

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "DRUCKEREI HARMS"
GEMEINDE GROSS OESINGEN, ORTSTEIL ZAHRENHOLZ,
SAMTGEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1998-99

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN, FRAUKE SCHWERDT;
M. CRONE; I. BÜSING, B. HAUFE-FRICKE

Begründung

In Kraft getretene Fassung

zum Bebauungsplan "DRUCKEREI HARMS" der Gemeinde Groß Oesingen,
Ortsteil Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Groß Oesingen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht nördlich von Groß Oesingen. Der Ortsteil Zahrenholz liegt westlich von Groß Oesingen an der Kreisstraße K 3.

Die Ortslage Groß Oesingen und der Ortsteil Zahrenholz haben nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ keine besonderen Entwicklungsaufgaben. Die Planfläche hat keine Festlegung in der Ausweisung, so daß sie für die Entwicklung der Ortslage zur Verfügung steht. Sie ist umgeben von Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft. Etwas weiter im Westen befindet sich ein Vorsorgegebiet für Erholung. Die Entwicklung ist hier unter dem Gesichtspunkt des Erhalts von ortsgebundenen Arbeitsplätzen zu sehen. Die Gemeinde Groß Oesingen hat gegenwärtig rd. 1.885 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan "DRUCKEREI HARMS" wird aus der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt, Stand 11. Änderung.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplans "DRUCKEREI HARMS" wird erforderlich, um einem ortsansässigen Betrieb Flächen zur Betriebserweiterung auf einem größeren Grundstück zur Verfügung zu stellen. Damit werden Arbeitsplätze vor Ort erhalten und u. U. geschaffen. Es ist das Ziel des Bebauungsplans, am südlichen Rande des Altdorfes für die ortsansässige Firma Bauflächen bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung des anstehenden Bedarfs und unter Beachtung der Nutzungsstruktur wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Gewerbegebiete (GEE)

Das Planungsgebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (G) entwickelt. Konkret ist beabsichtigt, daß sich hier ein gewerblicher Betrieb (Druckerei) ansiedelt, daher wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Druck- und Verlagshaus ist bereits jetzt in der Ortslage ansässig. Es benötigt zur Fortführung des Betriebes dringend Flächen für eine bauliche Neuordnung und Erweiterung, da die vorhandenen baulichen Anlagen in der Gemengelage räumlich nicht mehr ausreichen.

Das Gewerbegebiet wird im westlichen Anschluß an die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen der bebauten Ortslage von Zahrenholz ausgewiesen. Das Nebeneinander gemischte Baufläche zu Gewerbegebiet an sich stellt im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine verträgliche Nachbarschaft dar,

¹⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995

zumal der Eigentümer der Druckerei langfristig beabsichtigt, auch sein Wohnhaus auf dem Betriebsgelände zu errichten. Bei der Druckerei handelt es sich um einen ortansässigen Betrieb, der sich erweitert und dazu neue Betriebsflächen am Rande des alten Ortskerns in Anspruch nimmt, um aus der Gemengelage der gemischten Baufläche innerhalb des Eichenrings auszusiedeln. Da die Fläche verkehrlich gut erschlossen werden kann und die Größe so gewählt wurde, daß auf dem Gelände genügend Raum für erforderliche Stellplätze vorhanden ist, kann durch den gewählten Standort zur Vermeidung von Verkehr innerhalb der Ortslage beigetragen werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Druckerei.

Das Gewerbegebiet wird gegliedert und eingeschränkt (GEe). Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Dabei wird der zulässige Schalleistungspegel im östlichen Teil in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung stärker eingeschränkt als der westliche Teil, um die Schutzansprüche der benachbarten Baufläche sicherzustellen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,5, die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstgrenze festgelegt. Aufgrund der Nutzungsstruktur des Betriebes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zuwegung zum Geländes erfolgt über einen 6 m breiten Strich, der ebenfalls als Baufläche ausgewiesen ist und das Hinterliegergrundstück mit der Straßenverkehrsfläche, dem Eichenring, verbindet. Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Zweigeschossigkeit entspricht dem in einem Dorfgebiet üblichen Maß, so daß sich das Bauvorhaben gut in die dörfliche Struktur einpassen wird, zumal es in Zahrenholz bereits zweigeschossige Gebäude gibt. Zudem wird die großzügig vorgesehene Eingrünung eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Die Druckerei ist ein ortsansässiger Betrieb. Die Gemeinde will die historische Druckerei am Ort binden und den ortsansässigen Mitarbeitern ihren Arbeitsplatz sichern. Daher wurde die Entscheidung für eine gewerbliche Fläche in Zahrenholz getroffen. Die gewählte Fläche liegt verkehrsgünstig am Rand der bebauten Ortslage. Dabei wurde die Größe so gewählt, daß das Druckerei- und Verlagsgebäude großzügig von der vorhandenen Bebauung abgerückt werden kann.

Die Druckerei hat bereits ein Betriebsgutachten erstellen lassen, daß bestätigt, das die Schutzansprüche der Nachbarschaft sichergestellt werden. Darüber hinaus besteht bei diesem Gewerbegebiet natürlich auch die theoretische Möglichkeit, daß eine andere gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO ausgeübt werden kann. Für diesen Fall hat die Gemeinde ein auf die Bauleitplanung bezogenes schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Bonk, Maire, Hoppmann vom 21.07.1998 Nr. -98138/II)

- Grünflächen

Außer nach Norden ist das Baugebiet von privaten Grünflächen mit unterschiedlicher Ausweisung umgeben.

Im Osten der Baufläche ist eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ vorgesehen, um hier deutlich ein „Abstandsgrün“ zur benachbarten Baufläche festzusetzen.

Im Westen verläuft ein 15 m breites Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Grünfläche dient mit ihren Anpflanzungen der Einbindung der Bauten in die Landschaft, da hier ein neuer Ortsrand ausgebildet wird.

Am Südrand des Plangeltungsbereiches verläuft eine 20 kV-Freileitung, von der der nördliche Schutzstreifen 10 m breit ins Plangebiet reicht. Der Schutzstreifen ist von hochwachsenden Gehölzen freizuhalten. Daher erfolgt eine Differenzierung der südlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der 10 m breite Streifen unter der 20 kV-Freileitung

wird gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2 als naturnah gestaltete Wiese vorgesehen (Fläche II). Die Fläche I ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, sowie auf Flächen ohne Gehölzbestand als naturnah gestaltete Wiese anzulegen, so daß sich ein fließender Übergang zwischen den Flächen I und II ergibt. Auch diese Flächen dienen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Ferner dienen die Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft als Sprüh- und Staubschutz vor Emissionen aus der Landwirtschaft und werden als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt angerechnet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist der bereits ausgebaute Eichenring. Darüber wird das Plangebiet erschlossen. Im Plangebiet sind keine Planstraßen vorgesehen, da das Grundstück nur von einem Eigentümer genutzt wird und die Zuwegung auf den als Bauflächen ausgewiesenen Flächen stattfindet. Der Anschluß an den Eichenring erfolgt über einen 6 m breiten Grundstücksstichweg. Die Erschließung ist damit gesichert.

b) Park- und Stellplatzflächen

Private Stellplätze, die für den Firmenbetrieb genutzt werden, werden auf den Bauflächen nachzuweisen sein. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind bei dieser Planung nicht zu berücksichtigen, da sie im Rahmen des Ausbaus des Eichenrings bereits berücksichtigt worden sind.

- Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen. Außerdem ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen.

Die Entwässerung wird über das vorhandene, bzw. auszubauende Kanalnetz in die Klärteichanlagen von Zahrenholz vorgenommen.

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Entwässerung der Stellplatzflächen erfolgt über Grünflächen und durch Einleitung über das Kanalsystem der Gemeinde in Klärteiche.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Der Stichweg des Plangebietes kann von der Müllabfuhr nicht bis zum Ende befahren werden. Die Anlieger des hinterliegenden Grundstückes müssen daher am Tage der Abfuhr ihren Müllbehälter im Bereich der Haupterschließung bereitstellen. Die Müllbehälter sind nach erfolgter Abfuhr auf das Grundstück zurückzuholen.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

- Immissionsschutz

Immissionen können auftreten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Staub, Lärm und Geruch. Die vorgesehene Ortsrandeingußung dient hier auch als Schutz vor negativen Einflüssen aus der Landwirtschaft.

Ferner können Lärmemissionen von der Gewerbefläche ausgehen.

Um die Schutzansprüche im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen sicherzustellen hat die Gemeinde Groß Oesingen ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Bonk-Maire-Hoppmann vom 21.07.1998, s. Anlage). Für die Nachbarbebauung im Osten ist dabei die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes (MD gem. §

5 BauNVO) zugrunde zu legen.

Das Gutachten legt zwei Varianten dar, die anhand von Rechenmodellen überprüft und beurteilt werden. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, daß unabhängig von den betrachteten Planvarianten die für Dorfgebiete (MD gemäß BauNVO) maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarbebauung deutlich unterschritten werden.

Die vorgesehene Nutzung der Druckerei der östlichen Teilfläche entspricht dem Rechenansatz der Planvariante II; der Flächenschalleleistungspegel für die westliche Teilfläche wird demgegenüber um rd. 17 dB(A) unterschritten, so daß auch im Hinblick auf eventuelle Betriebserweiterungen bzw. Neuansiedlungen ausreichende Reserven zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß gegen die Bauleitplanung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die flächenbezogenen Schalleleistungspegel (Gemäß Variante I oder II) in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Gemeinde hat sich für die im Gutachten aufgeführte Variante II, Gliederung des Gewerbegebietes entschieden, da hier niedrigere Beurteilungspegel nachts an der am stärksten betroffenen Nachbarbebauung ermittelt wurde, und die Zufahrt zum Grundstück ebenfalls innerhalb der Zone mit den niedrigeren Werten liegt. Mit dieser Festsetzung ist eine Festsetzung, die eine Grundstücksteilung ausschließt, nicht erforderlich.

Da bei einem Gewerbegebiet ein flächenhafter Schall entsteht, und ein Wall daher nicht sehr wirksam dagegen ist, wird auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles verzichtet.

- Grünordnung und Landespflege

Das Baugebiet liegt am Westrand von Zahrenholz und wird den künftigen Ortsrand von Zahrenholz bilden. Auf die Einbindung und die zukünftige Ortsansicht muß deshalb besonderer Wert gelegt werden.

Die Flächen des Baugebietes beträgt rd. 1,38 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Straßenverkehrsfläche wird nicht weiter berücksichtigt, da diese bereits vollständig ausgebaut ist, d. h. auf diesen Flächen kein Eingriff stattfindet.

Die Planung bereitet einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatG vor. Beeinträchtigt sind durch die zu erwartende Versiegelung vor allem das Bodenleben und die Grundwasserneubildung. In der näheren Umgebung ist zudem durch die entstehenden Gebäude mit kleinklimatischen Veränderungen (Wind, Verschattung, Temperatur etc.) zu rechnen. Aufgrund der vorgefundenen Situation kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches auszugleichen sein wird. Der Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser ist im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen, d. h. es hat ein Ausgleich auf ca. 0,42 ha zu erfolgen.

Um den Ausgleich zu ermöglichen, trifft der Plan entsprechende Festsetzung. Der Minimierung des vorbereitenden Eingriffs trägt der Plan dadurch Rechnung, daß im Westen des Plangebietes ein 15 m breites Pflanzgebot (ca. 0,14 ha) festgesetzt ist, das gem. textlicher Festsetzung Ziff. 3 mit artgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Im Süden ist eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ein 10 m breiter Streifen, der als Schutzstreifen dient, ist für eine 20 kV-Freileitung gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2 als naturnahe Wiese zu gestalten (rd. 0,13 ha). Ca. 0,10 ha der Fläche, die nicht mehr im Bereich des Schutzstreifens liegt, ist nach der o. g. Festsetzung mit heimischen, artgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, auf den dabei freibleibenden Flächen setzt sich die naturnahe Wiese fort.

Im Osten des Plangeltungsbereichs wird auf 10 m Breite ein 3 m eine Grünanlage als Abstandsfläche ausgewiesen. Diese Grünanlage gärtnerisch gestaltet.

Die o. g. beschriebenen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen dienen der Einbindung des bebauten Grundstücks in die Landschaft, ferner der Bindung von Stäuben, die bei der Ackerbewirtschaftung entstehen und als Sprühschutz. Außerdem

wird sich in diesem Bereich das Mikroklima deutlich verbessern und es wird neuer Raum für die Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Da es sich derzeit um eine ausgeräumte Feldflur handelt, findet ein Wertstufensprung von 3 auf 1 statt, d. h. es erfolgt ein Ausgleich auf rd. 0,92 ha.

Des Weiteren ist für die Versiegelung durch Stellplatzflächen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 4 je 6 PKW-, bzw. je 3 LKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Eingriff in die Natur vorbereitet. Die Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplans tragen jedoch dazu bei, diesen Eingriff zu kompensieren. Dabei verbleibt, wenn man die Abhandlung der Eingriffsregelung die „naturfachlichen Hinweise“ des niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zugrunde legt, keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Archäologie

Die **Kreisarchäologie** aus dem Haus des Landkreises Gifhorn gibt mit Schreiben vom 20.05.1998 bekannt, daß für diesen Bereich keine Bodendenkmale bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** bittet mit Schreiben vom 24.04.1998 darum, die Hinweise der Anlage „Hecken und Feldgehölze“ bei den Festsetzungen von Anpflanzungen zu berücksichtigen.

- Ver- und Entsorgung

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** weist am 27.04.1998 und am 18.06.1998 darauf hin, daß zu der 20 kV-Freileitung ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden muß. Dieses gilt auch für den Einsatz von Baumaschinen, Kranen und Gerüstbauteilen etc.

Der **Energieverband Wittingen** teilt am 22.04.1998 mit, daß vorgesehen ist, im südöstlichen Grundstücksbereich eine Transformatoren-Station aufzubauen und die 20-kV-Freileitung durch ein 20-kV-Erdkabel zu ersetzen. Den Stationsplatz einschließlich Zu- und Ableitungen wird mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Energieverbandes abgesichert. Mit Schreiben vom 18.06.1998 teilt der **Energieverband Wittingen GmbH** mit, daß die erforderliche Kabelverlegung in den nächsten Wochen abgeschlossen sein wird.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) erforderlich machen.

Der Rat der Gemeinde Groß Oesingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 08.07.98

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 20.05.1998 zum Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Beschluß:

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 20.05.1998 wurden bereits in die Begründung eingearbeitet.

Untere Landesplanungsbehörde

Als Untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der o. g. Bebauungsplanentwurf gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

Land- und Forstwirtschaft

Es wird auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover verwiesen.
Zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB nahm die Landwirtschaftskammer nicht Stellung.

Zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB nahm die Landwirtschaftskammer Hannover wie folgt Stellung:
Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Bei der Festsetzung von Anpflanzungen bitten wir unsere Hinweise in der Anlage "Hecken und Feldgehölze" zu beachten.

Beschluß:

Der Hinweis in der Begründung wurde bereits aufgenommen, die textlichen Festsetzungen entsprechend der Liste überarbeitet.

Weitere Anregungen oder Hinweise sind nicht zu geben.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Braunschweig, Stellungnahme vom 18.06.98

Gegen die Einrichtung des neuen Gewerbegebietes bestehen nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise jedoch darauf hin, daß zu der 20-kV-Freileitung ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden muß. Das gilt insbesondere für den Einsatz von Baumaschinen, Kranen, Gerüstbauteilen usw.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die KV-Freileitung befindet sich am Rande einer ausgewiesenen Grünfläche. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Energieverband Wittingen GmbH, Stellungnahme vom 18.06.98

Für die Überlassung der Bebauungsplanunterlagen danken wir.
Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im südöstlichen Grundstücksbereich ist eine Transformatorenstation aufgebaut worden. Die erforderliche Kabelverlegung wird in den nächsten Wochen abgeschlossen sein.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Gudrun Blodau, vertr. d. Dr. Appelhagen und Partner. Stellungnahme vom 10.07.98

namens und im Auftrag von Frau Gudrun Blodau machen wir Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan "Druckerei Harms" geltend.

Frau Blodau bewohnt ihr unmittelbar neben dem Baugebiet liegendes Grundstück Eichenring 15, Flurstück 139/17.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im unmittelbaren Anschluß an Wohnbebauung ist planungsrechtlich nicht zulässig. Gemäß § 50 BImSchG sind Gewerbegebiete von Wohnbebauung getrennt zu planen; ebenso verlangt § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die Berücksichtigungen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Bauleitplanung. Beides ist vorliegend nicht geschehen.

Eine Ausnahme mag allenfalls dann zulässig sein, wenn entweder durch schalltechnische Untersuchungen die Einhaltung der für Wohnbebauung in Dorfgebieten maßgeblichen Lärmgrenzwerte belegt ist oder entsprechende Schutzmaßnahmen zugunsten der Wohnbebauung festgelegt werden. Beides ist vorliegend nicht der Fall.

Eine schalltechnische Untersuchung gibt es lediglich zu dem konkreten Bauvorhaben der Druckerei Harms. Die Festsetzung des Bebauungsplanes läßt jedoch - unabhängig vom konkret untersuchten Vorhaben - generell sämtliche nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete zu (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Dies umfaßt Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags nach der DIN 18005. Daß bei derartigen generell zulässigen Beurteilungspegeln im Gewerbegebiet die für das angrenzende Dorfgebiet geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) eingehalten werden, ist nicht belegt. Das vorliegende Gutachten untersucht lediglich die von der Druckerei Harms voraussichtlich ausgehenden und nicht die in einem Gewerbegebiet generell zugelassenen Immissionen.

Schutzmaßnahmen legt der Bebauungsplan überhaupt nicht fest. Er sieht weder eine Gliederung des Gebietes nach dem Emissionsverhalten der Betriebe noch einen flächenbezogenen Schalleistungspegel vor. Selbst der Lärmschutzwall ist nicht verbindlich. Denn Nr. 1 der textlichen Festsetzung sieht lediglich vor, daß innerhalb der festgesetzten Flächen die Errichtung eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von bis zu 3 m zulässig ist. Eine Rechtspflicht zur Errichtung des Lärmschutzwalles begründet dies nicht.

Weiterhin ist im Bebauungsplan kein Lärmschutz an dem als Zufahrt geplanten Stichweg der Druckerei Harms vorgesehen. Diese Zufahrt verläuft direkt am Grundstück von Frau Blodau entlang. Daher ist das Grundstück durch den Zu- und Abgangsverkehr von dieser Seite zusätzlichen Immissionen ausgesetzt, die das Grundstück in unzumutbarer Weise an drei Seiten mit Lärm und Abgasen beeinträchtigen: vorne von der Straße "Eichenring", seitlich von der Einfahrt und rückwärts von der Druckerei her. Dies ist unzumutbar.

Ferner verstößt der Bebauungsplan gegen § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB, der die Einhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von der Gemeinde verlangt. Das neue Gewerbegebiet läßt einen massiven Baukörper neben dem relativ kleinen und locker bebauten vorhandenen Ort Zahrenholz zu. Er verunstaltet das Ortsbild und stellt eine unausgewogene Nebeneinanderstellung von großflächigem Gewerbe und lockerer dörflicher Siedlungsstruktur dar.

Schließlich ist der Plan nicht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. Es ist überhaupt kein vernünftiger Grund ersichtlich, in einem derart kleinen Ortsteil wie Zahrenholz ein großflächiges Gewerbevorhaben unmittelbar neben der vorhandenen Wohnbebauung zuzulassen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein einzelnes Baugrundstück wie vorliegend begründet regelmäßig eine gewisse Vermutung, daß dem Individualinteresse eines einzelnen Bauherren der Vorrang vor den schutzwürdigen Belangen der gesamten Nachbarschaft gegeben wird. Dies ist weder städtebaulich erforderlich noch mit einer fehlerfreien Abwägung vereinbar.

Beschluß:

Die Gemeinde wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag geben, dessen Ergebnis in den Plan eingearbeitet wird. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB, wobei bestimmt wird, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. An der Planung wird jedoch grundsätzlich festgehalten.

Begründung:

Das Druck- und Verlagshaus ist bereits jetzt in der Ortslage ansässig. Es benötigt zur Fortführung des Betriebes dringend Flächen für eine bauliche Neuordnung und Erweiterung. Dies wird erforderlich, da die vorhandenen baulichen Anlagen in der Gemengelage räumlich nicht mehr ausreichen.

Das Gewerbegebiet wird im unmittelbaren westlichen Anschluß an die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen der bebauten Ortslage von Zahrenholz ausgewiesen. Die Nachbarschaft gemischter Baufläche zu Gewerbegebieten an sich stellt im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine verträglich Nachbarschaft dar.

Durch die neue Gewerbegebietsausweisung sollen einer in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen, ortsansässigen Druckerei Möglichkeiten zur Erweiterung und zur Bestands- und Betriebssicherung geschaffen werden und andererseits soll darauf hingewirkt werden, daß dieser Gewerbebetrieb aus der Gemengelage in der gemischten Baufläche innerhalb des Eichenringes ausgesiedelt werden kann. Da die Fläche verkehrlich gut erschlossen werden kann und die Größe so gewählt wurde, daß auf dem Gelände genügend Raum für erforderliche Stellplätze vorhanden ist, kann durch den gewählten Standort zur Vermeidung von Verkehr innerhalb der Ortslage beigetragen werden.

In Zahrenholz ist durch die dörfliche Prägung zudem der Schutzanspruch des Wohnens nicht so hoch wie in einem Wohngebiet. In einem Dorfgebiet selbst sind laut Baunutzungsverordnung "sonstige Gewerbebetriebe" allgemein zulässig.

Es ist ohnehin beabsichtigt, den eigentlichen Druckereibetrieb (Druckmaschinen, An- und Auslieferung) im westlichen Teil des Grundstücks anzusiedeln. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Druckerei.

Die Gemeinde hält auch vor dem Hintergrund der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an der Planung fest. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,5 und die Zweigeschossigkeit entspricht dem in einem Dorfgebiet üblichen Maß, so daß sich das Bauvorhaben gut in die dörfliche Struktur einpassen wird, zumal es in Zahrenholz bereits zweigeschossige Gebäude gibt. Zudem wird die großzügig vorgesehene Eingrünung eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Bei der Druckerei handelt es sich um einen ortsansässigen Betrieb. Die Gemeinde will die historische Druckerei am Ort binden und den ortsansässigen Mitarbeitern ihren Arbeitsplatz sichern. Daher wurde die Entscheidung für eine gewerbliche Fläche in Zahrenholz getroffen. Die gewählte Fläche liegt verkehrsgünstig am Rand der bebauten Ortlage. Dabei wurde die Größe so gewählt, daß das Druckerei- und Verlagsgebäude großzügig von der vorhandenen Bebauung abgerückt werden kann.

Unter diesem Aspekt wurde schon die Ausweisung im Flächennutzungsplan vorgenommen.

Die Gemeinde hält daher unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander gem. § 1 (6) BauGB unter besonderer Berücksichtigung der Belange der ortsansässigen mittelständischen Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 (5) BauGB an ihrer Planung fest.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 1 (6) erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Groß Oesingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 19.08.1998

Ich verweise auf die Stellungnahmen zum Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB. Es sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen zu geben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die o.g. Stellungnahmen sind im Rahmen der vorhergehenden Verfahren abgewogen, erforderlichenfalls berücksichtigt und in den Plan eingearbeitet worden.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Braunschweig, Stellungnahme vom 13.08.1998

keine Anregungen

Ich weise jedoch darauf hin, daß zu der 20-kV-Freileitung ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden muß. Das gilt insbesondere für den Einsatz von Baumaschinen, Kranen, Gerüstbauteilen usw.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung für die überirdischen kV-Leitungen.

Energieverband Wittingen GmbH, Stellungnahme vom 11.08.1998

keine Anregungen

Im Bebauungsgebiet "Druckerei Harms" ist eine Transformatorenstation aufgebaut worden und ein Teilstück der 20-kV-Freileitung wurde durch ein Erdkabel ersetzt (siehe EVW-Schreiben vom 18.06.1998).

Mit Schreiben vom 18.06.1998 teilte der EVW folgendes mit:

Für die Überlassung der Bebauungsplanunterlagen danken wir.

Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im südöstlichen Grundstücksbereich ist eine Transformatorenstation aufgebaut worden. Die erforderliche Kabelverlegung wird in den nächsten Wochen abgeschlossen sein.

Beschluß:

Der veränderte Lauf der Leitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Gudrun Blodau, vertr. durch Dr. Appelhagen und Partner, Braunschweig, Stellungnahme vom 10.07.98

Namens und im Auftrag von Frau Gudrun Blodau machen wir auch gegen die geänderte Fassung des Bebauungsplans "Druckerei Harms" Anregungen und Bedenken geltend.

Auch nach der Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes neben Wohnhäusern städtebaulich nicht vertretbar. Gemäß § 50 BImSchG sind Gewerbegebiete von Wohnbebauung generell getrennt zu planen.

Schutzmaßnahmen gegen den Zu- und Abgangsverkehr sind nach wie vor nicht vorgesehen. Dieser Verkehr trifft das Grundstück von Frau Blodau an drei Seiten: An der Vorderseite in der Straße Eichenring, seitlich an der Einfahrt und rückwärts auf dem Druckereigelände. Die auf dem Grundstück von Frau Blodau selbst vorhandene Bepflanzung stellt keine ausreichende Schutzmaßnahme dar. Schutzmaßnahmen sind stets vom Verursacher auf seinem Grundstück zu verwirklichen. Von den betroffenen Nachbarn kann nicht verlangt werden, daß er zugunsten des benachbarten Emittenden selbst eine Bepflanzung anlegt oder unterhält.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Laut Ausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans grenzen die gewerblichen Bauflächen (G) an gemischte Bauflächen (M). Die Nachbarschaft dieser Flächen ist in Bezug auf die Schutzansprüche, die sich aus den Ausweisungen ergeben, durchaus verträglich.

Des weiteren hat die Gemeinde ein Schalltechnisches Gutachten bei einem Fachingenieurbüro erarbeiten lassen, daß die individuellen Schutzansprüche für diesen Plan beurteilt. Das Ergebnis ist in den Plan in Form von Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln eingearbeitet worden.

Die Erschließung des Geländes der Druckerei erfolgt über den bestehenden Eichenring. Das Verkehrsaufkommen im ländlichen Bereich von Zahrenholz ist als gering zu beurteilen und durch die Druckerei wird es zu keinen erheblichen Zusatzbelastungen kommen. Die Zufahrt selbst liegt im Bereich des niedrigen festgesetzten Schalleistungspegels.

Nach dem schalltechnischen Gutachten werden die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der betroffenen Nachbarbebauung deutlich unterschritten. Zumal sich die Gemeinde für die Umsetzung der Variante entschieden hat, die einen geringeren Schalleistungspegel in direkter Nachbarschaft zu der gemischten Baufläche beinhaltet, um so ein verträgliches Nebeneinander sicherzustellen.

Grünanpflanzungen sind als Maßnahmen zum Schallschutz nicht geeignet und sind auch im Rahmen der Planung nie dazu herangezogen worden. Sie können als Schutz vor Stäuben dienen und binden das Baugebiet in das Landschaftsbild ein.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt privatrechtlich.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ²⁾
- Grenzregelung ²⁾
- Enteignung ²⁾

²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die weitere Erschließung erfolgt privatrechtlich.
- 3.12 Die Erschließungsanlagen und Anschlußmöglichkeiten für die Entwässerung sind bereits vorhanden.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum zu den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zur Zeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 16.06.1998 bis 19.07.1998 öffentlich ausgelegt.

In der Ratssitzung vom 21.07.1998 wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB beschlossen. Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. §§ 3 (2) / 3 (3) BauGB vom 05.08.1998 bis 19.08.1998 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.08.1998 durch den Rat der Gemeinde Oesingen als Begründung zum o.g. Bebauungsplan „Druckerei Harms“ beschlossen.

Oesingen, den 03.07.2004

gez. Dierks
(Bürgermeister)

Siegel