

- 10. OHE, Celle
- 11. LSW LandE, Wolfsburg
- 12. E.ON Netz GmbH, Lehrte
- 13. Nds. Forstamt Danndorf
- 14. Handwerkskammer Lüneburg-Stade
- 15. Samtgemeinde Bodenteich
- 16. Samtgemeinde Eschede
- 17. Samtgemeinde Wrestedt
- 18. Stadt Wittingen

**IV. Planungsrelevante Hinweise und Anregungen wurden gegeben**  
 (vgl. Anlage)

**1. Landkreis Gifhorn**

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
	<u>Abschrift</u>			<u>Abwägungsvorschlag</u>		
	<u>Ortsplanung</u> Grundsätzlich keine Bedenken.			✓		
	Allerdings gebe ich folgenden Hinweis: Auf Seite 19 in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung steht, dass 2.040 m <sup>2</sup> Kiefernforst umgewandelt werden sollen. Auf den vorangegangenen Seiten ist die Größe der Umwandlungsfläche auf 1.719 m <sup>2</sup> festgelegt. Dies sollte überprüft und abgeglichen werden			Auf Seite 19 wird die richtige Zahl 1.719 m <sup>2</sup> korrigiert.		
	Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.			✓		
	<u>Kreisstraßenwesen</u> Die Bedenken aus der Stellungnahme vom 10.09.2007 sind erläutert worden. Es bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen			✓		
	<u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u> Kein Anregungen oder besonderen Hinweise.			✓		
	<u>Brandschutz</u> 1. Die erforderliche Löschwassermenge als Grundschutz kann aus Löschwasserhydranten mit einer Wasserbereitstellung als abhängige Löschwasserversorgung mit 13 Ltr. / Sek. abhängig von der baulichen Nutzung sichergestellt werden. Die Entfernung der Wasserentnahmestellen untereinander richtet sich nach dem Bestückungsplan der vor Ort befindlichen Feuerwehrfahrzeuge zum Ersteinsatz.			Die Hinweise werden beachtet und in der Begründung ergänzt.		
	Feuerwehr mit Grundausstattung (8 B- Längen ) = 100,00 m - 140,00 m Feuerwehren mit LF					

(ab 14 B- Längen ) = 260,00 m - 270,00 m  
 2. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300,00 m von jedem Bauobjekt Bohrbrunnen gem. der DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 Ltr./ min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. der DIN 14210 oder Löschwasserbehälter gem. der DIN 14230 zu erstellen.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde  
 Keine Bedenken oder Anregungen

Untere Abfallbehörde  
**Abfallrechtliche Stellungnahme**  
 Die abfallrechtliche Stellungnahme wird aufrechterhalten. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

**Boden- und immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**  
 Gegen die beabsichtigte Planung gibt es aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Einhaltung der textlichen Festsetzungen (insb. II.1.c. und d.) sind in einem Genehmigungsverfahren (z.B. Baurecht) prüffähig nachzuweisen.

Untere Wasserbehörde  
 Keine Bedenken oder Anregungen

✓  
 Die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr bleiben unverändert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2. Percy Pfeiff, Sprecher der Anwohner (vgl. I.1)**

<input checked="" type="checkbox"/> Hinweise	<input checked="" type="checkbox"/> Anregungen	<input type="checkbox"/> wird entsprochen	<input type="checkbox"/> wird teilweise entsprochen	<input checked="" type="checkbox"/> wird nicht entsprochen
--	--	---	---	--

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
(1) Im B-Plan soll keine Flaschensortieranlage ausgewiesen werden, weil diese nicht mehr beabsichtigt sei.	(1) Der B-Plan setzt generell keine konkrete Nutzung fest sondern nennt die seinerzeit beabsichtigte Flaschensortieranlage, weil diese eine von mehreren möglichen Nutzungen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist.
(2) 10 m Schutzabstand auch entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.	(2) Die nicht überbaubare Fläche bleibt unverändert, weil bei einer Bauleitplanung der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gilt. Deshalb ist der Abstand am westlichen Außenrand größer.
(3) Reduzierung der Gebäudehöhe im GE <sub>1</sub> -Baugebiet auf 7 m, damit die Anlieger Lönsweg nicht erdrückt werden.	(3) Für diese Forderung besteht ebenfalls keine Notwendigkeit, weil die bereits vorhandenen Gebäude eine Firsthöhe von rd. 9 bis 10 m aufweisen und auch weiterhin genutzt werden dürfen. Zweitens, weil eine Reduzierung um 3 m auf über 150

m Distanz für die Anwohner Lönsweg nicht erlebbar ist. Drittens, weil der nördliche Grüngürtel eine Kronenhöhe von 12 bis 15 m entwickeln wird und damit die Gebäudehöhen ohnehin visuell verschwinden.

### 3. Eisha-Nina Khadjavi-Pour, vertreten durch RA Jörn Theel, Gifhorn (vgl. I.2)

	Hinweise	X	Anregungen		wird entsprochen		wird teilweise entsprochen	X	wird nicht entsprochen
--	----------	---	------------	--	------------------	--	----------------------------	---	------------------------

Stellungnahme siehe Anlage 1 zur Abwägung | Abwägungsvorschlag

Da der Kanzlei Theel eine Textvorlage per Mail nicht möglich ist, wird die komplette Stellungnahme der Anlage 1 beigelegt. Auf die Wiedergabe der leeren Seite 5 sowie der beigelegten Vollmacht wird verzichtet. Der Abwägungsvorschlag bezieht sich demnach auf die durchnummerierten Abschnitte 1-9.

Zu 1:

Zu dem Zeitpunkt der Auflassung am 03.08.2007 ist es in Steinhorst allgemein und ortsüblich bekannt, dass sich das sanierungsbedürftige Wohnhaus Ziegeleiweg 6 in einem geplanten Gewerbegebiet befindet. Es bestand für Frau Khadjavi-Pour keinerlei Notwendigkeit, dieses Objekt zu erwerben. Und es besteht weiterhin keine Notwendigkeit, in einem Gewerbegebiet zu wohnen. Die dort angestrebte Nutzung einschließlich Erholung ist im Rahmen der für die Errichtung des Gebäudes erteilten Baugenehmigung aber unverändert möglich.

Zu 2:

Die vorgelegte Bauleitplanung negiert keinesfalls private Interessen, sondern wägt öffentliche und private Interessen gegen- und miteinander ab. Die Verträglichkeit war zudem Untersuchungsgegenstand einer schalltechnischen Untersuchung

Der an das Plangebiet südlich angrenzende außerhalb liegende Reiterhof wird von der vorgelegten Bauleitplanung nicht unverhältnismäßig gestört. Ansonsten kann erwartet werden dass die Betreiber des Reiterhofes sich dazu explizit geäußert hätten, was aber weder innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch während der öffentlichen Auslegung geschehen ist.

Zu 3:

Es gibt in dem Quartier kein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO! Der Reiterhof ist eine solitäre Nutzung im Außenbereich und definiert kein Sondergebiet für Erholung gemäß § 10 BauNVO!

Zu 4:

Die Fa. Hacke ist der Planungsauslöser, aber unabhängig der gewerblichen Nutzung im Einzelfall kann es ein öffentliches Interesse sein, diese Gemengelage mit einem Siedlungssplitter im Außenbereich aufzulösen und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen.

Frau Khadjavi-Pour zieht freiwillig und ohne jede Notwendigkeit in ein Gewerbegebiet, so dass ein Entschädigungsbedarf somit auch in diesem Einzelfall nicht zu erkennen ist.

Zu 5:

Die Schallimmissionen wurden angesichts der nachgefragten Nutzung bewertet und für unbedenklich erklärt. Die Einhaltung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die ansonsten geäußerte Kritik richtet sich gegen den Landkreis Gifhorn als Baugenehmigungs- und Überwachungsbehörde, welche an dieser Stelle zurückzuweisen ist.

In einem Gewerbegebiet gibt es kein ungestörtes Wohnen, darüber wurde der Mann von Frau Khadjavi-Pour explizit seitens der Verwaltung informiert!!!

Zu 6:

Wer ein wertiges und sinnhaftes Wohngrundstück sucht erwirbt zweifelfrei nicht die Immobilie Ziegeleiweg 6! Für die Anlieger außerhalb des Plangebietes ergeben sich planungsobjektiv keine zusätzlichen Nachteile.

Zu 7:

Der B-Plan wurde seitens der Gemeinde Steinhorst gemäß §§ 2 (1) i.V. mit 1 (3) BauGB aufgestellt, die vorgebrachte Kritik wird aufgrund ausschließlich einseitiger privater Interessensvertretung zurückgewiesen.

Zu 8:

Die auch hier geäußerte Kritik richtet sich gegen den Landkreis Gifhorn als Baugenehmigungs- und Überwachungsbehörde, welche an dieser Stelle erneut zurückzuweisen ist. Die Unterstellung, dass das Schallgutachten des TÜV Niedersachsen parteiisch ist, wird auf das allerhöchste zurückgewiesen und zeigt lediglich die Ohnmacht fehlender Sachargumente gegen die vorgelegte Bauleitplanung.

Zu 9:

Für den Bauherrn, der in der Gemeinde Steinhorst wohnen möchte, stehen an anderer Stelle ausreichend geeignete Wohngrundstücke (z.B. Auf der Bunte, Kienrath) zur Verfügung, so dass niemand und schon gar nicht Auswärtige gezwungen sind, in einem bis dato faktisch und nun planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet zu siedeln.

Der Ehemann von Frau Khadjavi-Pour ist Gewerbetreibender (Hausmeisterdienst Pour) und hat sich bereits vor Abschluss des Kaufvertrages in der Verwaltung der Samtgemeinde Hankensbüttel (Herr Bieber) ausführlich die planungsrechtliche Situation erklären lassen. Herr Pour zeigte sich erfreut über die Möglichkeit, auf dem Grundstück Ziegeleiweg 6 sein Gewerbe räumlich-funktional zu organisieren, was in einem Wohngebiet nur sehr eingeschränkt möglich ist. Herr Bieber hat seinerzeit den Bürgermeister der Gemeinde Steinhorst, Herrn Hasselmann über die für die Gemeinde Steinhorst positive Chance auf einen weiteren Gewerbebetrieb informiert.

Auch vor diesem Hintergrund wird das Schreiben des RA Theel entschieden zurückgewiesen.

--

Anlage 1: Schreiben RA Theel vom 27.02.2008 (4 Seiten)

Dieser Bebauungsplan ist im Jahre 2006 auf einer Planunterlage des Katasteramtes Gifhorn erarbeitet worden, die im Jahre 2008 dort nicht mehr aufgefunden und somit gemäß Punkt 3 der Verfahrensvermerke nicht mehr bestätigt werden konnte.

So wurde die Planunterlage durch ÖbVI Erdmann aus Gifhorn im August 2008 neu gefertigt. Damit ist eine neue Ausfertigung der Satzung notwendig, im Ergebnis wurden ausgetauscht:

- Präambel
- Planzeichnung (neue Planunterlage mit inhaltlich unveränderter Planzeichnung)
- Verfahrensvermerke
- Begründung (Seite 2, Pkt. 1 mit neuen Flurstücksbezeichnungen)

**Die ausgetauschten (alten) Seiten sind in der Urfassung nachstehend aufgeführt!**

Für die Richtigkeit:

Hannover, 06.10.2008

**Dipl.-Ing. Martin Gerold**

**Stadtplaner**

Fon 0511 - 3006 235 · Fax - 3006 236

Emdenstraße 1 · 30167 Hannover