom 22.02.1983 und 12.08.1982, gelten auch für den z. Z. ausgelegten B-Plan.

4. Durch weitere Industrialisierung würden 100-jährige Waldflächen in einer Zeit des Waldsterbens in eine Sand- und Steinwüste verwandelt, weil die uns bekannten Interessenten hier die Möglichkeit sehen, ihren Abraum loszuwerden, was gem. dem Abfallbeseitigungsgesetz bei Ablieferung zur Entsorgungsanlage des Landkreises Gifhorn je Tonne DM 26,-- kostet. Schon aus kaufm. Gesichtspunkten sind zur Zeit nur solche Betriebe bereit, hier Grundstücke als Industriegelände zu erwerben, weil es bedeutend billiger ist, als bei der Mülldeponie anzuliefern. Welche Probleme hierbei entstehen, dürften die bisherigen Prozesse gezeigt haben.

5. Auf die bekannten Anregungen der hiesigen Anlieger mit der Entwurfzeichnung als Mischgebiet sei nochmals hingewiesen.

Zu 1.:

Durch diesen Plan sollen zunächst öffentliche und private Flächen (Erschließung, Baugebiet) festgesetzt werden. In dem betreffenden Gebiet sind bereits gewerbliche Anlagen vorhanden. Ferner soll ein Baubetrieb mittlerer Größe konkret angesiedelt werden, so daß die Gemeinde unter Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander das Planvorhaben nicht länger als ohnehin schon geschehen anhalten kann. Der Regelung von rechtlichen, bautechnischen, bodenmechanischen Einzelfragen wird durch die hier vorliegende Planung nicht vorgegriffen. Die von Herrn Schmidt vorgetragene Situation ist bekannt und wird im erforderlichen Rahmen bei der Realisierung beachtet. Im übrigen wird auf die Beschlußfassung zu der Stellungnahme (Dritte, Ziff. 1) gem. Verfahren § 2a (6) BBauG verwiesen.

Zu 2.:

Die Gemeinde hat mehrfach während der Planungsphase die Angelegenheit - auch im Beisein seines Rechtsvertreters - erörtert, so daß der Vorhalt, seit 1975 stehe eine Erörterung aus, nicht nachvollzogen werden kann.

Zu 3.:

Die gen. Schreiben waren Gegenstand der Erörterung und Beschlußfassung in den Gemeindegremien. Sie sind in die Abwägung einbezogen worden.

Zu 4.:

Es trifft zu, daß von der Planung z. T. mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flächen in die Planung einbezogen werden. Dabei handelt es sich aber nicht um hundertjährige Waldflächen, sondern um Anflug und z. T. angepflanzte Nadelbäume, z. T. unseres Wissens auch von Herrn Schmidt angepflanzte. Die Belange der Landespflege haben sehr wohl Eingang in die Planüberlegungen gefunden. Im Plan sind Pflanzstreifen u. ä. festgesetzt. Eine Ablagerung von Abfällen auf den zukünftigen Gewerbeflächen ist nicht vorgesehen. Die Regelungen der Spezialgesetzgebung werden zu beachten sein (Abfallbeseitigung, Wasserwirtschaft, usw.).

Zu 5.:

Die bereits zum Plan vorgetragenen Anregungen der Anlieger wurden behandelt (vgl. Planverfahren). Sie sind in die Abwägung einbezogen worden. Unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, des Wohnens, des Immissionsschutzes, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung, der Wasserwirtschaft und der privaten Belange der Grundstückseigentümer werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG)

Eleonore Täuber, Die Bedenken und Anregungen meines Bruders Paul
Wesendorfer Str./Schmidt werden von mir ebenso vertragen.

Krumme, 3125

Wesendorf

23.06.84

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

s. Ziffer 2, Fa. Paul DOSENSCHMIDT

Horst Färber,
An der B 4,
3125 Wesendorf
26.06.84

Herr Färber schreibt: 1)
gegen den oa. Bebauungsplan - Teilbereich 2 als In-
dustriegebiet zu erschließen, lege ich Berufung
ein. Mein Vorschlag: diesen Teilbereich als Misch-
gebiet einzuplanen.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

In dem Gesamtbereich "Wesendorf-Süd"
sind unterschiedliche Nutzungen vorhan-
den. Hier bestehen bereits das Betonwerk
RÖPE, verschiedene kleinere Gewerbebe-
triebe, u. a. Wohnhäuser, Freizeitnut-
zungen (Wochenend-Campingplatznutzungen,
Tankstelle, Vergnügungseinrichtungen usw.
Die Gemeinde führt nach Gesichtspunkten
der geordneten städtebaulichen Entwick-
lung und nach Grundsätzen des Allgemein-
wohls in diesem Teilbereich eine gewisse
Ordnung durch Bauleitplanung durch, indem
das Nebeneinander der verschiedenen Nut-
zungen geregelt werden soll. Dabei erge-
ben sich aufgrund des vorhandenen Nut-
zungsbestandes und der Erschließungsver-
hältnisse für den hier in Rede stehenden
Teilbereich unter Abwägung öffentlicher
und privater Belange unter- und gegen-
einander Standortvoraussetzungen für die
Festsetzung als Gewerbegebiet. Dieses
Gewerbegebiet kann in seiner Nutzung auf-
grund der umgebenden vorhandenen anderen
Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Freizeitnut-
zungen, nicht ohne Einschränkungen bezüg-
lich zulässiger Emissionen (insbesondere
Schallemissionen) auf die Umgebung blei-
ben. Insofern wurden in diesem Gewerbege-
biet aufgrund eines besonderen schall-
technischen Gutachtens Regelungen zum Im-
missionsschutz getroffen. Zuordnungsfrä-
gen zu anderen Nutzungen haben auch da-
geführt, daß bestimmte Pufferzonen "in
die Gesamtüberlegungen für die Nutzungs-
zuordnungen" eingebaut werden mußten. Es
wird hier auch kein Industriegebiet aus-
gewiesen, insbesondere eben unter den
genannten Gesichtspunkten, die hier in
diesem Gesamtbereich zu berücksichtigen
sind, nicht zuletzt mit Rücksicht auf
das vorhandene Wohnen südlich des Gewer-
begebietes. Eine weitere Ausdehnung des
Mischgebietes würde u. a. auch möglicher-
weise zu Einschränkungen vorhandener
gewerblicher Nutzungen führen müssen.
Insofern hält die Gemeinde unter Beach-
tung der Belange der gewerblichen Wirt-
schaft, des Wohnens, der Freizeitnutzung,
des Immissionsschutzes, der Ver- und
Entsorgung, der Erschließung und der Lan-
despflege an den getroffenen Festsetzun-
gen fest (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1
(6) und § 1 (7) BBauG).

1) Schreiben H. Färber. Wesendorf v. 26.06.84

Hedwig Gabel,
An der B 4,
3125 Wesendorf
21.06.84

Frau Gabel bittet folgende Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen:

1. Weitere Industrieansiedlungen ¹⁾nach Osten zurückstellen, weil die Ortslage einer solchen widerspricht und der gewachsene Wald als Lärmschutz billiger bzw. kostensparender als andere Maßnahmen wären. Für die privaten Anlieger ist er ebenfalls nützlicher.
2. Müll- und Bauschuttablagerungen, soweit diese zur Auffüllen benötigt werden, zu überwachen, damit weitere Schäden vermieden werden.
3. Straßenführung zum Kleeblatt und zu mir hin zu überprüfen, damit diese den 5 m tiefen aufgefüllten Bombenrichter umgeht und unnötige Gründungskosten vermieden werden.

Ich bitte, den Plan mit allen Anliegern gemeinsam in einer Sitzung zu besprechen.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Industrieansiedlungen sind in diesem Teilbereich nicht vorgesehen. Vielmehr sollen hier Gewerbebetriebe, die in die vorhandene Gesamtstruktur des Gebietes passen, abgesichert und angesiedelt werden.

In dem Gesamtbereich "Wesendorf-Süd" sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Hier bestehen bereits das Betonwerk RÖPE, verschiedene kleinere Gewerbebetriebe, u. a. Wohnhäuser, Freizeitnutzungen (Wochenend-Campingplatznutzungen, Tankstelle, Vergnügungseinrichtungen usw.). Die Gemeinde führt nach Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung und nach Grundsätzen des Allgemeinwohls in diesem Teilbereich eine gewisse Ordnung durch Bauleitplanung durch, indem das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen geregelt werden soll. Dabei ergeben sich aufgrund des vorhandenen Nutzungsbestandes und der Erschließungsverhältnisse für den hier in Rede stehenden Teilbereich unter Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander Standortvoraussetzungen für die Festsetzung als Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet kann in seiner Nutzung aufgrund der umgebenden vorhandenen anderen Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Freizeitnutzungen, nicht ohne Einschränkungen bezüglich zulässiger Emissionen (insbesondere Schallemissionen) auf die Umgebung blei-

1) Schreiben Frau H. Gabel, Wesendorf v. 21.06.84

ben. Insofern wurden in diesem Gewerbegebiet aufgrund eines besonderen schalltechnischen Gutachtens Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Zuordnungsfragen zu anderen Nutzungen haben auch dazu geführt, daß bestimmte Pufferzonen "in die Gesamtüberlegungen für die Nutzungszuordnungen" eingebaut werden mußten. Es wird hier auch kein Industriegebiet ausgewiesen, insbesondere eben unter den genannten Gesichtspunkten, die hier in diesem Gesamtbereich zu berücksichtigen sind, nicht zuletzt mit Rücksicht auf das vorhandene Wohnen südlich des Gewerbegebietes.

Der vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich erhalten bleiben. Im Plan sind des weiteren Pflanzgebote festgesetzt. Belange des Immissionsschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planüberlegungen einbezogen worden. Eine Ablagerung von Abfällen auf den zukünftigen Gewerbeflächen für evtl. Auffüllungen ist nicht beabsichtigt. Die Regelungen der Spezialgesetzgebung werden zu beachten sein (Abfallbeseitigung, Wasserwirtschaft usw.).

Durch diesen Plan sollen zunächst öffentliche und private Flächen (Erschließung, Baugebiet) festgesetzt werden. Der Regelung von bautechnischen, bodenmechanischen Einzelfragen wird nicht vorgegriffen. Eine einwandfreie Gründung ist Aufgabe der Bauausführung. Die Straßentrassierung nimmt weitgehend Rücksicht auf vorhandene Eigentumsverhältnisse und beachtet Gesichtspunkte wirtschaftlicher Erschließungen des zukünftigen Gewerbegebietes, insofern wird sie beibehalten.

Der Plan war bereits mehrfach Gegenstand von Erörterungen, u.a. während der Bürgerbeteiligung, sofern weitere Erörterungen erforderlich werden, wird die Gemeinde auf die hier vorgetragene Anregung zurückkommen.

Insofern hält die Gemeinde unter Beachtung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, des Wohnens, der Freizeitnutzung, des Immissionsschutzes, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung und der Landschaftspflege an den getroffenen Festsetzungen fest (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Zum erneuten Planverfahren gem. § 2 a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LK Gifhorn
26.11.86 gegen den mir mit ihrem o.a. Schreiben vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 2 a Abs. 6 BBauG keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallbeseitigung

Ich weise darauf hin, daß die im Bebauungsplan bereits schraffiert dargestellte Teilfläche des derzeitigen Straßenbaubetriebes auf dem Flurstück 11/34 nicht überbaut werden darf, da diese Fläche weitgehend in früheren Jahren zur Ablagerung von Abfällen genutzt wurde und nicht auszuschließen ist, daß eine Beseitigung zukünftig vorzunehmen ist. Gegen eine Versiegelung dieser Teilfläche ist jedoch nichts einzuwenden, da hierdurch die Gefahr einer Auslaugung der dort lagernden Abfälle zusätzlich gemindert wird.

Hinzuweisen ist insbesondere auch darauf, daß südlich des Plangebietes und der darin befindlichen Erschließungsstraße Sonderabfälle zur Ablagerung gebracht wurden. Da die Ablagerungen bis in die derzeitige Wegeparzelle hineinreichen, ist es unbedingt erforderlich, daß die im Bebauungsentwurf vorgesehene 5,0 m breite Begrünung auf der Südseite der Fahrbahn erfolgt und somit ein Befahren durch Fahrzeuge ausgeschlossen wird.

Auch weise ich darauf hin, daß im Plangebiet an den drei im anliegenden Plan dargestellten Stellen geringe Abfallablagerungen bekannt sind. Welcher Art diese sind kann nicht ausgesagt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, daß es sich hierbei nicht um Sondermüll handelt. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, daß diese Flächen nicht überbaut werden dürfen, es sei denn, es erfolgt vorab eine Entnahme dieser Abfälle bei anschließender Auffüllung mit inertem Material. Die genaue Lage dieser Ablagerungsstellen ist aus dem anliegenden Plan ersichtlich.

Sollten wider Erwarten bei der Bauausführung der Erschließungsanlagen bzw. der vorgesehenen Baumaßnahmen bisher nicht erkennbare Abfallablagerungen angetroffen werden, ist das Umweltamt des Landkreises Gifhorn hiervon umgehend zu unterrichten, damit evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen getroffen werden können.

Auf die hier besonders dargelegten Punkte wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter "Ergänzende Gründe für die Planentscheidung" besonders hingewiesen. Die Gemeinde geht davon aus, daß im Interesse des Umweltschutzes die hier vorgetragene Belange zu beachten sind und daß insbesondere auch die Anzeige an das Umweltamt des Landkreises erfolgt, sofern bei der Bauausführung der Erschließungsanlagen widererwarten bisher nicht erkennbare Abfallablagerungen angetroffen werden.

Planungsrecht

Nach § 9 Abs. 6 BBauG sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Die im Bebauungsplan nachrichtlichen Übernahmen der Darstellungen von Flächen mit Müllablagerungen sind jedoch keine Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden. Hier handelt es sich um Flächen, auf denen die bauliche Nutzung gewisser Beschränkungen unterliegt, da innerhalb dieser Flächen der Baugrund durch schädigende Abfallablagerungen beeinträchtigt ist. Ich bitte daher, die Überschrift "Nachrichtliche Übernahmen" zu streichen und für die betreffenden Flächen eine entsprechende Festsetzung (evtl. als textliche Festsetzung) zu treffen.

Als Text für die Präambel auf dem Bebauungsplan empfehle ich, den Text der Anlage zu verwenden.

Ich weise darauf hin, daß das BBauG im Jahre 1985 erneut geändert worden ist.

Eine Durchschrift meiner Stellungnahme habe ich an ihren Ortsplaner gesandt.

Die vom Landkreis vorgetragene Anregung werden beachtet. Die Erklärung "nachrichtliche Übernahmen" wird gestrichen, stattdessen wird eine entsprechende Erläuterung in der Planzeichenerklärung gegeben und ein besonderer Hinweis auf die Problematik in der Begründung gegeben, so daß von einer weiteren textlichen Festsetzung abzusehen ist. Die vom Landkreis überreichte Präambel zum Bebauungsplan in der neuen Fassung wird verwendet.

Wasserverband
Gifhorn
03.11.86

Der Wasserverband Gifhorn hat auf dem vorhandenen Weg im Abstand von ca. 0,80 m von der nördlichen Grenze eine Versorgungsleitung liegen. Für den Teilbereich, der zukünftig nicht mehr als Weg genutzt werden soll, haben wir ein Leitungs-

recht beantragt. Dieses ist im vorliegenden B-Plan auch ausgewiesen.

Die geplante Straße wurde jedoch entgegen früherer Planung ca. 6,00 m nach Norden verschoben, so daß die vorhandene Wasserleitung etwa mittig in der südlichen Fahrspur liegen wird.

Ich erhebe hiermit Bedenken, da bei ausgebauter Straße im Falle eines Rohrbruches erhebliche Behinderungen und Mehrkosten anstehen und im Falle des vorläufigen Ausbaues mit Mineralgemisch o.ä. die Hausabsteller erfahrungsgemäß permanent zu Bruch gefahren werden.

Ich schlage vor, die ehemalige Straßentrasse wieder anzunehmen oder die Straße noch um etwa 3,00 m nach Norden zu verschieben, damit die Versorgungsleitung im südlichen Seitenraum zu liegen kommt.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es wird auf die vorhandene Versorgungsleitung des Wasserverbandes in der Begründung zum Bebauungsplan besonders hingewiesen. Eine weitere Verlegung der Straße nach Norden ist im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander nicht möglich, auch sind bereits gegen dieser Straßentrasse von den nördlichen Anliegern Bedenken erhoben worden, so daß die im Plan festgelegte Trasse für die Straße beibehalten wird, die Gemeinde wird jedoch beim Ausbau soweit als möglich sich mit dem Wasserverband abstimmen um hier seine Belange zu berücksichtigen, weitergehende Änderungen, wie hier vorgeschlagen, sind mit Rücksicht auf die Belange der nördlich angrenzenden Grundstücke nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der Belange der Versorgung, der Erschließung, des Umweltschutzes und der privaten Belange werden die Planfestsetzungen beibehalten. (§ 2 (1) in Verbindung mit 1 (6) und 1 (7) BBauG).

Dt. Bundespost
03.12.86

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen umgelegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 1 00, in Uelzen, Dienststelle PIL, Telefon (05 81) 81 56 17, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Begründung zum Bebauungsplan erhält eine Ergänzung mit den hier vorgetragenen Hinweisen auf Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Baumaßnahmen werden rechtzeitig abgestimmt.

Fernmeldeamt
Uelzen
20.11.86

In dem Bereich des o.g. Bebauungsplanes sind Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden. Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig abgeben.

Die Stellungnahme der Deutschen Bundespost (Ziff. 12) wird beachtet.

Staatl. Forst-
amt Spraken-
sehl 05.11.86

keine Bedenken
Es ist darauf zu achten, daß die Brandschutzauf-
lagen eingehalten und erfüllt werden.

Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan auf diese Stellungnahme.

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß Brandschutzaufgaben eingehalten und erfüllt werden.

Polizeiab-
schnitt GF
27.11.86

Es sollte die Möglichkeit überprüft werden, die Anbindung des neuen Gewerbegebietes über die vorhandenen Zufahrten an die K 7 vorzunehmen. Bei der K 7 handelt es sich um eine Außerortsstraße, auf der entsprechende Geschwindigkeiten gefahren werden. Spätere Geschwindigkeitsbeschränkungen versprechen wenig Aussicht auf Reduzierung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten. Es sollte vermieden werden, auf dieser Straße neue Konfliktpunkte zu schaffen.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Durch die gewählte Erschließung ist davon auszugehen, daß eine Zufahrt zu diesem Gewerbegebiet gegenüber der Einfahrt zum Industriebetrieb RÖPE erreicht wird. Dadurch wird eine Kreuzung auf einen Punkt der Kreisstraße K 7 beschränkt, so daß den hier vorgetragenen Belangen Rechnung getragen wird. Sofern bisher weitere provisorische Zufahrten zur K 7 bestehen, ist davon auszugehen, daß diese nach Fertigstellung der im Plan konzipierten Erschließungsanlagen wieder aufgehoben werden können.

Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, der Belange der gewerblichen Wirtschaft, der Erschließung, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, werden die Planfestsetzungen beibehalten.

(§ 2 (1) in Verbindung mit 1 (6) und 1 (7) BBauG).

DRITTE:

Hermann Vört-
mann, Haupt-
straße 4,
3101 Ahnsbeck
05.12.86

Gegen den oben angegebenen Bebauungsplan lege ich Einspruch ein.

Begründung: in dem Bebauungsplan ist vorgesehen, eine Teilfläche meines Grundstückes in den Straßenkörper einzubeziehen.

Hierfür sehe ich keine Notwendigkeit, da gegenüberliegend ein unbebautes und ungenutztes Grundstück vorhanden ist. Es bietet sich somit an, den Grund und Boden für den Straßenkörper aus dem Grundstück 11 / 15 (Merkel) zu beanspruchen.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Die Gemeinde ist zunächst auch davon ausgegangen für neue Erschließungsanlagen nicht die privaten Grundstücke nördlich der vorhandenen Wegeparzelle in Anspruch zu nehmen. Dieses war hier leider jedoch nicht möglich, da auf der Fläche "MERKEL" Sondermüll lagert und dieses sich aus Gründen des Umweltschutzes verbot. Die Gemeinde wurde vielmehr durch die zuständigen Träger öffentlicher Belange und durch Dritte dahingebracht, den jetzigen Trassierungsvorschlag in ihren Plan aufzunehmen, da eine andersartige Erschließung des Gebietes nicht durchsetzbar war. Insofern hält die Gemeinde an den getroffenen Planfestsetzungen fest. Sie geht allerdings davon aus, daß die gesamte im Plan ausgewiesene Straßenbreite nicht für eine Befestigung vorzusehen ist, vielmehr sind hier im Hinblick auf die Angemessenheit der Erschließungserfordernisse Ausbaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Ablagerung von Sondermüll) vorzunehmen, so daß hier beim Ausbau eine differenzierte Berücksichtigung der vorgetragenen Belange dadurch möglich scheint, daß zunächst für den unbedingt erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlagen die privaten Grundstücke nicht in Anspruch zu nehmen sind. Die Gemeinde sieht daher durchaus weitere Abstimmungen bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Verkehrs, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Belange der gewerblichen Wirtschaft und der Belange Dritter werden die Planfest-

setzungen beibehalten. (§ 2 (1) in Verbindung mit 1 (6) und 1 (7) BBauG).

Paul Schmidt,
Wesendorfer
Str. 12, 3171
Wagenhoff
07.12.86

Gem. o.a. Betr. beziehe ich mich auf unser Gespräch vom 04.12.1986 und auf den bisherigen gesamten Schriftverkehr mit Ihrer Verwaltung und der Sämtgemeinde betr. Kanalbau.

Gegen den jetzigen, nur gering geänderten Plan, wobei die Konfliktbewältigung mit dem Umweltschutz und den Anliegern noch offen ist, haben meine Tochter Christine (Vollmacht anbei) und ich erhebliche Bedenken.

Die im Plan vorgesehene öffentliche Straße (Parzellen 141/11, 11/33, 11/34) ist nicht erforderlich, weil alle Grundstücke an dem nur ca. 70 m entfernt parallel laufenden 14 m breiten öffentlichen Weg (132/19) angeschlossen sind. Dieser Weg ist teilweise ausgebaut und wird genutzt. Das ist durch Gerichtsurteile bestätigt worden. AG Gifhorn 2 C 240/86 und LG Hildesheim 7 S 313/86.

Eine Erschließung des Weges 141/11, 11/15 würde nur der direkt neben liegenden Giftmülldeponie Merkel nutzen, der der Allgemeinheit schon über 50 Millionen DM Schaden (Kopie anbei) außer den vielen Krebskranken und Krebstoten, beschert hat.

Weil die damit verbundenen Prozesse Landkreis gegen Merkel noch nicht gewonnen sind, wäre es der größte Hohn und für Presse und Fernsehen interessant, wenn Herrn Merkel diese Müllhalde, auch als Nachbarland, noch amtlich erschlossen wird.

Der Teilung der Parzelle 141/11 stimme ich nicht zu. Die ganze südliche Hälfte wird Niemandsland und wertlos. Laut Gerichtsbeschluss LG Hildesheim 7 S 300/82 und AG Gifhorn 13 C 427/82 darf das umstrittene Gelände 141/11 und 11/15 unter Strafdrohung bis 500.000,- DM nicht verändert werden.

Wenn schon die Bundesregierung, wie Ihnen bekannt, Gerichtsurteile beachtet, darf eine Gemeindeverwaltung diese nicht verachten. Jede Veränderung des umstrittenen Geländes seitens der Gemeinde

bzw. SG geht zu deren Lasten. Siehe die Baugrundgutachten vom Mai 86 der TU BS Institut für Grundbau und Bodenmechanik und vom 02.06.86 TU BS Institut für Geologie und Paläontologie sowie den Schriftverkehr SG Kanalbau. Der gemachte Austausch des Unterbodens (141/11 usw.) ist auf Blatt - 6 - des Gutachtens vom 02.06.86 bis fast an die Nordgrenze 141/11 deutlich zu sehen, so daß ein Ausbau als öffentliche Straße mit einem 5 m breiten Grenzbereich und Böschungswinkel 35 Grad ohne Befestigung des Unterbaus (Kosten ca. 1 Million DM) zur Zeit unmöglich ist. Die Setzung des jetzigen Unterbodens dauert 20 - 30 Jahre.

Auf Grund Ihres B-Planes seit 1975 und Ihrer Empfehlung habe ich 1976 den Veränderer meiner Grundstücke, Herrn Merkel, verklagt. Herr Merkel

ist mit Urteil LG Hildesheim 3 O 61/77 vom 16.03.82 zur Wiederherstellung verurteilt worden. In der Berufung OLG Celle 4 U 92/82 ist u. A. eine falsche Auskunft der SG vom 27.06.83 (Kopie anbei), "der Bebauungsplan Wesendorf sei rechtskräftig" (obwohl er erst im Nov. 84 dem Landkreis eingereicht wurde) ein neues Verfahren eingeleitet worden und noch nicht beendet. Dieses Verfahren muß auch von der Gemeindeverwaltung akzeptiert und abgewartet werden. Alle Tätigkeiten zu meinem Nachteil vor dieser Entscheidung sind Schadensersatzpflichtig. Hierüber habe ich bereits Urteile vorliegen.

Ich beantrage, mir bzw. meiner Tochter zu bestätigen, daß wir nicht von der Gemeinde (evtl. in Erschließungskosten) und der Samtgemeinde zu den Wiederherstellungskosten des Untergrundes herangezogen werden.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Die im Plan vorgesehene Erschließung ist erforderlich, da die vorhandenen Gewerbegrundstücke nördlich dieser Erschließungsstrasse langfristig nur so ordnungsgemäß zu erschließen sind. Der z. Zt. etwa 70 m nördlich bestehende Weg ist ein Provisorium, das auch nach Anregungen und Bedenken anderer Träger öffentlicher Belange aus Gründen der Abtrennung des Übungsgeländes der Bundeswehr von dem Gewerbegebiet durch eine Anpflanzung zu trennen ist. Darüber hinaus regen Träger öffentlicher Belange zur Vermeidung von Unfallpunkten an, die Erschließung der seitlich der Kreisstraße K 7 gelegenen Grundstücke auf wenige Punkte zu konzentrieren. Die hier vorgeschlagene Erschließung ermöglicht auch längerfristige Konzepte für die Weiterführung der Erschließungsanlagen, insbesondere auch im Hinblick auf die Erschließung bestehender Anlagen südlich des Betriebes DOSEN-SCHMIDT, so daß auch hier im Hinblick auf die Sicherheit des Verkehrs die Erschließungen zur Kreisstraße mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung auf wenige Punkte zu beschränken sind. Die nördlich gelegene Wegetrasse steht nach Herrichtung des Pflanzstreifens für Erschließungszwecke nicht mehr zur Verfügung. Was nun die Auseinandersetzung mit Problemen der Ablagerung von Sondermüll angeht, so wurde gerade deswegen und im Hinblick auf das hier zitierte Bodenmechanische Gutachten die Erschließungs-

trasse so gewählt, daß ein Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen unabhängig von den z. Zt. bekannten und durch Untersuchung definierten Ablagerungsflächen möglich ist. Dabei wurden im Norden Privatgrundstücke mit in die Erschließungsflächen einbezogen, was bereits auf Bedenken der dort gelegenen Anlieger gestoßen ist. Für eine ordnungsgemäße Erschließung unter den genannten Randbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Altablagerungen, sieht die Gemeinde jedoch keine andere Trassierungsmöglichkeit, sie hat vielmehr im Hinblick auf die Beachtung der Belange des Umweltschutzes und einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander die Entscheidung für diese Trassierung getroffen.

Die Frage der Erschließungskosten ist nicht direkt Angelegenheit des Bebauungsplans. Die Erhebung von Erschließungskosten richtet sich vielmehr nach den Satzungen der Gemeinde und Samtgemeinde. Auch steht die Frage der Wiederherstellungskosten des Untergrundes nicht in direktem Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan. Die Gemeinde kann auch nicht erkennen inwiefern hier durch die vorgenommene Bauleitplanung in die anstehenden rechtlichen Auseinandersetzungen, von denen hier die Rede ist, eingreift. Der Gemeinde geht es vielmehr darum, dem Erfordernis nach einer ordnungsgemäßen Erschließung vorhandener Gewerbegrundstücke Rechnung zu tragen und dabei öffentliche und private Belange in eine gerechte Abwägung einzubeziehen.

Insofern werden die hier getroffenen Planfestsetzungen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der gewerblichen Wirtschaft, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Belange der Bundeswehr, der Belange der Landespflege, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sowie der Belange Dritter beibehalten. (§ 2 (1) in Verbindung mit 1 (6) und 1 (7) BBauG)

Willi Hörstel
Wesendorf
05.12.86

Am Freitag, dem 05.12.86, wird Herr Willi Hörstel, Wesendorf, bei mir vorstellig und legt fristgerecht gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf **E i n - s p r u c h** ein.

Begründung: Im Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, eine Teilfläche seines Grundstückes in die Verkehrsfläche (Straße und Wendepplatz) einzubeziehen.

W. Hörstel, Wesendorf, sieht hierfür keine Notwendigkeit, da das vorhandene Wegegrundstück, auch unter Berücksichtigung eines nicht überbaubaren Randstreifens an der Merkelschen Grube, für die Erschließung des geplanten Gebietes vollkommen ausreichend ist.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Die Gemeinde ist zunächst auch davon ausgegangen für neue Erschließungsanlagen nicht die privaten Grundstücke nördlich der vorhandenen Wegeparzelle in Anspruch zu nehmen. Dieses war hier leider jedoch nicht möglich, da auf der Fläche "MERKEL" Sondermüll lagert und dieses sich aus Gründen des Umweltschutzes verbot. Die Gemeinde wurde vielmehr durch die zuständigen Träger öffentlicher Belange und durch Dritte dahingebraucht, den jetzigen Trassierungsvorschlag in ihren Plan aufzunehmen, da eine andersartige Erschließung des Gebietes nicht durchsetzbar war. Insofern hält die Gemeinde an den getroffenen Planfestsetzungen fest. Sie geht allerdings davon aus, daß die gesamte im Plan ausgewiesene Straßenbreite nicht für eine Befestigung vorzusehen ist, vielmehr sind hier im Hinblick auf die Angemessenheit der Erschließungserfordernisse Ausbaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Ablagerung von Sondermüll) vorzunehmen, so daß hier beim Ausbau eine differenzierte Berücksichtigung der vorgetragenen Belange dadurch möglich scheint, daß zunächst für den unbedingt erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlagen die privaten Grundstücke nicht in Anspruch zu nehmen sind. Die Gemeinde sieht daher durchaus weitere Abstimmungen bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Verkehrs, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Belange der gewerblichen Wirtschaft und der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten. (§ 2 (1) in Verbindung mit 1 (6) und 1 (7) BBauG).

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom bis
..... öffentlich ausgelegt.
Sie wurde in der Sitzung am
durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der
Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 28. JUL 1988

W. Pfeil
.....
(Bürgermeister)



i.v. J. Wolke
.....
(Gemeindedirektor)