

# Gemeinde Salzhausen

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> GD/15/261-1		
Aktenzeichen: Federführend: Bauamt	Datum: 29.03.2016 Verfasser: Ina Smarsly Sachbearbeiter: Smarsly r		
<b>Bebauungsplan Nr. 37n "Witthöftsfelde", mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 "Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße" mit örtlicher Bauvorschrift</b>			
<b>• Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und Teil B</b>			
<b>• Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</b>			
<b>• Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	07.04.2016	Bau-, Planungs- und Wegeausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	07.04.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	07.04.2016	Rat der Gemeinde Salzhausen	Entscheidung

## **Sachverhalt: Allgemeines**

Der Rat hat am 11.01.2016 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Ebenfalls hatte der Rat in gleicher Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Rahmen eines Scoping-Termins am 25.01.2016 im Rathaus der Gemeinde Salzhausen statt. (Anlage Protokoll frühzeitige Behördenbeteiligung).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand ebenfalls am 25.01.2016 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus der Gemeinde statt. (Anlage Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und weitere eingegangene Schreiben).

Die eingegangenen Hinweise wurden aus Sicht der beteiligten Planer und Gutachter in der Planung berücksichtigt, indem die Planung so aufgebaut ist, dass Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung durch entsprechend festgesetzte aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden.

Diese Sichtweise wird vor allem durch ansässige Gewerbebetriebe und diverser Vereine und Verbände sowie der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg und der Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade nicht geteilt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, die vom 05.02.2016 bis einschließlich 07.03.2016 stattfand, sind deshalb auch entsprechende Stellungnahmen eingegangen.

Derzeit finden Gespräche mit dem Landmaschinenhandels- und reparaturbetrieb, der Handwerkskammer und der IDB unter Beteiligung der beauftragten Rechtsanwälte statt. Es

zeichnet sich ab, dass eine Lösung des Konflikts gefunden werden kann, dies bedarf aber noch einer weitergehenden Prüfung.

Um den vielen Bauwilligen trotz dieser noch ausstehenden Lösung aber zeitnah die Möglichkeit zu geben, nun mit dem Erwerb und Bau des Eigenheims zu beginnen, wird empfohlen, den Bereich, der von allen Parteien als im Wesentlichen unkritisch angesehen wird, als Satzung zu beschließen und den übrigen Planbereich dann zu einem späteren Zeitpunkt zu beschließen.

Als unkritisch wird der Bereich westlich der nördlichen Planstraße gesehen, da sich dieser Bereich weit genug von dem emittierenden Gewerbegebiet befindet und auch das schalltechnische Gutachten nachgewiesen hat, dass in diesem Bereich auch ohne eine Riegelbebauung zwischen GE-Gebiet und diesem Planbereich eine gemischte Nutzungsstruktur entstehen kann.

Weiterhin ist unstrittig, dass das Allgemeine Wohngebiet südlich der Entlastungsstraße bis auf die Zeile direkt gegenüber dem GEe-Gebietes von den Emissionen des GE-Gebietes nicht mehr betroffen ist, bzw. sich hieraus keine Einschränkungen ergeben.

Es wird deshalb empfohlen, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche zu trennen. Teilbereich A würde dann das hier vorliegende Plangebiet betreffen, d.h. ohne das GE und GEe-Gebiet sowie ohne das westlich hieran schließende MI-Gebiet und dem südlichen Teilbereich der Entlastungsstraße und der hieran anschließenden WA-Bauzeile.

Es ergibt sich im Teilbereich A ein auch ohne den zukünftigen Teilbereich B sinnvoller Planbereich. Je nach Verhandlungsergebnis kann dann später der Planbereich B nochmals geändert werden oder auch in der derzeitigen Form beschlossen werden, beides ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt denkbar, ohne dass die Festsetzungen des jetzigen Teilbereichs A deshalb (erneut) geändert werden müssten.

In der Anlage befinden sich die eingegangenen Stellungnahmen mit jeweils dazugehörigen Abwägungsvorschlägen, wobei zu den Konfliktbereichen zwischen Gewerbe und Wohnbebauung aus den genannten Gründen noch kein abschließender Abwägungsvorschlag gemacht werden kann.

Die konkrete Abwägung zu diesen Punkten soll dann im weiteren Planverfahren zu dem Teilbereich B erfolgen.

Da der Teilbereich A von dem Konflikt nicht betroffen ist, kann insoweit den beiliegenden Abwägungsvorschlägen gefolgt werden ohne dass sich Änderungen im Teilbereich A ergeben. Dies bedeutet, dass für den Teilbereich A nach erfolgter Abwägung der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Aufgrund der Teilung des Planes in die zwei Teilbereiche erfolgt jeweils eine geänderte Planzeichnung (ohne den jeweils anderen Teilbereich) sowie eine redaktionelle Anpassung der Begründung an den jeweils eigenständigen Planteil A und B. Inhaltliche Änderungen im Planbereich A ergeben sich weder hinsichtlich der zeichnerischen noch textlichen Festsetzungen.

Herr Patt sowie Herr Bachmeier von dem Büro Lärmkontor und RA Herr von Waldthausen werden während der Ausschusssitzung anwesend sein, und weitere Erläuterungen geben und Fragen zur Planung beantworten.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

## **Beschlussvorschlag:**

### *1. Aufteilungsbeschluss:*

Der Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift wird in die Teilbereiche A und B (siehe Anlage Geltungsbereiche) geteilt.

### *2. Beschluss über die eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:*

Die eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge) berücksichtigt.

### *3. Satzungsbeschluss*

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt der Rat der Gemeinde Salzhäusen den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“, mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung.

Protokoll frühzeitige Behördenbeteiligung

Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Geltungsbereiche

B-Plan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

## **Protokoll zur Informationsveranstaltung am 25.01.2016, 18:00 Uhr**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB**

- **Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. BA“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34, „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

und

- **Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beginn: 18:00

Ende: 19:15

Herr Gemeindedirektor Krause begrüßt die anwesenden Bürger, Bürgerinnen und Ratsherren.

Weiterhin begrüßt Herr Krause die in die Planung involvierten Personen

- Herrn Patt vom Planungsbüro Patt,
- Herrn Bachmeier, Lärmkontor GmbH,
- Herrn von Waldhausen, Kanzlei Versteyl Rechtsanwälte

die nach der Vorstellung der Planung für Fragen zur Verfügung stehen.

Anschließend erteilt Herr Krause Herrn Patt vom Planungsbüro Patt das Wort.

Herr Patt führt aus, dass zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. BA“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift erforderlich ist. Beide Verfahren, die Aufhebung des B-Plans Nr. 37 und die Neuaufstellung des P-Plan Nr. 37n laufen zeitlich parallel.

Herr Patt erläutert die Grundzüge des Entwurfes des Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift.

In Stichworten zusammengefasst sind diese:

- Die Abgrenzung des Plangebietes.

- Die Erschließung des Planungsgebietes.
- Art der baulichen Nutzung wie allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet(GEe)
- Fußläufige Verbindung zum Beispiel zur Bahnhofstraße, nach Oelstorf >Kampweg und im Bereich der geplanten Grünzonen.

Herr Patt erläutert weiterhin die gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan „Nr. 37 Witthöftsfelde 1, BA“ vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen. Unter anderem spricht Herr Patt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes statt eines Mischgebietes auf dem Flurstück 35/18 an.

Damit zusammenhängend erklärt Herr Patt die geplanten Lärmschutzmaßnahmen in den Bereichen südlich des Gewerbegebietes, der als X1 bezeichneten Fläche und westlich des Gewerbegebietes, als X2 bezeichnete Fläche.

Zu den geplanten Lärmschutzmaßnahmen gehören unter anderem:

- Keine zu öffnenden Fenster in Richtung des Gewerbegebietes
- Ausführung von Lärmschutzwänden an der westliche Grenze der Gewerbefläche Salmatec und Hünert + Kramp.
- Geschlossene Bauweise in der Fläche X2.
- Festlegung von Abstandsflächen.

Nachdem Herr Patt die Grundzüge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 37n dargelegt hat, können die anwesenden Bürger Fragen stellen.

Herr Menke, Geschäftsführer der Firma Hünert + Kramp übergibt der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Schreiben, in dem er seine Hinweise und Bedenken schriftlich darlegt.

Herr Menke erläutert die von ihm vorgebrachten Hinweise und Bedenken den anwesenden Bürgern. Diese sind unter anderen:

- Herr Menke hält den Abstand zwischen Gewerbefläche und zukünftiger Wohnbebauung für zu gering. Dadurch sind Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetriebe unvermeidlich.
- Herr Patt antwortet, dass diesem Sachverhalt durch die geplante Schallschutzwand westlich des Gewerbebetriebes und den Festlegungen in den B-Plan-Flächen X1 und X2 ausreichend entgegengewirkt wird. Dass diese Maßnahmen und Festlegungen ausreichend sind und dem Stand der Technik entsprechen wird durch die Schalltechnische Untersuchung des Büros Lärmkontor belegt.
- Die Höhenannahmen des Grundstückes westlich des Betriebes Hünert + Kramp, auf dem eine Lärmschutzwand aufgebaut werden soll, sind falsch.
- Herr Bachmeier, Büro Lärmkontor erklärt, dass die Höhen nicht durch einen Vermessungsingenieur ermittelt wurden. Für die Berechnung der Lärmemissionen sind durch die zulässigen Toleranzen keine exakten Höhen erforderlich.
- Die Ausweisung des Flurstücks 35/18 als eingeschränktes Gewerbegebiet wird von Herrn Menke als kritisch gesehen. Er bemängelt, dass die Belange des Betriebes in der Planung nicht ausreichend gewürdigt wurden.
- Herr Patt erläutert, dass sehr wohl Rücksicht auf die Belange des Betriebes Hünert + Kramp genommen wird. Unter anderem wird durch die Fremdkörperfestsetzung in diesem Bereich der Fortbestand des Betriebes gewährleistet.

- Herr Menke führt weiter an, dass der B-Plan Nr. 37n nicht die als Gewerbeflächen gekennzeichneten Flächen aus der Flächennutzungsplanung aufnimmt und somit von der Flächennutzungsplanung abweicht.
- Herr Patt erwidert, dass es sich bei einer Flächennutzungsplanung um eine Grobplanung handelt, die nicht Parzellengenau ist.
  
- Herr Scheibler erkundigt sich danach, in welchen Bereichen die für das Planungsgebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.
- Herr Patt antwortet, dass ein kleiner Teil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen; der überwiegende Teil der erforderlich Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einem bereits von der Gemeinde erworbenen Grundstück am Nordbach.
  
- Herr Moderer stellt die Frage, ob in der Schalltechnischen Untersuchung auch Körperschall berücksichtigt wurde. Herr Morderer erklärt, dass er als direkter Nachbar des Betriebes Hünert + Kramp Körperschall, verursacht z. B. durch laufende Landmaschinen, wahrnimmt.
- Herr Bachmeier antwortet, dass Körperschall, wie von Herrn Moderer beschrieben, in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt wird. Die Wahrnehmung von Körperschall in der beschriebenen Form ist unwahrscheinlich.
  
- Herr Kabbe fragt, ob aktuell Beschwerden über den durch Fa. Hünert + Kramp verursachten Lärm vorliegen.
- Herr Gemeindedirektor Krause antwortet, dass zurzeit keine Beschwerden von Anliegern vorliegen.
  
- Herr Kätker, Vertreter der IHK Lüneburg, äußert sich dahingehend, dass durch die heranrückende Bebauung Probleme durch den von den Betrieben verursachten Lärm zwischen diesen und den zukünftigen Anliegern entstehen könnte.
- Herr GD Krause antwortet, dass alle bekannten Lärmquellen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt sind. Die festgelegten Emissionswerte und die daraus resultierenden Festlegungen im B-Plan führen zu Planungssicherheit.  
Rechtsanwalt Dr. von Waldthausen ergänzt die Aussage wie folgt: Die Beachtung der Festsetzungen des B-Planes wird im Bauantragsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft. Sollte es zu einem Konflikt kommen, ist dieser durch die Bauaufsichtsbehörde zu klären.
  
- Es wird die Frage gestellt, ab wann es voraussichtlich möglich sein wird, ein Gebäude in diesem B-Plangebiet zu errichten.
- Herr GD Krause antwortet, dass voraussichtlich ab der 2. Jahreshälfte die Flächen zur Bebauung bereit stehen. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, können Bauanträge gestellt werden, da die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind.
- Weiterhin wird gefragt, ob ein reines Holzhaus in diesem Wohngebiet erstellt werden darf.

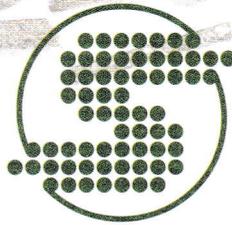
- Herr Patt antwortet, dass die Gestaltungssatzung des B-Planes ein Holzhaus nicht zulässt. Gestattet sind jedoch Fassaden aus unterschiedlichem Material, u.a. auch Holz, Putz und Ziegelmauerwerk.
- Herr Menke merkt nochmals an, dass durch den B-Plan die Entwicklungsmöglichkeiten seines Betriebes eingeschränkt werden. Die Ausstellungsfläche ist zum Beispiel in der schalltechnischen Untersuchung nicht dem aktuellen Baugesuches entsprechend berücksichtigt.
- Herr Bachmeier erklärte, dass in der schalltechnischen Untersuchung die Nutzungsangaben von Herrn Menke für die Ausstellungsfläche berücksichtigt sind, wird aber aufgrund des Hinweises den Berechnungsansatz für das Gutachten überprüfen.

Herr Gemeindedirektor Krause bedankt sich für die rege Teilnahme und verabschiedet die anwesenden Teilnehmer.

Salzhausen den 28.01.2016

Andreas Ristau

GD Krause z.K.  
z. V.



SALMATEC GMBH · Postfach 34 · D-21373 Salzhausen (Germany)

Samtgemeinde Salzhausen  
Rathausplatz 1  
-Bauamt-  
21376 Salzhausen

Salzhausen, den 15.01.2016

### **Stellungnahme zur Neuerstellung des Bebauungsplan „Witthöftsfelde“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unsere Einwendungen bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplans schriftlich geltend gemacht. Aus den Medien konnten wir entnehmen, dass der aktuelle Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde und die Situation neu verhandelt wird.

Hiermit möchten wir vorsorglich diese Einwendungen, nach der aktuell verworfenen Planung, bei einer Neuerstellung des Bebauungsplanes dringend aufrechterhalten. Wir stehen aber auch weiterhin zu den mit Ihnen gefundenen Kompromissen und Lösungen.

Sollten uns durch eine Änderung des Bebauungsplans, unabhängig von unseren möglichen Erweiterungsplänen, Einschränkungen oder Auflagen auferlegt werden, welche die Aufrechterhaltung unseres Betriebes dort gefährden, müssen wir auf unsere fristgerechte schriftliche Einwendung hinweisen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass unsere Einwendung schriftlich, fristgerecht und konkretisiert am 07.01.2015 eingereicht wurde, um zu vermeiden in einem späteren Normenkontrollverfahren mit Rücksicht auf die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2 Ziff. 2a VwGO ausgeschlossen zu werden.

Der guten Ordnung halber und höchst vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass wir im Fall einer Benachteiligung oder Betriebseinbußen rechtliche Schritte zur Erfüllung des Schadensersatz einleiten werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen  
Salzhausener Maschinenbautechnik  
SALMATEC GmbH

  
Christian Müller

  
Bernd Petersen

Samtgemeinde Salzhausen  
Rathausplatz 1  
-Bauamt-  
21376 Salzhausen

Salzhausen, den 15.01.2016

### **Stellungnahme zur Neuerstellung des Bebauungsplan „Witthöftsfelde“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unsere Einwendungen bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplans schriftlich geltend gemacht. Aus den Medien konnten wir entnehmen, dass der aktuelle Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde und die Situation neu verhandelt wird.

Hiermit möchten wir vorsorglich diese Einwendungen, nach der aktuell verworfenen Planung, bei einer Neuerstellung des Bebauungsplanes dringend aufrechterhalten. Wir stehen aber auch weiterhin zu den mit Ihnen gefundenen Kompromissen und Lösungen.

Sollten uns durch eine Änderung des Bebauungsplans, unabhängig von unseren möglichen Erweiterungsplänen, Einschränkungen oder Auflagen auferlegt werden, welche die Aufrechterhaltung unseres Betriebes dort gefährden, müssen wir auf unsere fristgerechte schriftliche Einwendung hinweisen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass unsere Einwendung schriftlich, fristgerecht und konkretisiert am 07.01.2015 eingereicht wurde, um zu vermeiden in einem späteren Normenkontrollverfahren mit Rücksicht auf die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2 Ziff. 2a VwGO ausgeschlossen zu werden.

Der guten Ordnung halber und höchst vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass wir im Fall einer Benachteiligung oder Betriebseinbußen rechtliche Schritte zur Erfüllung des Schadensersatz einleiten werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen  
Müller und Petersen GmbH & Co. KG

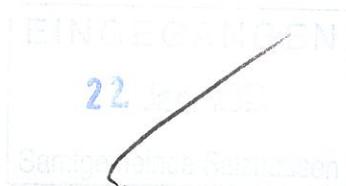
  
Christian Müller

  
Bernd Petersen

Zimmererei Moderer - Witthöfsfelde 8 - 21376 Salzhausen

Samtgemeinde Salzhausen  
Abteilung Bau  
Rathausplatz 1

21376 Salzhausen



**Ulf Moderer**  
**Witthöfsfelde 8**  
**21376 Salzhausen**  
**Fon 04172 - 96 91 91**  
**Fax 04172 - 96 91 92**

Datum	20.01.2016
Bearbeiter	Ulf Moderer
Nummer	S000481

## Holzuntersuchung - Bebauungsplan Witthöfsfelde

Btr.: Bebauungsplan Nr.: N37n, Witthöftstraße, Salzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht der aktuellen Unterlagen sind aus unserer Sicht erneut folgende Anmerkungen zu geben.

1. In den Ausführungen werden wir als Zimmererei nur nebensächlich aufgeführt.
  - wir sind eingetragen mit Arbeiten von Montag bis Samstag von 6 Uhr Morgens bis 18 Uhr Abends
  - wir arbeiten hauptsächlich auf dem Zimmereihof mit Motorsägen um lange Hölzer grob abzulängen und / oder Konstruktionshölzer zuzuschneiden / abzubinden
  - wenn wir mit unseren Holzbearbeitungsmaschinen in der Zimmereihalle arbeiten, läuft immer die Absauganlage für die Holzspäne
  - wir werden mehrmals wöchentlich mit LKW beliefert, ein Großteil davon sind 40-tonner LKW, diese werden mit unserem Gabelstapler entladen oder laden sich mit eigenem Kran (am Lieferfahrzeug) ab
  - unser Gabelstapler ist täglich für Ent- und Beladungen von eigenen Fahrzeugen und Lieferfahrzeugen im Einsatz
2. Aus unserer Sicht sind die Abstände zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung noch immer viel zu gering geplant !
3. Werden Häuser in Holzrahmenbauweise auf unserem Zimmereiplatz vorfertigt, sind wir eine bis mehrere Wochen damit beschäftigt.
4. Es gibt auch Wochen, da sind wir nicht auf den Zimmereiplatz tätig und Be- + Entladen nur Morgens und Abends unsere Fahrzeuge.
5. In 2015 waren 8 Mann in der Zimmererei beschäftigt.
6. Wir haben weiterhin die Befürchtung, dass wir auch durch den neuen Bebauungsplan Einschränkungen in der Ausübung unserer Tätigkeiten bekommen !
7. Wir schließen uns der Stellungnahme der Handwerkskammer Lüneburg vom Januar 2016 an.

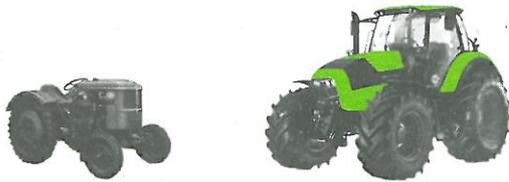
**Mit freundlichen Grüßen**

Zimmererei Moderer  
Salzhausen

Bankverbindung: Volksbank Wulfsen eG      Kto: 12293901      Blz: 200 699 89  
Sparkasse Harburg-Buxtehude      Kto: 12063954      Blz: 207 500 00

Handwerkskammer Lüneburg Betriebs-Nr.: 2250415034      Steuernr.: 50/130/05481

Wir liefern Landtechnik für Generationen



**Hünert + Kramp GmbH**

21376 Salzhausen · Witthöftsfelde 8  
Tel. (0 41 72) 96 42 0 · Fax (0 41 72) 86 37  
Internet: [www.huenert-kramp.de](http://www.huenert-kramp.de)  
E-Mail: [info@huenert-kramp.de](mailto:info@huenert-kramp.de)

Bankverbindung:  
Volksbank Lüneburger Heide eG  
(BLZ 240 603 00) Kto.-Nr. 403 7500 500  
BIC: GENODEF1NBU · IBAN: DE54240603004037500500  
Sparkasse Harburg-Buxtehude  
(BLZ 207 500 00) Kto.-Nr. 120 669 99  
BIC: NOLADE21HAM · IBAN: DE37207500000012066999

Hünert + Kramp GmbH · Witthöftsfelde 8 · 21376 Salzhausen

EINGEGANGEN  
25. Jan. 2016  
Samtgemeinde Salzhausen

Gemeinde Salzhausen  
Bau- und Planungsamt  
Rathausplatz 1  
21376 Salzhausen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, unsere Nachricht

Telefon, Name  
04172/9642-0

Datum  
25.01.16

### Öffentlichkeitsbeteiligung am Montag, den 25.01.16 Hinweise und Bedenken zum Bebauungsplan 37n Witthöftsfelde

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Salzhausen hat in Folge des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichts den Bebauungsplan Nr. 37 aufgehoben. Aus unserer Sicht wäre die gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan Witthöftsfelde vermeidbar gewesen. Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfburg, die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, der Zimmereibetrieb Moderer und wir, die Hünert+Kramp GmbH, haben in den im Vorwege statt gefundenen Gesprächen und auch schriftlich im Beteiligungsverfahren auf Fehler im jetzt aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 37 hingewiesen. Leider fanden diese Anregungen und Bedenken nur wenig Eingang. Somit blieb uns keine andere Möglichkeit zum Schutz unseres Betriebes und der Arbeits- und Ausbildungsplätze, als gerichtliche Klärung herbei zu führen.

Aus einem Zeitungsbericht vom 12.01.16 erfuhren wir von der Aufstellung des Bebauungsplans 37n und von der Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.01.16. Wieder wurde unser Gesprächsangebot, das wir am 14.12.15 – diesmal schriftlich – übermittelt hatten, nicht angenommen. Aufgrund der „rasanten“ terminlichen Abfolge ist es uns im Moment nur möglich, eine grobe Stellungnahme zum neuen B-Plan abzugeben.

Wir müssen leider feststellen, dass dieser neue Bebauungsplan Nr. 37n nur in geringem Umfang von dem gerichtlich beanstandeten alten B-Plan abweicht.

Dazu haben wir folgende Anmerkungen:

- Noch immer halten wir den Abstand der möglichen Wohnbebauung westlich unseres Betriebes und unseres Werkstatttores mit angrenzendem Probelaufplatz für zu gering. Nachbarschaftliche Konflikte werden unvermeidbar. Als einzige Möglichkeit sehen wir, wie ursprünglich auch von der Gemeinde angedacht, westlich unserer Betriebsfläche eine Pufferzone einzurichten aus nicht wesentlich störendem Gewerbe. Um dann dahinter einen Übergang zum eigentlichen Wohngebiet zu schaffen. Dieses sollte bauvorschriftlich festgelegt werden.

- Des weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass offensichtlich in der lärmtechnischen Untersuchung von falschen Geländehöhen im Bereich des Sockels der Lärmschutzwand ausgegangen wurde. In keinem Bereich liegt unser Betriebsgelände, wie im Lärmgutachten angegeben, 1 – 1,50 Meter unter der Geländehöhe des überplanten westlichen Gebietes. Der maximale Höhenunterschied zwischen unserer Fahrbahn an der Grundstücksgrenze und der Sockelhöhe der Lärmschutzwand beträgt in einem sehr kleinen Bereich 0,7 Meter. Über zwei Drittel dieses Grenzbereiches liegen auf gleichem Niveau bzw. auf bis zu 0,15 Meter Höhenunterschied. Wie richtig im Lärmgutachten dargestellt, sind bei einigen Landmaschinen die Lärmquellen in einer Bauhöhe von 4 Metern angebracht. Somit kann die geplante 2,70 Meter hohe Lärmschutzwand ihren schallmindernden Effekt nicht erzielen.
- Im aktuellen Flächennutzungsplan liegt unser gesamter Betrieb im Gewerbegebiet. Unser Betrieb ist in einer Einheit baubehördlich genehmigt. Hiervon wird im B-Plan abgewichen. Die Ausweisung unserer Ausstellungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mischgebietsverträglich sind, halten wir für falsch. Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan westlich von unserem Betrieb einen ca. 20 Meter breiten Streifen als Gewerbegebiet aus. Auch davon wird im aktuellen B-Plan abgewichen. Dieses sehen wir ebenfalls kritisch.

Wir schließen uns darüber hinaus den Bedenken und Hinweisen der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade und der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg zum Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ an.

Nach wie vor hoffen und suchen wir nach einer einvernehmlichen und schnellen Einigung mit Ihnen. Wenn wir allerdings erkennen müssen, dass diese nicht möglich ist und unser Betrieb durch den B-Plan wie bisher in seiner Existenz gefährdet wird, werden wir andere Vorgehensweisen prüfen und notfalls wieder das Oberverwaltungsgericht zur Klärung bemühen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Hermann Menke  
Landmaschinenmechanikermeister  
und Geschäftsführer

Nr. Anregung	Abwägung
<b>A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB</b>	
<b>1. Landkreis Harburg (04.03.2016)</b>	
1.1 Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde und der Abfallbeseitigung werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Die untere Naturschutzbehörde gibt den Hinweis, dass sich zu den Stellungnahmen aus dem Jahr 2014/2015 keine Änderungen bezüglich der naturschutzfachlichen und – rechtlichen Einschätzung ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies bedeutet, dass die untere Naturschutzbehörde mit den Aussagen zum Thema Natur und Umwelt und den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen etc. einverstanden ist.
1.3 Die untere Bodenschutzbehörde gibt an, dass eine Historische Recherche für die auf der beigefügten Liste enthaltenen Flächen noch nicht vorliegt. Diese Recherche ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde noch immer notwendig.	Dieser Hinweis bezieht sich auf den zukünftigen Teilbereich B des Bebauungsplanes.
<b>2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (03.03.2016)</b>	
2.1 Vor dem Hintergrund des anliegend beigefügten Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes BVerwG 4 C 8.11 vom 29.11.2012 zur Zulässigkeit von passivem Schallschutz bei Gewerbelärm hege ich Zweifel, ob die textliche Festsetzung Nr. 6.2 so rechtssicher ist und nicht zu beanstanden wäre. Ich rege eine Überprüfung an. M.E. könnte allenfalls vorgeschrieben werden, dass Aufenthaltsräume auf den, dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist sehr eng gefasst ist und zeigen kaum Entwicklungsmöglichkeiten für die betroffenen Gewerbebetriebe auf.	Das Gewerbegebiet und die angrenzenden westlichen und südlichen Flächen werden zunächst vom Teilbereich A des Bebauungsplanes ausgeklammert und in den Teilbereich B verlagert. Dem Hinweis wird dann im weiteren Planverfahren zum Teilbereich B nachgegangen.
<b>3. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (05.03.2016)</b>	
3.1 vielen Dank für Ihr Schreiben vom 04.02.2016, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg erneut Gelegenheit geben, zu den o.g. Planungen Stellung zu nehmen. Leider sind unsere Anregungen und Bedenken, die wir mit Stellungnahme vom 22. Januar 2016 im Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorgebracht haben, nicht berücksichtigt worden. Wir halten die vorliegende Planung deshalb weiterhin nicht für geeignet, den absehbaren Nutzungskonflikt zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der neu ausgewiesenen Wohnbebauung zu lösen. Wir verweisen diesbezüglich sowohl auf unsere Stellungnahme vom 22.01.2016, sowie auf unsere Stellungnahmen vom 8. Januar 2015 und vom 13. April 2015, mit denen wir uns bereits zum nahezu gleich gelagerten Bebauungsplan Nr. 37 geäußert hatten. Die vorliegende Planung sieht vor, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden	Die Stellungnahme der IHK bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und der noch laufenden Einigungsversuche zwischen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert. Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die

---

**Nr. Anregung**

---

**Abwägung**

---

Gewerbebetrieben Misch- bzw. Wohngebiete auszuweisen. Die IHK äußert erhebliche Bedenken gegen diese Planungen, da aus unserer Sicht dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) keine angemessene Beachtung geschenkt wird. Es ist zu befürchten, dass die betroffenen Gewerbebetriebe massiv in ihrem Betriebsablauf und ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die IHK hält deshalb folgende Bedenken gegen die vorliegende Planung aufrecht:

- 3.2 Die vorgesehene Ausweisung von WA- und MI-Flächen widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für den westlichen Teil des im Bebauungsplan vorgesehenen Mischgebietes ist auf einem schätzungsweise mindestens 20 Meter breiten Streifen im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche ausgewiesen. Dieses Konzept des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der IHK mit Blick auf den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb und hinsichtlich notwendiger Abstandsflächen richtig. Im Bebauungsplan wird von diesem Nutzungskonzept jedoch abgewichen indem ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Auch südlich der jetzt ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbefläche wird das Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes übergangen. Hier wird anstatt der dort vorgesehenen Mischnutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von der sinnvollen Abstufung des Flächennutzungsplanes, mit der eine Konfliktbewältigung zwischen Gewerbe und Wohnen erreicht werden könnte, wird damit grundlegend abgewichen, was u.E. mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung nicht vereinbar ist. Damit verstößt der Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB.
- 3.3 Ausgehend von dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.11.2015, wird anstatt des bisher vorgesehenen Mischgebietes im südlichen Teil der bestehenden Gewerbebenutzung jetzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt, in dem nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mischgebietsverträglich sind. Dadurch wird die vom Gericht bemängelte Nichtbeachtung der räumlichen und funktionalen Verknüpfung der Betriebsteile der Fa. Hünert+Kramp GmbH weiterhin fortgeführt. Da die Baugenehmigung für das gesamte Betriebsgelände gilt und die Betriebsabläufe unmittelbar miteinander verknüpft sind, ist

Stellungnahme der IHK dann eingegangen. Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme der IHK nicht betroffen. Insbesondere verursachen die von den Gewerbebetrieben nord-östlich des Plangebietes des Teilbereichs A keine solchen Immissionen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Bezüglich der Nachbarschaft zwischen Salmatec und Plangebiet sind darüberhinaus im Teilbereich A umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, die auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, bereits hergestellte Lärmschutzwand und 30 m Abstand zwischen Betriebsgelände und Baugrenze).

Für den jetzt in Rede stehenden Teilbereich A des Bebauungsplans ist festzustellen, dass dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wurde. Die Ausführungen beziehen sich auf die zunächst unbeplant bleibenden Flächen, die Gegenstand des weiteren Planverfahrens für den Teilbereich B sein werden.

Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>der Betrieb - wie das OVG ausführt - „bauplanungsrechtlich einheitlich zu beurteilen“. Dementsprechend ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässt und sich diesbezüglich - bis auf den Ausschluss von Wohnnutzungen - nicht von einem Mischgebiet unterscheidet, fehlerhaft. Mit der vorliegenden Planung würde der Landmaschinenbetrieb, dessen Standort bisher aufgrund seiner Betriebstypik (wesentlich störendes Gewerbe) nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet zu beurteilen war und in einem Mischgebiet wesentlich störend ist, unzulässig werden. Zudem wären Umbau-, Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen zukünftig dann trotz langfristigem Mietvertrag nicht mehr genehmigungsfähig, was die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes massiv einschränkt. Anstatt der Ausweisung einer GEe-Fläche ist deshalb für das gesamte Plangebiet eine einheitliche GE-Fläche auszuweisen.</p>	
3.4	<p>Darüber hinaus ist fraglich, ob eine Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet bzw. eingeschränktem Gewerbegebiet - so wie es der Bebauungsplanentwurf vorsieht - möglich ist. Fremdkörperfestsetzungen sind zur Bestandsicherung von bestehenden Betrieben in Gemengelagen vorgesehen. Hier würde eine Gemengelage allerdings erst durch die neu ausgewiesenen Wohnnutzungen entstehen.</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.5	<p>Wie das OVG ausführt hätte die oben beschriebene notwendige GE-Ausweisung auch zur Folge, dass „eine Änderung an dieser Stelle auch die Festsetzungen für die südlich [...] liegenden Wohnbauflächen in Frage stellt“. Diesen Hinweis übergeht der vorliegende Bebauungsplanentwurf, indem er weiterhin eine Wohnbaufläche im Abstand von lediglich 18 Metern zum genannten Gewerbebetrieb ausweist. Zudem widerspricht der Bebauungsplan an dieser Stelle den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Aus Sicht der IHK muss deshalb zusätzlich zur Änderung der GEe- in eine GE-Fläche (s.o.) im südlichen Anschluss anstatt einer WA-Fläche eine MI-Fläche ausgewiesen werden oder alternativ eine ausreichend große Abstandsfläche geschaffen werden.</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.6	<p>In der Begründung der vorliegenden Planung fehlt zudem weiterhin eine realistische Konzeption für das Mischgebiet im Bereich X2. In der Planbegründung wird ausgeführt, dass der „ausdrückliche Planungswille der Gemeinde“ für eine gemischte Nutzung bestehe. Diesbezüglich wird auf das Konzept „Salzhausen 2025“ verwiesen. Hier finden sich jedoch allenfalls Ausführungen zur Wohnnutzung im Baugebiet Witthöftsfelde bzw. der Wunsch nach einem „Vermarktungsflyer“ für die bestehenden Gewerbegebiete sowie den „zukünftig möglichen Gewerbe- und Dienstleistungspark Witthöftsfelde“. Dort finden sich allerdings keinerlei konzeptionelle Grundlagen, die Auskunft über die konkrete Gestaltung des Mischgebietes geben und Vorgaben dazu machen.</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.

<b>Nr.</b>	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung</b>
3.7	<p>Es werden zudem auch keine Planungsinstrumente genutzt, die eine tatsächlich Nutzungsmischung im Mischgebiet durch planerische Vorgaben vorgeben (wie z.B. einen Ausschluss von Wohnnutzungen im östlichen Teilbereich). Im Gegenteil ist für das direkt an das Gewerbegebiet angrenzende Grundstück ein reines Wohngebäude mit 50 Meter Breite vorgesehen. Auch auf den öffentlich bekannt gemachten Werbetafeln zur Vermarktung der Grundstücke sind ausschließlich Wohngebäude vorgesehen. Die Ausweisung des Mischgebietes in der vorliegenden Form des Bebauungsplanentwurfs steht demnach im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, da unwahrscheinlich ist, dass sich in den geplanten Mischgebieten tatsächlich ein signifikanter gewerblicher Anteil ansiedeln wird.</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.8	<p>Hinsichtlich der aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist u.E. nicht ausreichend begründet, weshalb nördlich der MI-Fläche im Gebiet X2 eine Lücke zwischen den vorgesehenen Lärmschutzwänden geplant ist. Hier ist eine Kanalisierung der Emissionen der angrenzenden Betriebe zu befürchten, die sich unmittelbar auf das angrenzend vorgesehene Mischgebiet auswirkt. Zudem weisen wir darauf hin, dass hinsichtlich der Geländehöhen offensichtlich falsche Annahmen getroffen werden. Im Schallgutachten werden zwar aufgrund der Höhe einiger Landmaschinen die Beurteilungspegel richtigerweise auf einer Höhe von 4 Metern über Gelände dargestellt. Allerdings würde hierfür eine Schallschutzwand von 2,70 Metern Höhe nur im nördlichen Teil der GE-Fläche ausreichen, da Richtung Süden das Gelände bis auf das Geländeniveau der im Planentwurf ausgewiesenen MI-Fläche ansteigt. Dort wäre die vorgesehene Lärmschutzwand dann deutlich zu niedrig.</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.9	<p>Zudem weisen wir erneut auf das planerische Konstrukt aus aktivem Lärmschutz und passivem Lärmschutz in Verbindung mit sehr geringen Abstandsflächen hin. Es ist abzu-sehen, dass mit der tatsächlichen Umsetzung der Planung eine Konfliktsituation entsteht (s.o.), die sowohl zu Lasten der neuen Wohnnutzungen als auch der ansässigen Gewerbebetriebe gehen wird. Die gilt insbesondere auch für die Außenwohnbereiche, denen u.E. in den Planungen keine angemessene Beachtung geschenkt wird.</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.10	<p>Aufgrund der ausgeführten Bedenken hält die IHK eine Überarbeitung der vorliegenden Planung – insbesondere aufgrund der gutachterlich belegten Lärmproblematik – für zwin-gend notwendig. Der bestehende Flächennutzungsplan sollte dabei eine größere Berück-sichtigung finden, da die darin enthaltenden Nutzungen u.E. geeignet sind, den absehba-ren Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu lösen. Durch nicht wesentlich störende Gewerbeansiedlungen als Puffer zwischen dem bestehenden Gewerbe und der</p>	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

**Nr. Anregung****Abwägung**

neuen Wohnnutzung oder ausreichende Abstandsflächen kann eine verträgliche Ansiedlung von Wohnnutzungen durch die weiteren Planungen erreicht werden.

Die IHK schließt sich darüber hinaus den Bedenken und Hinweisen der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade zum Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ an.

**4. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (03.03.2016)**

4.1 im Vergleich zu den Entwürfen im Scoping-Verfahren ergeben sich bei den nun gereichten Unterlagen keine Änderungen. Somit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22. Januar 2016. Ergänzend führen wir wie folgt aus:

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“ wurde die textliche Festsetzung Nr. 6.2 dahingehend geändert, dass der Satzteil „... in der Nacht genutzten ...“ im Zusammenhang mit Aufenthaltsräumen aus der Formulierung gestrichen wurde. Diese Klarstellung ist zu begrüßen.

Die Stellungnahme der Handwerkskammer bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche.

Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und der noch laufenden Einigungsversuche zwischen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert.

Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die Stellungnahme der Handwerkskammer dann eingegangen.

Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme der Handwerkskammer nicht betroffen.

Insbesondere verursachen die von den Gewerbebetrieben nord-östlich des Plangebietes des Teilbereichs A keine solchen Immissionen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Bezüglich der Nachbarschaft zwischen Salmatec und Plangebiet sind darüberhinaus im Teilbereich A umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, die auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, bereits hergestellte Lärmschutzwand und 30 m Abstand zwischen Betriebsgelände und Baugrenze).

4.2 Das Nds. OVG hat den Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“ außer Vollzug gesetzt. Die darin enthaltene Festsetzung für das südliche Betriebsgelände des Landmaschinentechnikbetriebes und des Zimmereibetriebes als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO soll mit dem aktuellen Entwurf gemäß den Nrn. 1.4 und 1.5 durch ein nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) in Verbindung mit einer Fremdkörperfestsetzung

Auf die Abwägung zu Ziffer 4.1 wird verwiesen.

---

**Nr. Anregung****Abwägung**

---

nach § 1 Abs. 10 BauNVO kompensiert werden. Diese Kombination von Festsetzungen konterkariert im vorliegenden Fall das planungsrechtliche Ziel und die eigentliche Intention der Norm für „Fremdkörper“. Den Landmaschinentechnikbetrieb und auch den Zimmereibetrieb stufen wir nach Typik der BauNVO als wesentlich störendes Gewerbe ein. Das Nutzungsniveau des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) soll einem Mischgebiet entsprechen. Aber die aktuelle schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 30.12.2015 dokumentiert eindeutig eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete auf dem südlichen Betriebsgelände (Anlage 4a). Aufgrund der Betriebstypiken des Zimmereibetriebes und des Landmaschinentechnikbetriebes können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) nach der TA Lärm im südlichen Bereich nicht eingehalten werden. Hinsichtlich der Problematik einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den betreffenden Standort und vorliegenden Planungsfall bezogen wir bereits ausführlich Stellung in unseren Schreiben vom 8. Januar und 13. April 2015 und aktuell vom 22.01.2016. Unsere Auffassungen dazu bleiben bestehen.

4.3 Die Abweichungen zwischen dem in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf und dem gültigen Flächennutzungsplan berühren unserer Einschätzung nach die Grundzüge der Planung. Wegen der im Planentwurf enthaltenen Nutzungsziele mit ausschließlicher Wohnbebauung stellt die Überplanung einer westlich der Gewerbebetriebe befindlichen etwa 30 m breiten gewerblichen Baufläche und der südlich der Entlastungsstraße liegenden gemischten Baufläche eine signifikante Abweichung dar. Dazu kommt im vorliegenden Planungsfall die bauleitplanerische Tragweite für die ansässigen Betriebe und späteren Bewohner der Baugebiete. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und damit der vorbereitenden Bauleitplanung anzupassen.

Auf die Abwägung zu Ziffer 4.2 wird verwiesen.

4.4 Bedauerlicherweise wurden unsere Anregungen für eine horizontale Gliederung des nach § 6 BauNVO geplanten Mischgebietes (MI) westlich vom Betriebsgelände des Landmaschinentechnikbetriebes Hünert + Kramp GmbH und des Zimmereibetriebes Moderer wiederum nicht aufgegriffen. Weil als erstes konkretes Bauvorhaben unmittelbar an den Betriebsgrenzen ein etwa 50 m langes in geschlossener Bauweise zu errichtendes Wohngebäude vorgesehen ist, halten wir die Gefahr des „Etikettenschwindels“ nach wie vor für akut gegeben. Dadurch würden sich die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dem Gebiet verringern. Zwar kann das Gebäude abschirmende Wirkung verursachen. Dennoch entwickelt sich unseren Erfahrungen nach sehr wahrscheinlich keine gemischte Nutzung. Wir können nicht nachvollziehen, warum der Planungsträger dem möglichen Etikettenschwindel nicht entgegenwirkt und das geplante Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 und 8 BauNVO gliedert. Eine horizontale Gliederung liegt auf der

Auf die Abwägung zu Ziffer 4.1 wird verwiesen.

---

**Nr. Anregung****Abwägung**

---

Hand und könnte den Willen der Gemeinde nach einem faktischen Mischgebiet unterstreichen. Ein plausibles Konzept für ein Mischgebiet erscheint für uns nach wie vor nicht erkennbar. Das als Anhang beigefügte Bild zeigt die im Plangebiet aufgestellte Werbetafel und unterstreicht eine mögliche Placeboplanung. Die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO kann nicht allein der Baugenehmigungsbehörde überlassen bleiben. Der Konflikttransfer wäre nur zulässig, wenn das Planungsziel aller Voraussicht nach sichergestellt werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss v. 14.07.1994, 4 NB 25.94). Die planerischen Möglichkeiten einer grundlegenden Steuerung nach der BauNVO sind gerade wegen der besonderen Brisanz im vorliegenden Planungsfall aus unserer Sicht auszuschöpfen. Denn das erste große Bauprojekt im Mischgebiet ist ein 50 m langes und mehrgeschossiges Wohngebäude.

- 4.5 Auch wenn unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen und unter der Voraussetzung eines faktischen Mischgebietes westlich der Betriebsstandorte eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden könnte, ist westlich und südlich der Betriebsgelände mit merkbaren Störungen gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO zu rechnen. Diese sind nicht allein dem Schallschutz zuzuordnen, sondern auch typisierend aufgrund der unterschiedlichen und aufeinander treffenden Nutzungsarten zu betrachten. Die geplante Schallschutzwand soll eine Höhe von 2,7 m betragen. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge verfügen allerdings über eine Höhe von 4 m. Auch die Emissionsquellen liegen in dieser Höhe. Die Fahrzeuge ragen demnach teilweise erheblich über die Schutzwände hinaus. Bei den typischen Arbeiten eines großen Schwerlast-Reparaturbetriebes oder eines Zimmereibetriebes können Arbeitsgeräte oder Materialien herunterfallen. Das verursacht unerwartetes Knallen oder zudem Schlagen, zum Beispiel beim Verladen mit Gabelstaplern. Vibrationseffekte können ebenfalls auftreten und zu Störungen führen. Darüber hinaus sind die landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge nach Ernteeinsätzen häufig mit Staub, Pflanzenteilen und Erdboden behaftet. Diese Stäube können durch Winde oder Fahrbewegungen auf die nachbarlichen Flächen gelangen. Mögliche Erderschütterungen oder Vibrationen durch den Schwerlastverkehr wurden auch nach unseren Hinweisen nicht weiter untersucht. Mit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 und 8 BauNVO könnte unmittelbar westlich des Gewerbegebietes in der mit X2 gekennzeichneten Fläche das Wohnen ausgeschlossen werden.

- 4.6 In Anbetracht der aus unserer Sicht mit der Planung verbundenen Nutzungskonflikte sind auch Außenwohnbereiche so zu schützen, dass mindestens der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags von 60 dB(A) eingehalten wird. Hierzu bleibt offen, welche Flächen oder Anlagen die Festsetzung Nr. 6.2 als Außenwohnbereich betrachtet und wie

Auf die Abwägung zu Ziffer 4.1 wird verwiesen.

Auf die Abwägung zu Ziffer 4.1 wird verwiesen.

---

**Nr. Anregung**

---

**Abwägung**

---

die Umsetzung in der Realität aussehen kann. Als Frage stellt sich zum Beispiel, ob Eingangsbereiche als Außenwohnbereiche gelten sollen.

- 4.7 Zur schalltechnischen Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 30.12.2015 merken wir an:

Die Immissionsreitwerte der TA Lärm werden im nach § 4 BauNVO geplanten Wohngebiet (WA) westlich der Fa. Salmatec erheblich überschritten (Anlage 4a).

Das im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) festgesetzte Mischgebieteniveau wird nach der TA Lärm schalltechnisch überschritten (vgl. Anlage 4a der schalltechnischen Untersuchung und Nr. 1 dieser Stellungnahme). Der Zimmereibetrieb Moderer erscheint in der schalltechnischen Untersuchung als Emissionsquelle des Landmaschinentechnikbetriebes, ist aber als eigenständige Zimmerei tätig. Der Betrieb setzt entgegen der schalltechnischen Annahmen keine Kreissägen sondern Motorsägen mit Benzinbetrieb ein. Zudem fehlt die Berücksichtigung der Späne-Absauganlage und eines Gabelstaplers mit Dieselbetrieb als Emissionsquellen.

Die Betriebe Salmatec und die Hünert + Kramp GmbH setzen unseren Kenntnissen nach derzeit - wie in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt - mit Gas betriebene Gabelstapler ein. Allerdings kann sich die Antriebsart bei Neuanschaffungen oder Fahrzeugtausch ändern. Dies könnte sich auf die anzusetzenden Schalleistungspegel auswirken, denn ein Dieselmotorgabelstapler ist signifikant lauter als ein elektro- oder gasbetriebener Gabelstapler. Deshalb entspräche aus unserer Sicht eine Prognose für dieselmotorgetriebene Gabelstapler einer Annahme „auf der sicheren Seite“.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die von der Fa. Salmatec verursachten Lärmimmissionen im nord-östlichen Gebiet des Teilbereichs A des Bebauungsplans laut der Anlage 4a etwas oberhalb der Richtwerte für ein Wohngebiet nach der DIN 18005 liegen. Dies betrifft allerdings nur die Tagwerte und resultiert nach Rücksprache mit dem Gutachter aus der Eigenreflexion der Gebäude. Lässt man diese Eigenreflexion unberücksichtigt (so ist es für die Beurteilung richtig), wird der zulässige Richtwert bzw. Orientierungswert mit 54 dB(A) eingehalten. Die Gemeinde hält deshalb aus den Gründen, die Anlass für die Planung sind, an der Ausweisung des Wohngebietes fest. Selbst wenn diese geringfügige Überschreitung nicht aus der Eigenreflexion herleitbar wäre, wäre dies aus Sicht der Gemeinde immer noch vertretbar, da sich der Beurteilungswert dann immer noch innerhalb der Richtwerte für ein Mischgebiet befinden und somit immer noch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Einschränkungen des Betriebs der Fa. Salmatec sind durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht zu erwarten, da der für den Betrieb schon jetzt maßgebliche Immissionsort eine weitere Entwicklung des Unternehmens einschränken würde; hieran ändert der jetzt aufzustellende Bebauungsplan nichts. Die von den übrigen Betrieben verursachten Immissionen führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte nach der DIN 18005 in dem jetzigen Teilbereich A des Bebauungsplans, so dass weder Vorkehrungen zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung noch solche zum Schutz der im Bestand vorhandenen Betriebe erforderlich sind.

Dies gilt auch unter der Annahme, dass die Firma Moderer statt Kreissägen Motorsägen mit Benzinbetrieb etc. verwendet:

---

**Nr. Anregung**

---

**Abwägung**

---

- 4.8 Zur Lösung des Konfliktpotentials hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden von Beginn an keine Abstandsflächen oder Kombinationen zwischen Abstandsflächen und aktiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Dies betrifft auch das südlich der Entlastungsstraße unmittelbar gegenüber den Hauptzufahrten der Gewerbebetriebe geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Dabei ist der gesamte Geltungsbereich von rund 10 ha bislang bis auf die nördlich der Entlastungsstraße ansässigen Betriebe unbebaut und als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. In Anbetracht dieser Gegebenheiten sehen wir die fehlende Betrachtung von Abstandsflächen oder Kombinationen mit Abstandsflächen und Schallschutzmaßnahmen als Abwägungsmangel. Ausgleichsflächen, Pufferflächen oder nicht überbaubare Flächen könnten in Verbindung mit passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen das naheliegende Konfliktpotential im nach § 4 BauNVO südlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sehr wahrscheinlich erheblich verringern.
- 4.9 Festsetzungen zur zeitlichen Abfolge für die Bauvorhaben, die als Abschirmung und Riegelbebauung i.S. des Immissionsschutzes vorgesehen sind, fehlen unserer Einschätzung nach im Planentwurf. Zumindest konnten wir keine Angaben dazu finden. Die für den

Hierzu gibt der Lärmgutachter folgende ergänzende Hinweise:

Die Gutachter haben den Einsatz sehr lauter Maschinen über eine entsprechende Zeit angenommen (Kreissäge, Nagelschussgerät etc.. Natürlich können auch eine andere laute Maschinen eingesetzt werden, die aber möglicherweise nicht so lange oder nicht in Kombination mit anderen lauten Geräten eingesetzt werden. Es ist daher zu erwarten, dass sich der Beurteilungspegel ausgehend von der Firma Moderer auch bei Nutzung anderer Geräte vergleichbar darstellt.

Die Art der bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Stapler (Gas, Elektro, Diesel) spielt für die schalltechnische Untersuchung nur eine untergeordnete Rolle, da die Stapler nicht die Hauptlärmquellen darstellen. Vielmehr tragen sie nur in wenigen Bereichen relevant zum Beurteilungspegel bei. Welche Staplerart nun Berücksichtigung findet, ist unerheblich. In der Zukunft ist zudem zu erwarten, dass auch Dieselstapler weiterhin leiser werden

Auf die Abwägung zu Ziffer 4.1 wird verwiesen.

Die Abschirmung durch eine Riegelbebauung sieht der Bebauungsplan (Teilbereich A) nicht vor, so dass es einer zeitlichen Abfolge für die Bauvorhaben nicht bedarf.

---

**Nr. Anregung**

---

**Abwägung**

---

Immissionsschutz im Geltungsbereich vorgesehenen geschlossenen Gebäudeblöcke und Anlagen entlang des Gewerbegebietes und der Gewerbebetriebe wären vor weiterer Wohnbebauung zu errichten.

- 4.10 Um Wiederholungen zu vermeiden, sind ebenso die Punkte 1) bis 3), 5) bis 7) und 10) aus unserer Stellungnahme vom 8. Januar 2015 weiterhin von Bedeutung.

Punkt 1 der Stellungnahme vom 8.1.2015 (RROP - Innenentwicklung):

Die raumordnerischen Belange werden vom Landkreis als zuständiger Raumordnungsbehörde geprüft. Diese Prüfung erfolgte bereits in den 90-er Jahren mit der damit verbundenen Darstellung dieses Areals als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Eine Überprüfung dieses Konzeptes erfolgte im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ergebnis, dass an diese Planungszielen festgehalten werden soll. Darüberhinaus wird in der Begründung der aktuelle Bedarf an Wohnbau land und die Standortwahl näher beschrieben.

Punkt 2 (Flächennutzungsplan):

Der Teilbereich A ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Punkt 3 (Begründung des B-Planes, fehlende konkrete Projektideen oder Anfragen zu möglichen Bauvorhaben im MI-Gebiet):

Die Festsetzung des MI-Gebietes resultiert nicht nur aus der Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben sondern ist ausdrückliches Ziel der weiteren Entwicklung von Salzhausen in diesem zentrumsnahen Bereich.

Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, der Raum für derartigen Nutzungsstrukturen bietet.

Punkt 5 (passiver Schallschutz in den MI-Gebieten), Punkt 6 (Fremdkörperfestsetzung), Punkt 7 (Annahmen zum Zimmereibetrieb Moderer):

Die Punkte betreffen den zukünftigen Planbereich B und werden in diesem Verfahren weiter behandelt.

Punkt 10 (Vibrationen):

Hierzu sind in der Begründung bereits ausreichend Aussagen getroffen.

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr. Anregung	Abwägung
4.11 Den Anregungen der IHK Lüneburg-Wolfsburg schließen wir uns an. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>5. <b>Kreishandwerkerschaft des Kreises Harburg (03.03.2016)</b></p> <p>Als Vertretung der im Landkreis Harburg ansässigen Handwerksunternehmen wurden wir von der Geschäftsleitung der Firma Hünert+Kramp GmbH über die aktuelle betriebliche Situation und über die zu erwartende Entwicklung des Unternehmens bei der Umsetzung des oben angeführten Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Die Bedenken der zuständigen Institutionen, Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade und Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, gegen die Aufstellung des oben angeführten Bebauungsplanes, wurden bereits vorgetragen. Diese fachkundigen Bedenken werden im Zuge Ihrer Planungen Berücksichtigung finden.</p> <p>Ergänzend zu den Stellungnahmen der oben angeführten Institutionen weisen wir auf Tatsachen hin, die in die Beratungen des Inhaltes des Planes einfließen sollten. Die Firma Hünert+Kramp GmbH betreibt an dem Standort Witthöftsfelde 8, Salzhausen, ein Unternehmen für Reparatur, Wartung und Handel mit Landmaschinen. In dem Unternehmen sind insgesamt 25 Arbeitnehmer, darunter 13 Monteure, 7 Lehrlinge und 5 kaufmännische Mitarbeiter tätig. Bei einem Jahresumsatz von ca. € 4 Mio. erstreckt sich der Wirkungsbereich des Unternehmens über die Landkreise Harburg, Lüneburg, den Heidekreis und den Landkreis Celle. Der jetzige Standort wurde, wie bekannt, vor über 10 Jahren bezogen. Der ursprüngliche Standort an der Eyendorfer Straße musste wegen der näher rückenden Wohnbebauung aufgegeben werden.</p> <p>Bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde“ besteht das Risiko der Einschränkung der unternehmerischen Tätigkeit der betroffenen Firma. Die zu erwartende Einschränkung resultiert aus der Tatsache, dass in unmittelbarer Nähe zu dem Probelaufplatz für die Landmaschinen (Leistungstests, Bremsproben, Motorbremsentests, TÜV-Abnahmen mit Belastungstests) eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Diese Wohnbebauung soll, laut Plan, maximal 15 Meter von dem Probelaufplatz entfernt erfolgen. Die Geräuschemissionen haben ihre Ursache unter anderem auch darin, dass Testläufe an Maschinen durchgeführt werden, deren Motoren in ca. 4 Metern Höhe angebracht sind, z. B. Mähdrescher. Ein wirksamer Schallschutz der benachbarten Wohnbebauung wäre somit durch Anbringung entsprechender Schutzwände nicht gewährleistet.</p> <p>Nach Auffassung der Geschäftsleitung der Firma Hünert+Kramp GmbH ist ein wirksamer Schallschutz nur durch Schaffung einer ausreichend breiten Pufferzone zwischen der Wohnbebauung und dem betroffenen Unternehmen möglich. Es wird daher vorgeschlagen, diese Anregung im Interesse der Aufrechterhaltung der uneingeschränkten betrieblichen Betätigung stärker zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche.</p> <p>Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und eines noch laufenden Moderationsverfahrens zwischen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert.</p> <p>Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft dann eingegangen.</p> <p>Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft nicht betroffen. Insbesondere verursachen die von den Gewerbebetrieben nord-östlich des Plangebietes des Teilbereichs A keine solchen Immissionen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.</p> <p>Bezüglich der Nachbarschaft zwischen Salmatec und Plangebiet sind darüberhinaus im Teilbereich A umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, die auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, bereits hergestellte Lärmschutzwand und 30 m Abstand zwischen Betriebsgelände und Baugrenze).</p>

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

**Nr. Anregung****Abwägung**

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Geschäftsleitung der Firma Hünert+Kramp GmbH ein großes Interesse an einer einvernehmlichen Lösung des sich andeutenden Konfliktes hat. Seitens der Firma Hünert+Kramp GmbH wird vorgeschlagen, im Rahmen einer Begehung vor Ort, die entscheidenden Gremien noch einmal über die Situation zu informieren. Selbstverständlich steht die Geschäftsleitung auch für Einzelgespräche und für weitere Informationen zur Verfügung.

Sollte Interesse an einer vermittelnden Tätigkeit bestehen, sind auch wir gerne bereit, daran mitzuwirken.

**6. Osthannoversche Eisenbahnen AG ()**

Unsererseits bestehen keine Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanungen der Gemeinde Salzhausen, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Der Geltungsbereich des B-Planes 37n grenzt östlich an die Bahnanlagen der 01-1E-Strecke Winsen/Luhe Süd — Hützel innerhalb der Bahnhofsanlagen des Bahnhofs Salzhausen an.

Da es sich um eine Bauleitplanung in Bahnnähe handelt, weisen wir auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704), hin. Eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, übernehmen wir nicht. Zur Vermeidung von Unfällen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist es erforderlich, dass auf der Bahngrenze ein fester Zaun ohne Öffnung (Pforte) errichtet wird. Falls bereits eine Einfriedigung vorhanden ist, so ist diese ordnungsgemäß zu erhalten. Ferner weisen wir auf die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (7. Abschnitt, Wasserrechtliches Nachbarrecht) hin.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei der Eisenbahninfrastruktur der Strecke Winsen/Luhe Süd — Hützel um öffentliche Eisenbahninfrastruktur handelt, die jederzeit von Eisenbahnverkehrsunternehmen zur Beförderung von Gütern und Personen bestellt werden kann!

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen den zukünftigen Teilbereich B des Bebauungsplanes.

**7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (01.03.2016)**

7.1 Die mit Schreiben (Mail) vom 05.02.2016 übersandten Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanes der Gemeinde Salzhausen habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.

Zum Inhalt des Bebauungsplanes bestehen diesbezüglich soweit keine Bedenken. Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße ‚L 216‘.

Die verkehrsgerechte Erschließung soll u.a. von der Landesstraße aus über eine neu

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Entlastungsstraße mit Anbindung an die L 216 ist bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ hergestellt und für den Verkehr freigegeben.

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	zu erstellende ‚Erschließungsstraße Witthöftsfelde‘ an den bereits bestehenden Kreisverkehrsplatz im Zuge der ‚L 216‘ erfolgen. Der Einmündungsbereich zum Kreisverkehrsplatz ist bereits im Zuge der Erstellung des KVP entsprechend hergestellt worden.	
7.2	Die bestehende Wegeparzelle, mit Anschluss an die ‚L 216‘ (Bahnhofstraße) in Str-km 16,545 (58/183), soll künftig als Rad-/ Gehweg bzw. als Anliegerweg genutzt werden. Diesbezüglich bedarf es vor Verwirklichung der Maßnahme der weiteren Abstimmung.	Die genaue Ausgestaltung des Einmündungsbereichs wird mit der Behörde abgestimmt.
7.3	Die Gemeinde hat gem. § 9 (1) Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob eventuell Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216‘) erforderlich werden.	Die Prüfung erfolgte durch einen Lärmgutachter. Es werden Lärmpegelbereiche im Zuge der Entlastungsstraße festgesetzt.
<b>8.</b>	<b>NABU Hanstedt – Salzhausen (07.03.2016)</b>	
8.1	Wo befinden sich die gemäß Unterlagen benötigten zusätzliche Ausgleichsflächen? (Begründung mit Umweltbericht Seite 45) Diese sind in den Auslegungsunterlagen zu dokumentieren.	Die Lage diese Fläche ist auf Seite 25 und auf Seite 43 der Begründung beschrieben. Auf Seite 43 ist zusätzlich ein Lageplan beigefügt.
8.2	Im südlichen Teil des Baugebietes gibt es nur eine Müllbereitstellungsfläche. Dies ist zu wenig. An jeder Kreuzung in dem Plangebiet sollten für die Anwohner Müllsammelplätze vorgesehen werden.	Wie in der Begründung ausgeführt, sind die einzelnen Quartiersplätze (Wendehämmer) so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge diese benutzen können, d.h. es kann in den Einmündungsbereichen zu den Stichstraßen auf Müllbereitstellungsplätze verzichtet werden.
8.3	Der Spielplatz direkt neben dem Regenrückhaltbecken ist aus sicherheitstechnischen Gründen indiskutabel. Der Spielplatz sollte zentral im südlichen Baugebiet geplant werden.	Das Regenrückhaltebecken ist aus Sicherheitsgründen eingezäunt, außerdem befindet sich der Spielplatz perspektivisch in der zentralen Mitte des gesamten Entwicklungsbereiches Witthöftsfelde (siehe Begründung S. 11 sowie Anlage Rahmenplan).
8.4	Mit welchen Querungshilfen können Kinder aus dem nördlichen Bauabschnitt die „Umgehungsstraße light“ in Richtung Süden überqueren?	Im Kreuzungsbereich der Straße Witthöftsfelde sind mittlerweile zwei Querungshilfen eingebaut (siehe Begründung S. 22)
8.5	Die Durchbindung der Planstraße in Richtung Süden und Südosten ist aus unserer Sicht so nicht zu realisieren. Eine spätere Erweiterung des Baugebietes nah Süden sollte nicht direkt am Spielplatz vorbei durch das Baugebiet erfolgen.	Diese Einschätzung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt. Es ist klar, dass der Spielbereich so angelegt und gestaltet wird, dass er keine Gefahrenquelle für Kinder

<b>Nr.</b>	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung</b>
8.6	Wir halten die Lärmschutzplanung im Norden des Gebietes für nicht realisierbar.	darstellt.  Die Lärmschutzplanung beruht auf der Grundlage eines von einem anerkannten Büros erarbeiteten Gutachten, die Gemeinde sieht keine Veranlassung an der Kompetenz dieses Büros zu zweifeln. Sämtliche Komponenten der Lärmschutzplanung sind realisierbar (Lärmschutzwand, passiver Lärmschutz an Gebäuden).

**Folgende Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor**

LGLN, Katasteramt Winsen (Luhe) (20.01.2016)  
Archäologisches Museum Hamburg (09.02.2016)  
Ev. Landeskirche Winsen

Landwirtschaftskammer  
BUND Regionalverband Elbe-Heide

---

**Nr. Anregung****Abwägung**

---

**B: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

---

**1. Hünert + Kramp GmbH**

Die vorliegende Planung halten wir nicht für geeignet, um den absehbaren Nutzungskonflikt zwischen unserem baubehördlich genehmigten Landmaschinenfachbetrieb und der neu ausgewiesene Wohnbebauung zu lösen.

Da der neu aufgestellt Bebauungsplan nur marginal abweicht von dem vom OVG außer Kraft gesetzten B-Plan 37, gibt es immer noch ungelöste Probleme:

Die Stellungnahme Handwerksbetriebs bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche.

Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und der noch laufenden Einigungsversuche zwischen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert.

Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die Stellungnahme des Handwerksbetriebs dann eingegangen.

Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme des Handwerksbetriebs nicht betroffen.

Insbesondere verursachen die von den Gewerbebetrieben nord-östlich des Plangebietes des Teilbereichs A keine solchen Immissionen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Bezüglich der Nachbarschaft zwischen Salmatec und Plangebiet sind darüberhinaus im Teilbereich A umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, die auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, bereits hergestellte Lärmschutzwand und 30 m Abstand zwischen Betriebsgelände und Baugrenze).

**1.1 Nicht ausreichende Beachtung vom Trennungsgrundsatz:**

Der B-Plan 37n sieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Betrieb die Ausweisung von Misch- bzw. Wohngebieten vor. Dabei wird nach unserer Auffassung der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz nicht angemessen beachtet. Dieses wird zu starken Einschränkungen in unserem Betriebsablauf führen, bis hin zur Gefährdung des Fortbestands unseres Unternehmens und damit Vernichtung der Arbeitsplätze unserer 23 Mitarbeiter, darunter 6 Ausbildungsplätze.

---

**Nr. Anregung**

---

**Abwägung**

---

- 1.2 Starke Abweichung vom aktuellen Flächennutzungsplan:  
Die im B-Plan vorgesehene Ausweisung von Wohn- und Mischgebiet widerspricht wesentlich der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan. In westlicher Richtung ist im aktuellen F-Plan ein ca. 25m breiter Gewerbegebietstreifen neben unserem Betrieb vorgesehen. Eine Wohnbebauung direkt neben unserem Werkstattbereich, wie die geplante altersgerechte Wohnanlage mit über 20 Wohneinheiten, wäre somit an diesem Standort nicht möglich. Die Umsetzung des F-Plans hätte eine optimale Pufferzone zwischen unserem Landmaschinenfachbetrieb, der Zimmerei Moderer und des Maurerunternehmens Müller einerseits und der in westlicher Richtung entstehenden Wohnbebauung andererseits ermöglicht. Südlich der Entlastungsstraße Witthöftsfelde ist im aktuellen F-Plan ein Mischgebiet vorgesehen. Auch hiervon wird im B-Plan abgewichen. Statt dessen wird hier, ca: 18m vom Landmaschinenfachbetrieb entfernt, ein reines Wohngebiet dargestellt. Dadurch fehlt auch in diesem Bereich eine sinnvolle Abstufung von Gewerbegebiet über Mischgebiet zum reinen Wohngebiet.
- 1.3 Nichtbeachtung der räumlichen und funktionalen Verknüpfung:  
Im aufgehobenen B-Plan 37 wurde der südliche Teil unseres Betriebsgeländes als Mischgebiet dargestellt. Nachdem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg in seinem Beschluss vom 18.11.15 die Ausweisung dieses Mischgebietes beanstandet hatte, wurde nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung auf dieser Fläche festgelegt. In diesem Bereich sind nur Nutzungen zugelassen, die mischgebietsverträglich sind. Dadurch wird die vom Gericht bemängelte Nichtbeachtung der räumlichen und funktionalen Verknüpfung unseres Betriebes weiterhin fortgeführt. Wir erwarten, dass unsere gesamte Betriebsfläche als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen ausgewiesen wird. Weiterhin sollte rechtlich geprüft werden, ob die vorgesehene Fremdkörperfestsetzung überhaupt in dieser Form juristisch zulässig ist.
- 1.4 Nicht hinreichend beachtete Fahrzeugbewegungen:  
In der schalltechnischen Untersuchung geht man für die westliche Werkstatzufahrt von durchschnittlich einer Stunde Traktorenfahrten pro Tag aus. Mehrfach wurde schon darauf hingewiesen, dass dieser Wert viel zu gering eingesetzt ist. Des Weiteren bezweifeln wir, dass es möglich sein kann, die gesamten Schwerlast-, Liefer- und Kundenverkehre der bestehenden Betriebe Zimmerei Moderer, Maurermeister Müller, Landmaschinenfachhandel Hünert+Kramp sowie teilweise den Tanklastverkehr für Mineralölhandel Hoyer und die Anlieferung für Futtermittelhandel Kanefendt durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu führen und dabei nicht die Schallimmissionsgrenzen eines Mischgebietes zu überschreiten.

Für den jetzt in Rede stehenden Teilbereich A des Bebauungsplans ist festzustellen, dass dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wurde. Die Ausführungen beziehen sich auf die zunächst unbeplant bleibenden Flächen, die Gegenstand des weiteren Planverfahrens für den Teilbereich B sein werden.

Auf die Abwägung zu Ziffer 1.1 wird verwiesen.

Auf die Abwägung zu Ziffer 1.1 wird verwiesen.

---

**Nr. Anregung****Abwägung**

---

1.5 Ausweisung eines Mischgebietes, in dem nur Wohnbebauung vorgesehen ist:  
Große Sorgen und Bedenken haben wir vor der Entstehung eines reinen Wohngebietes auf dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich westlich unseres Betriebes. Alle uns bisher bekannten Planungen sehen lediglich reine Wohnbebauung vor. Wenn dieser Fall eintritt, befürchten wir einen höheren Rechtsanspruch der Bewohner auf Lärmschutz. Dies wiederum würde unsere gewerblichen Tätigkeiten immens einschränken. Die Ausweisung dieses Bereichs als Mischgebiet hingegen könnte man als Etikettenschwindel ansehen.

Auf die Abwägung zu Ziffer 1.1 wird verwiesen.

1.6 Falsche Geländeberechnungen mindern den Wirkungsgrad der Lärmschutzwand:  
Wir halten die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen durch Errichtung einer 2,7m hohen Schallschutzwand für nicht ausreichend. Wie schon mehrfach mitgeteilt, liegen die Lärm verursachenden Bauteile von Landmaschinen oftmals bei einer Höhe von 4m. Zusätzlich haben wir folgende Beanstandungen:

Auf die Abwägung zu Ziffer 1.1 wird verwiesen.

a) Im B-Plan Seite 17 wird Folgendes beschrieben: „Das Betriebsgelände des Landmaschinenfachbetriebs liegt im nördlichen Drittel ca. 1,0 bis 1,5 m niedriger als die angegebenen Fußpunkte der angrenzenden Lärmschutzwand, hieraus ergibt sich ein entsprechend größerer Wirkungsgrad dieser Wand Richtung Westen.“ Diese Angaben entsprechen nicht den Tatsachen. Laut unseren Messungen treten nur in einem sehr kleinen Teil Höhendifferenzen von maximal 0,8m auf, die sich rasch auf das Baugebietsniveau einpendeln. Daher kann die Lärmschutzwand nicht den beschriebenen Wirkungsgrad haben.

b) In der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung wurde sogar von einem durchgehenden Geländehöhenunterschied von 1-1,50m ausgegangen. Nachdem wir auf diesen Fehler hingewiesen hatten, wurde in der textlichen Fassung eine entsprechende Korrektur vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse wurden jedoch nicht der korrigierten niedrigeren Höhe der Lärmschutzwand angepasst. Wegen dieser fehlenden Anpassung der Berechnungen bezweifeln wir das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.

c) Im Bauantrag für die Lärmschutzwand war vorgesehen, dass diese bis auf 0,8m an den bestehenden Rad-/Fußweg heranreicht. Da sich die 2,7m hohe Schallschutzwand direkt neben unserer Werkstatzufahrt befinden soll, entsteht ein erhebliches Unfallrisiko. Darauf haben wir bereits im Dezember 2015 hingewiesen. Wir bitten darum, in diesem Bereich die Wand so zu verändern, dass Fahrzeugführer, die unsere Werkstatzufahrt verlassen, den Rad-/Fußweg ausreichend einsehen können. Mündlich wurde uns bereits eine entsprechende Änderung zugesagt.

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

<b>Nr. Anregung</b>	<b>Abwägung</b>
<p>1.7 Wenig Beachtung unserer Bemühungen zu einer außergerichtlichen Einigung: Seit Beginn der Planungen sind wir auf der Suche nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Immer wieder haben wir uns konstruktiv eingebracht. Jedoch wurden die anfänglichen Übereinstimmungen nicht umgesetzt.</p> <p>a) Nach Außervollzugssetzung des Bebauungsplans vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg hatten wir am 15.12.15 den kompletten Gemeinderat zu einem Ortstermin eingeladen, um vor Ort unsere Situation darzustellen. Leider wurde diese Möglichkeit einer Kommunikation nicht angenommen. Umso überraschter waren wir, als wir am 12.01.16 aus der Tagespresse von der Aufstellung des neuen B-Plans 37n erfuhren.</p> <p>b) Da der neue B-Plan sich nur geringfügig vom außer Kraft gesetzten B-Plan 37 unterscheidet und wir offenbar in die Sackgasse zu einer gerichtlichen Klärung vor dem OVG hinsteuern, haben wir der Gemeinde eine Mediationsverhandlung unter Leitung eines/r OVG-Güterrichters/richterin angeboten. Bis heute haben wir leider noch keine Antwort.</p> <p>c) Zusätzlich unterbreiteten wir dem Investor und dem Anwalt der Gemeinde Salzhausen einen Vorschlag zu einer außergerichtlichen Einigung, um die absehbaren Nutzungskonflikte zu verringern. Leider wurde auch dieser Einigungsversuch abgelehnt.</p>	<p>Derartige Gespräche werden tatsächlich geführt. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B getrennt.</p>
<p>1.8 Fortführen von Erschließungsaktivitäten trotz außer Kraft gesetztem Bebauungsplan: Nachdem das Oberverwaltungsgericht am 18.11.15 den B-Plan außer Kraft gesetzt hatte, laufen die Erschließungsarbeiten unvermindert weiter. Dadurch werden Tatsachen geschaffen, die kaum rückgängig gemacht werden können. Wir bitten um das Aussetzen weiterer Baumaßnahmen, bis ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.9 Weitere Anregungen und Bedenken: Wir schließen uns darüber hinaus den Anregungen und Bedenken der IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, auf die obige Abwägung wird Bezug genommen.</p>
<p><b>2. Belegschaft der Hünert und Kramp GmbH (25.02.2016)</b> Wir haben große Sorgen, dass nach Umsetzung des Bebauungsplanes Wohnungen zu dicht an unserem Arbeitsplatz entstehen. Landmaschinen sind laut und verursachen Schmutz. Dadurch würde Streit mit der Nachbarschaft entstehen, der letzten Endes unseren Arbeitsplatz gefährdet. Zum Schutz unserer Arbeits- und Ausbildungsplätze fordern wir einen größeren Abstand zwischen den möglichen Wohngebäuden und unserem Arbeitsplatz.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und der noch laufenden Einigungsversuche zwi-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
3.	<b>Zimmerei Moderer Salzhausen (24.02.2016)</b>	schen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert. Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die Stellungnahme dann eingegangen. Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme nicht betroffen.
3.1	<p>In den Ausführungen werden wir als Zimmerei nur nebensächlich aufgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wir sind eingetragen mit Arbeiten von Montag bis Samstag von 6 Uhr morgens bis 18 Uhr Abends.</li> <li>- wir arbeiten hauptsächlich auf dem Zimmereihof mit Motorsägen um lange Hölzer grob abzulängen und / oder Konstruktionshölzer zuzuschneiden / abzubinden</li> <li>- wenn wir mit unseren Holzbearbeitungsmaschinen in der Zimmereihalle arbeiten, läuft immer die Absauganlage für die Holzspäne</li> <li>- wir werden mehrmals wöchentlich mit LKW beliefert, ein Großteil davon sind 40-tonner LKW, diese werden mit unserem Gabelstapler entladen oder laden sich mit eigenem Kran (am Lieferfahrzeug) ab</li> <li>- unser Gabelstapler ist täglich für Ent- und Beladungen von eigenen Fahrzeugen und Lieferfahrzeugen im Einsatz (Staplerbereich ist in den Darstellungen nicht berücksichtigt )</li> <li>- bei Probelaufen einiger Landmaschinen entstehen starke Vibrationen die in den Planungen nicht berücksichtigt sind</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche.</p> <p>Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und der noch laufenden Einigungsversuche zwischen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert. Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die Stellungnahme dann eingegangen. Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme nicht betroffen.</p> <p>Insbesondere verursachen die von den Gewerbebetrieben nord-östlich des Plangebietes des Teilbereichs A keine solchen Immissionen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.</p> <p>Bezüglich der Nachbarschaft zwischen Salmatec und Plangebiet sind darüberhinaus im Teilbereich A umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, die auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, bereits hergestellte Lärmschutzwand und 30 m Abstand zwischen Betriebsgelände und Baugrenze).</p>
3.2	Aus unserer Sicht sind die Abstände zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung noch immer viel zu gering geplant!	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.3	Werden Häuser in Holzrahmenbauweise auf unserem Zimmereiplatz vorgefertigt, sind wir	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	eine bis mehrere Wochen damit beschäftigt.	
3.4	Es gibt auch Wochen, da sind wir nicht auf den Zimmereiplatz tätig und Be- + Entladen nur Morgens und Abends unsere Fahrzeuge.	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.5	In 2015 waren 8 Mann in der Zimmerei beschäftigt.	
3.6	Wir haben weiterhin die Befürchtung, dass wir auch durch den neuen Bebauungsplan Einschränkungen in der Ausübung unserer Tätigkeiten bekommen!	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
3.7	Wir schließen uns der Stellungnahme der Handwerkskammer Lüneburg vom Januar 2016 an.	Auf die Abwägung zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.
<b>4.</b>	<p><b>Land- und Baumaschinenmechaniker-Innung Lüneburger Heide (01.03.2016)</b> Die Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade zu obiger Angelegenheit liegt uns vor. Wir teilen Ihnen hierzu mit, dass auch unsere Innung die erheblichen Bedenken aus handwerklicher Sicht teilt und möchten Sie daher auffordern, die Planungen entsprechend zu ändern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägungsvorschlag zu Punkt A 4 (Handwerkskammer).
<b>5.</b>	<p><b>LandBauTechnik Niedersachsen e.V. (02.03.2016)</b> In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns von dem uns angeschlossenen Mitgliedsbetrieb, der Hünert + Kramp GmbH, von der Bauleitplanung berichtet wurde. Wir sehen uns veranlasst, als Landesverband dazu ebenfalls eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bis zum 7. März 2016 abzugeben.</p> <p>Wir halten den o. g. Bebauungsplan für rechtlich bedenklich. Begründung: Unser Verbandsmitglied führt im Nordosten des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans, einen Betrieb zum Handel mit und zur Reparatur von Landmaschinen und Gartengeräten. Auf dem Betriebsgelände liegt im Norden eine große Werkhalle mit umliegenden Arbeitsflächen, im Süden eine Ausstellungsfläche. Leider werden die Gegebenheiten des ansässigen Betriebes in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Bereits das OVG Lüneburg hat in seiner Entscheidung vom 18.11.2015 Akz.: 1 MN 116/15 festgestellt, dass bei Vorhaben, die räumlich und funktional in den Betriebsprozess eines umfassenderen Betriebes eingegliedert sind, diese nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Gesamtbetriebes zu beurteilen sind (BVerwG, Urt. v. 15.11.1991 - 4 C 17.88 NVwZ-RR 1992, 402 = BRS 52 Nr. 52 = juris Rn. 12). Die be-</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf das GE-Gebiet (einschließlich des eingeschränkten GE-Gebietes) sowie der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche und der südlich der Entlastungsstraße befindlichen Wohngebietsfläche. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der komplexen vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur und der noch laufenden Einigungsversuche zwischen den Beteiligten zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen und in den Teilbereich B verlagert. Im weiteren Verfahren zum Teilbereich B wird auf die Stellungnahme dann eingegangen. Der Teilbereich A (übriges Plangebiet) ist von der Stellungnahme nicht betroffen. Insbesondere verursachen die von den Gewerbebetrieben nord-östlich des Plangebietes des Teilbereichs A keine solchen Immissionen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.</p>

---

**Nr. Anregung**

kannte Betriebsbeschreibung nebst Schallgutachten zeigen, dass Landmaschinenhandel und -reparaturbetriebe nicht nur räumlich, sondern auch organisatorisch miteinander verknüpft sind. Sie finden auf einem zusammenhängenden Grundstück mit gemeinsamen Zufahrten, Mitarbeiter- Kundenparkplätzen statt. Sie werden als einheitliches Vorhaben auf der Grundlage einer gemeinsamen Baugenehmigung mit einheitlichen immissionsrechtlich vorgaben betrieben. Vor allem aber zeigt das Schallgutachten die Verknüpfung der Betriebsabläufe. Nach der Baugenehmigung nutzt der Betrieb einen einzigen Gabelstapler. Das bekannte Schallgutachten zeigt, dass dieser gleichermaßen auf der Ausstellungsfläche wie um die Werkhalle herum verkehrt. Auch wird auf dem als Ausstellungsfläche genutzten Gelände an (unterstellt) 2 1/2 Stunden am Tag ein Schlag-schrauber verwendet. Für eine reine Handelstätigkeit wäre das schwerlich nötig; auch hieran zeigt sich, dass die Handels- und Reparatursparte des Antragstellerbetriebs räumlich-organisatorisch miteinander verwoben sind. Dies kommt umgekehrt auch darin zum Ausdruck, dass die Ausstellungsfläche offenbar über keine Räumlichkeiten verfügt, in denen der „administrative“ Teil des Landmaschinenhandels (Verkaufsgespräche, Buchhaltung) abgewickelt würde.

Bei der Erstellung des Bebauungsplans 37 n sind diese Positionen erneut nicht umfassend berücksichtigt worden. Die Bauleitplanung stellt sich unverändert gegenüber dem vorangegangenen B-Plan Nr. 37 dar. Das jetzt geplante eingeschränkte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unterscheidet sich gemäß Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten nicht von dem vorher festgesetzten Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Lediglich das Wohnen ist im neuen Entwurf ausgeschlossen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten würde alles so bleiben wie bisher. Mit dem vorliegenden Entwurf erscheinen die vorhandenen Betriebe nach Typisierung der BauNVO das Wohnen wesentlich zu stören, somit planungsrechtlich unzulässig, was zu einem Planungsschaden für die betroffenen Betriebe nach § 42 BauGB führt. Erneut ist bei der Planung die einheitliche Berücksichtigung des Betriebes missachtet worden, obwohl das OVG ausdrücklich auf die „einheitliche Betrachtung“ abgestellt hat (Rdn 58 der OVG Entscheidung).

Dadurch wird die vom Gericht bemängelte Nichtbeachtung der räumlichen und funktionalen Verknüpfung der Betriebsteile der Fa. Hünert Kramp GmbH weiterhin fortgeführt. Da die Baugenehmigung für das gesamte Betriebsgelände gilt und die Betriebsabläufe unmittelbar miteinander verknüpft sind, ist der Betrieb - wie das OVG ausführt - „bauplanungsrechtlich einheitlich zu beurteilen“. Dementsprechend ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässt und sich diesbezüglich - bis auf den Ausschluss von Wohnnutzungen - nicht von einem Mischgebiet unterscheidet, fehlerhaft. Mit der vorliegenden Planung würde der Landmaschinenbetrieb, dessen Standort bisher aufgrund seiner Betriebstypik (wesentlich störendes Gewerbe) nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet zu beurteilen war, unzulässig wer-

---

**Abwägung**

Bezüglich der Nachbarschaft zwischen Salmatec und Plangebiet sind darüberhinaus im Teilbereich A umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, die auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, bereits hergestellte Lärmschutzwand und 30 m Abstand zwischen Betriebsgelände und Baugrenze).

Bezüglich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Für den jetzt in Rede stehenden Teilbereich A des Bebauungsplans ist festzustellen, dass dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wurde. Die Ausführungen beziehen sich auf die zunächst unbeplant bleibenden Flächen, die Gegenstand des weiteren Planverfahrens für den Teilbereich B sein werden.

**B-Plan 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

**Nr. Anregung****Abwägung**

den.

Die vorgesehene Ausweisung von WA- und MI-Flächen widerspricht im Übrigen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für den westlichen Teil des im Bebauungsplan vorgesehenen Mischgebietes ist auf einem schätzungsweise mindestens 20 Meter breiten Streifen im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche ausgewiesen. Vom Grundgedanken ein durchaus richtiger Aspekt. Leider finden wir im Bebauungsplan von diesem Nutzungskonzept keine Umsetzung, denn es wird vielmehr ein Mischgebiet ausgewiesen. Auch südlich der jetzt ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbefläche wird das Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes übergangen. Hier wird anstatt der dort vorgesehenen Mischnutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von der sinnvollen Abstufung des Flächennutzungsplanes, mit der eine Konfliktbewältigung zwischen Gewerbe und Wohnen erreicht werden könnte, wird damit grundlegend abgewichen.

Bereits die HWK Braunschweig - Lüneburg - Stade wie auch die IHK Lüneburg Wolfsburg haben in ihren Stellungnahmen vom 22.01.2016 deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der erneute Versuch eines B-Plans auch in diesen Punkten angreifbar ist. Unserer Auffassung nach fehlt es an der wirkungsvollen Einrichtung einer „Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet mit den ansässigen Betrieben und dem geplanten sensiblen Wohnnutzungen.

Sinnvoll wäre die Einrichtung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe oder auch Festsetzung von Flächen für soziale Zwecke, um einen Puffer zu den bestehenden Betrieben und den geplanten Wohngebieten zu erreichen. Aufgrund des Fehlens eines schlüssigen Mischgebietskonzeptes wird sich das geplante Mischgebiet gerade nicht entwickeln und an der westlichen Grenze ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Wohnbebauung zu rechnen. Die daraus resultierenden Probleme sind vorprogrammiert. Letztlich fällt auf, dass die geplanten Schallschutzeinrichtungen nicht die Emissionsquellen in angemessener Weise berücksichtigen. Nutzfahrzeuge haben zum Teil Ausgangspositionen bis zu 4 Metern.

Insgesamt bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des B-Plan Nr. 37 n „Witthöftsfelde“. Vor dem OVG wurde vorgetragen, dass bei der Planung davon ausgegangen wird, Abwägungsgerechtigkeit dadurch herzustellen, dass dem Betrieb am bisherigen Standort eine Bestandperspektive über den reinen passiven Bestandsschutz hinaus eröffnet wird. Leider ist das aus der aktuellen Planung nicht erkennbar.

Wir bitten Sie, unsere Gedanken bei der weiteren Planung mit zu berücksichtigen und bitten um kurze Stellungnahme zu unseren Einwänden.

**6. LandBauTechnik Bundesverband e.V.**

in obiger Angelegenheit ist Ihnen aus unserer Verbandsorganisation — hier Landesverband Niedersachsen — eine ausführliche Stellungnahme zugegangen, die erhebliche

Auf die Abwägung zu Ziffer 5 (LandBauTechnik Landesverband e.V.) wird verwiesen

---

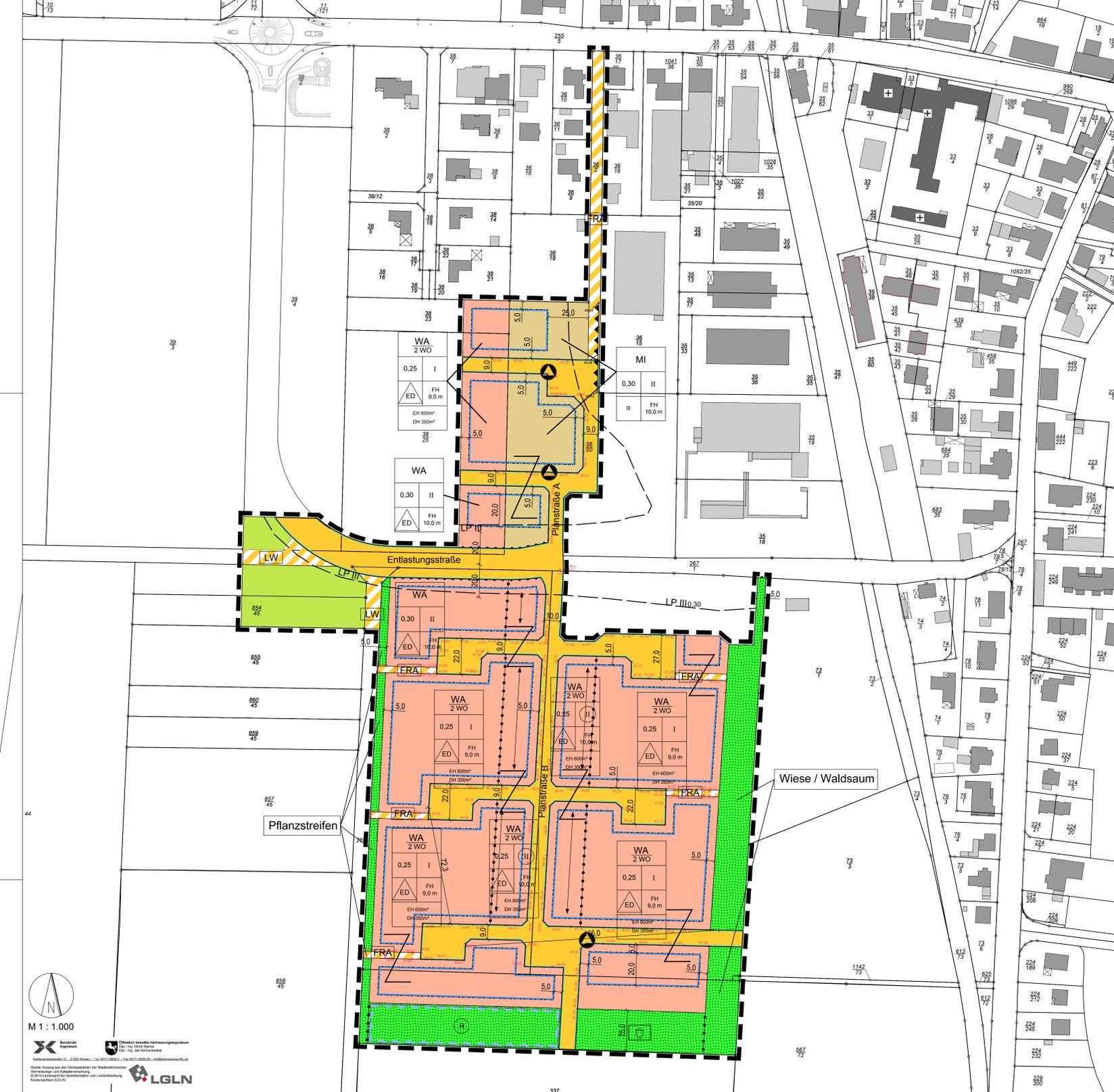
**Nr. Anregung**

**Abwägung**

---

Bedenken gegen die Ihrerseits angestellten Planungen aufzeigt und die das Mitgliedsunternehmen Hünert & Kramp GmbH in erheblichem Umfang in seinen notwendigen Tätigkeiten beeinträchtigt, dies mit der Folge, dass das Unternehmen künftig sein Leistungsspektrum nicht in gebotener Art und Weise ausführen könnte. Eine Bestandsperspektive am bisherigen Standort können wir hier nicht erkennen und schließen uns der Stellungnahme wie von unserem Kollegen RA Niemann ggü. Herrn Ristau geäußert in vollem Umfang an.

---



- ### Planzeichenerklärung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.3 (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 (§ 6 BauNVO)
- 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude, s. textliche Festsetzung Nr. 2.1
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - II Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 10,0m** Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF), hier: Gebäudehöhe (GH), s. textliche Festsetzung Nr. 2.2
- FH 9,0m** Höhe der baulichen Anlagen in m über OK FF, hier: Firsthöhe (FH), s. textliche Festsetzung Nr. 2.2
- EH 600m²** Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser (EH) und Doppelhäuser (DH)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Hauptfistrichtung
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise ohne Längsbegrenzung
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, s. textliche Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbereitstellung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Müllbereitstellungsfläche (Mindestgröße: 2 m² / angeschlossener Wohneinheit) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Hinweis: Im Rahmen der Realisierungsplanung ist ein Abweichen von den festgesetzten Standplätze auch auf die andere Straßenseite möglich.
- 6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.4, Zweckbestimmung siehe nachfolgend, Symbol bzw. Planschreibweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung, s. textliche Festsetzung Nr. 5.2
- 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 6 BauNVO)
  - Vorkerkerung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärm- und Schwingungsrichtwert, s. textliche Festsetzung Nr. 6.1
  - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 LP III: >60-65 dB(A) LP IV: >65-70 dB(A), s. textliche Festsetzung Nr. 6.2
  - Unterer Bezugspunkt Schallschutzwand, Höhe über NN, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1

### Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind Tankstellen sowie Bordelle und Vergnügungstätten unzulässig. (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)
- 1.3 In allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Kleinwindkraftanlagen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. als „sonstige Gewerbebetriebe“ gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und als Nebenbetriebe im Sinne des § 14 BauNVO sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
 Von öffentlichen Verkehrsmitteln muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Höhe der Anlage darf 10 m (Bezugspunkt Oberkante über vorhandenem Gelände) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 2a und (3) BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenze / Sockelhöhe**
- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA / 2 WO sind für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten und für Doppelhäuser jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.3 Entlang der Entlastungsstraße darf die zulässige maximale Firsthöhe in einer Tiefe von 35 m beiderseits der Straßenbegrenzungslinie um 1,50 m überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten**
- 3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstücksbefriedungen sind in einem Abstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksbegrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei gemeinsamen genutzten Zufahrten auf Doppelgrundstücken und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen im Bereich der Wohngebiete mit offener Bauweise darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen.
- 3.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind auf jedem 4. Stellplatz ein größerer Laubbau gemäß Pflanzenliste in einem mindestens 10 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ und „Wiese / Waldsaum“ sind landschaftsrechtlich zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4-8 Straucher derselben Art gemäß Pflanzenliste im Verbund in einem Regelpflanzabstand von 1,5 m zueinander vorzuziehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzstreifen ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4.2 In den Seitenrändern der Straßen sind mit Ausnahme der Entlastungsstraße mindestens einseitig klein- bis mittelgroße Laubbäume gemäß Pflanzenliste in einem Regelpflanzabstand von maximal 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4.3 Die Entlastungsstraße ist als Alleebestrahlung auszubilden. Dazu sind beiderseits der Fahrbahn in einem Regelpflanzabstand von 12 m allejährig Winterlinde (Tilia cordata) oder Steineichen (Quercus robur) anzupflanzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: 12-14 cm Winterlinde, 14-16 cm Steineiche)
- 4.4 Die öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ und „Wiese / Waldsaum“ sind landschaftsrechtlich zu gestalten. Dazu sind sie in auflockerter Weise mit standortgerechten und standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie Pflanzgehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Anlagen zur Erhaltung und Pflege von Spielplätzen sind zulässig. Wege sind nur in wasser- und luftdicht ausgeführter Bauweise bis zu einer Breite von 2,50 m als wassergebundene Decke zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5. Oberflächeneinwirkung**
- 5.1 Unbelastete Niederschlagswasser von den Dächern der Baurkörper und von den befestigten Flächen im Pflanzgebiet sind auf den Grundstücken zurückzuführen zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. (§ 15 Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)
- 5.2 Die in den öffentlichen Grünflächen oberirdig für die Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Flächen (Regenrückhalter) sind naturnah auszubilden. Neu einzurichtete sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grammbestattung für wechsellastige Standorte vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- 6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzeinrichtungen sind als 2,7 m hohe, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² auszuführen. Als unterer Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung angegebene Höhe über NN. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB u. § 5 (5) Satz 1 BauNVO)
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehr- und Gewerbelärm muss gemäß DIN 4109 für alle schutzbedürftigen Räume (das sind: Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros) ein ausreichender Lärmsschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. Von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages im Rahmen der Genehmigung ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) und (6) BauGB i. V.m. § 84 NBauO)**
- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift.
- 7.1 Örtliche Bauvorschriften für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete**
1. Fassaden: Als Material für die Ansichtsfassaden der Außenwände sind nur zulässig:  
 Sicht- oder Verbundmauerwerk in den Farbönen rot bis braun (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3001, 3013, 3016 oder ähnliche)  
 sichtbares Mauerwerk mit Aufmauerung als Sichtmauerwerk in den Farbönen rot bis braun (Farbempfehlung siehe oben)  
 naturfarbene, bzw. in gedeckten rot-braunen Farbönen gestrichene Holzverkleidungen (RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche)  
 in gedeckten Farbönen weiß, grau und beige (RAL 9001, 1013, 1019, 1001, 1011, 7032 oder ähnliche) gehaltener Putz als Gestaltungselement max. auf 30% jeder Gebäudehöhe in Verbindung mit rot- bis braunem Sicht- oder Verbundmauerwerk.  
 Eine Kombination der Materialien ist zulässig.
2. Dächer:  
 Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 qm Grundfläche sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig. Bei begrüntem Dachern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20° zulässig.  
 Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauten, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterscheidungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.  
 Zulässig sind nur Dachflächen mit roten bis braunen und anthraziten Farbönen (Rot- bis Rotbraunrot RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, Anthrazitrot RAL Nr. 7015, 7016).  
 Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.  
 Unzulässig sind glänzende Dachflächen.  
 Solartechnische Anlagen sowie Grundanker sind allgemein zulässig.
3. Nebengebäude, Garagen und Carports  
 Nebengebäude, wie Geräteschuppen oder Pavillons, sowie Garagen und Carports sind aus den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude oder aus Holz herzustellen.
4. Werstoff- und Müllammelplätze  
 Private Plätze für die Werstoff- und Müllammelplätze bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind mit Einfriedungen aus Holz oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufassen.
5. Einfriedungen  
 Einfriedungen als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur in Form von geschulten oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Von der öffentlichen Straße aus gesehen hinter der Hecke sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßenmitte bzw. Gehweg.  
 Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
6. Werbeanlagen  
 Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur als Sammelwerbeanlage zulässig.  
 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind in die Fassadengestaltung, nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus zu integrieren, und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.  
 Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.
- 7.2 Abweichungen**  
 Die Vorschriften Nr. 7.1 Nr. 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten und Gewächshäuser.  
 Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 7.3 Ordnungswidrigkeiten**  
 Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### Pflanzenlisten

- Pflanzenliste 1: Laubbäume**
- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| Feldahorn    | Acer campestris     |
| Spitzahorn   | Acer platanoides    |
| Sandbirne    | Betula pendula      |
| Hänubuche    | Carpinus betulus    |
| Baumhasel    | Corylus colurna     |
| Weißdorn     | Crataegus monogyna  |
| Rotdorn      | Crataegus laevigata |
| Eiche        | Fraxinus excelsior  |
| Von Arnd     | Sorbus aria         |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia    |
| Vogelkirsche | Prunus avium        |
| Winterlinde  | Tilia cordata       |
| Pflaume      | Ulmus laevis        |
- Pflanzenliste 2: Sträucher**
- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Feldahorn               | (Acer campestris)    |
| Schlehe                 | (Carpinus betulus)   |
| Kornelkirsche           | (Cornus mas)         |
| Roter Hartriegel        | (Cornus sanguinea)   |
| Haselnuss               | (Corylus avellana)   |
| Eingriffeliger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Gemeines Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Faulbaum                | (Fraxinus alnus)     |
| Weißdorn                | (Morus nigra)        |
| Schlehe                 | (Prunus spinosa)     |
| Wildrose                | (Rosa canina)        |
| Schwarze Johannisbeere  | (Rosa nigra)         |
| Hindrose                | (Rosa rugosa)        |
| Salweide                | (Salix caprea)       |
| Schwarzer Holunder      | (Sambucus nigra)     |
| Gemeinlicher Schneeball | (Viburnum opulus)    |
- Pflanzenliste 3: Obstbäume**
- Äpfel: *Malus domestica* / *Malus sylvestris*  
 Birnen: *Pyrus domestica* / *Pyrus pyramidalis*  
 Zwetschgen: *Prunus domestica* / *Prunus domestica*

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB), des § 94 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“, mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37n „Witthöftsfelde“, mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen

**Planungsfortschritt**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung Salzhausen, Flur 6  
 Maßstab: 1 : 1.000

Die Planungsfortschritt entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 13.02.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandrig möglich.  
 Wirsen, den .....

-Slmer & Kuchenbocker -  
 Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
 Lüneburg, den .....

**Planungsbeginn**  
 Infanterie Straße 32  
 21336 Lüneburg  
 Tel. 0413121219-0  
 www.pat-planet.de

Stadt-, Bau- und Regionalplanung  
 -Planverfasser -

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.02.2016 bis 07.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, verbunden mit der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“, mit örtlicher Bauvorschrift, in seiner Sitzung am 07.04.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen

### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....

im Amtsbereich Nr. .... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am .....

rechtsverbindlich geworden.  
 Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Salzhausen, den .....

Gemeinde Salzhausen



### Gemeinde Salzhausen OT Salzhausen

**B-Plan Nr. 37n "Witthöftsfelde, Teil A", mit örtl. Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 "Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße", mit örtl. Bauvorschrift**

# Gemeinde Salzhausen

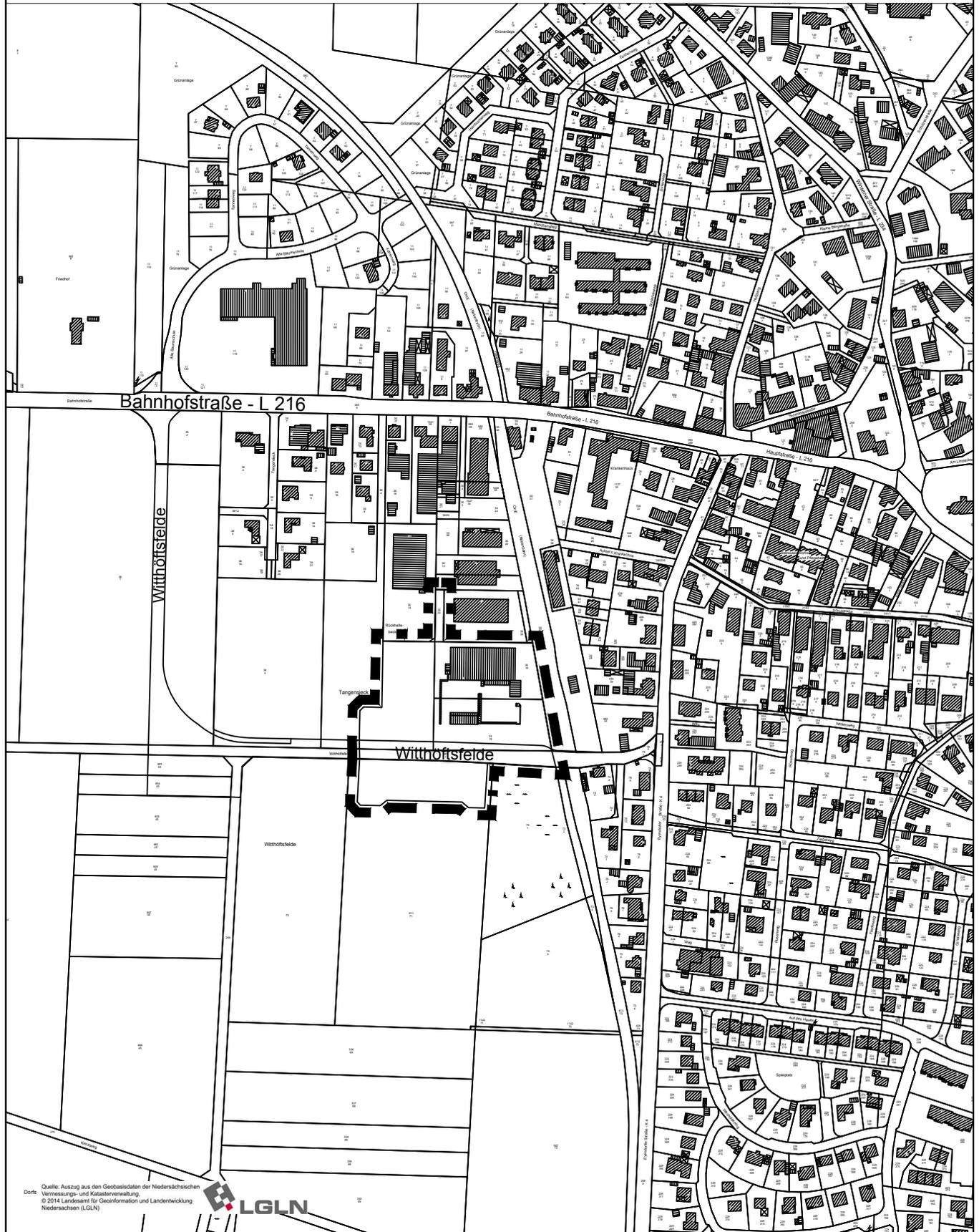
## Bebauungsplan Nr. 37n Witthöftsfelde, Teil B

mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße  
Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher  
Bauvorschrift



### Übersichtsplan

M. 1:5000



# Gemeinde Salzhausen

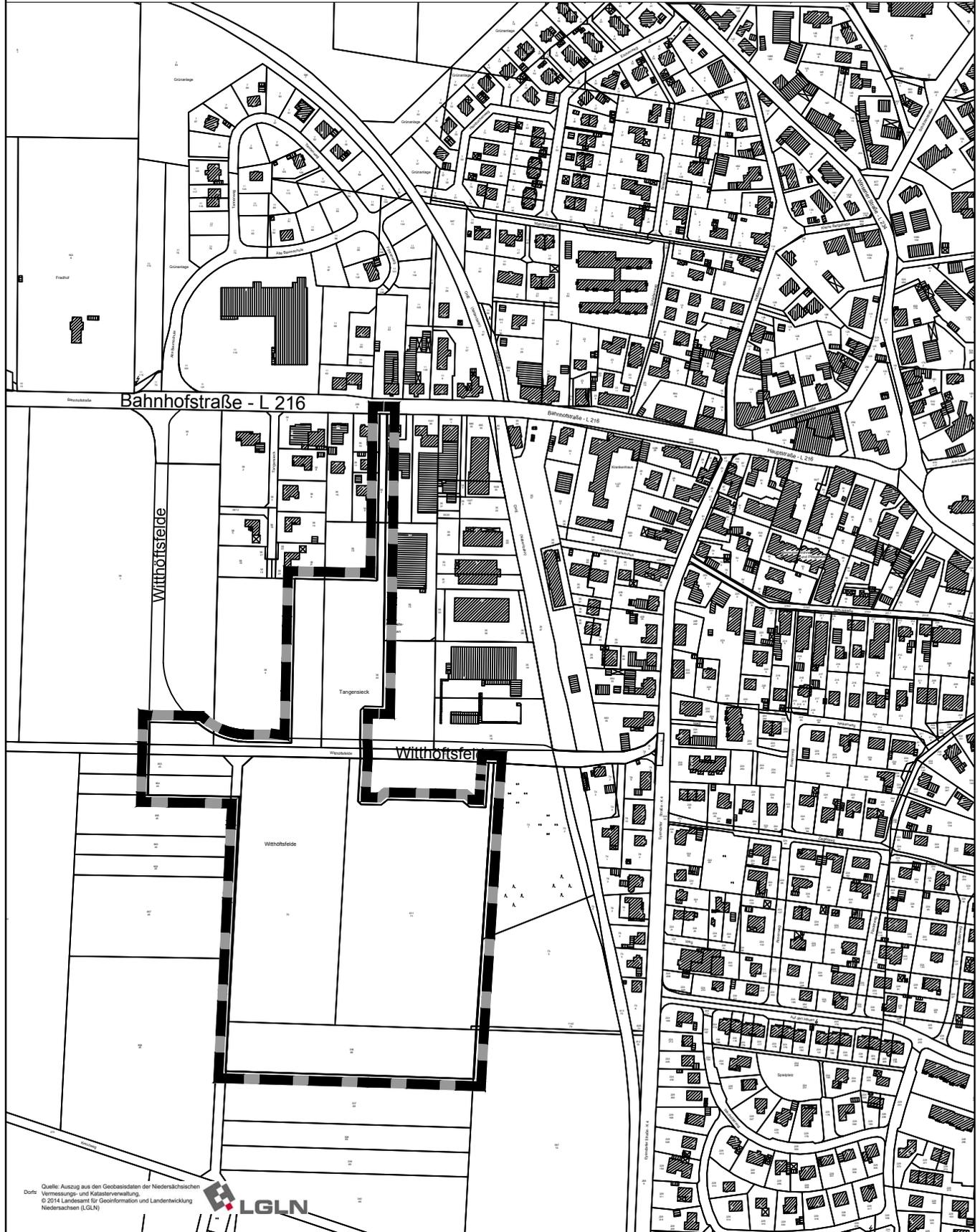
## Bebauungsplan Nr. 37n Witthöftsfelde, Teil A

mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift



### Übersichtsplan

M. 1:5000



## Protokoll zum Scoping-Termin am 25.01.2016, 16:00 Uhr

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- **Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. BA“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34, „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

und

- **Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beginn: 16:00

Ende: 16:55

Herr Gemeindedirektor Krause begrüßt die anwesenden Personen. Anschließend übergibt Herr Krause das Wort an Herrn Patt vom Planungsbüro Patt. Herr Patt führt anhand des Bebauungsplanentwurfes Nr. 37n „Witthöftsfelde“ in den Sachverhalt ein.

Herr Patt führt aus, dass zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. BA“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34, „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, erforderlich ist.

Herr Patt stellt die Frage, ob es gegen die Aufhebung des B-Plan Nr. 37 „Witthöftsfelde“ Einwände gibt. Es werden keine Einwände von den anwesenden Personen geäußert.

Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift erläutert Herr Patt die gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan „Nr. 37, Witthöftsfelde“ vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen. Unter anderem spricht Herr Patt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Flurstück 35/18 sowie die geplanten Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der westlichen und südlichen Bereiche der im Entwurf des B-Plan Nr. 37n ausgewiesenen Gewerbeflächen an.

Herr Steinborn, HWK Lüneburg antwortet, dass die Anregungen und Einwände in seiner Stellungnahme vom 22.01.2016 schriftlich dargelegt sind und trägt diese zur Erläuterung vor. Herr Steinborn erklärt weiterhin, dass die Handwerkskammer aufgrund der Kürze der Zeit erst eine detaillierte Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung abgeben wird.

Die IHK, vertreten durch Herrn Kätker verweist auch auf die in der Stellungnahme der IHK vom 22.01.2016 Anregungen und Einwände. Weiteren Anregungen und Einwände werden nicht geäußert.

Herr Gemeindedirektor Krause bedankt sich abschließend bei den anwesenden Teilnehmern.

Salzhausen den 28.01.2016



Andreas Ristau

GD Krause z.K.  
z.V.





# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“

mit örtlicher Bauvorschrift und

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ sowie  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung mit Umweltbericht

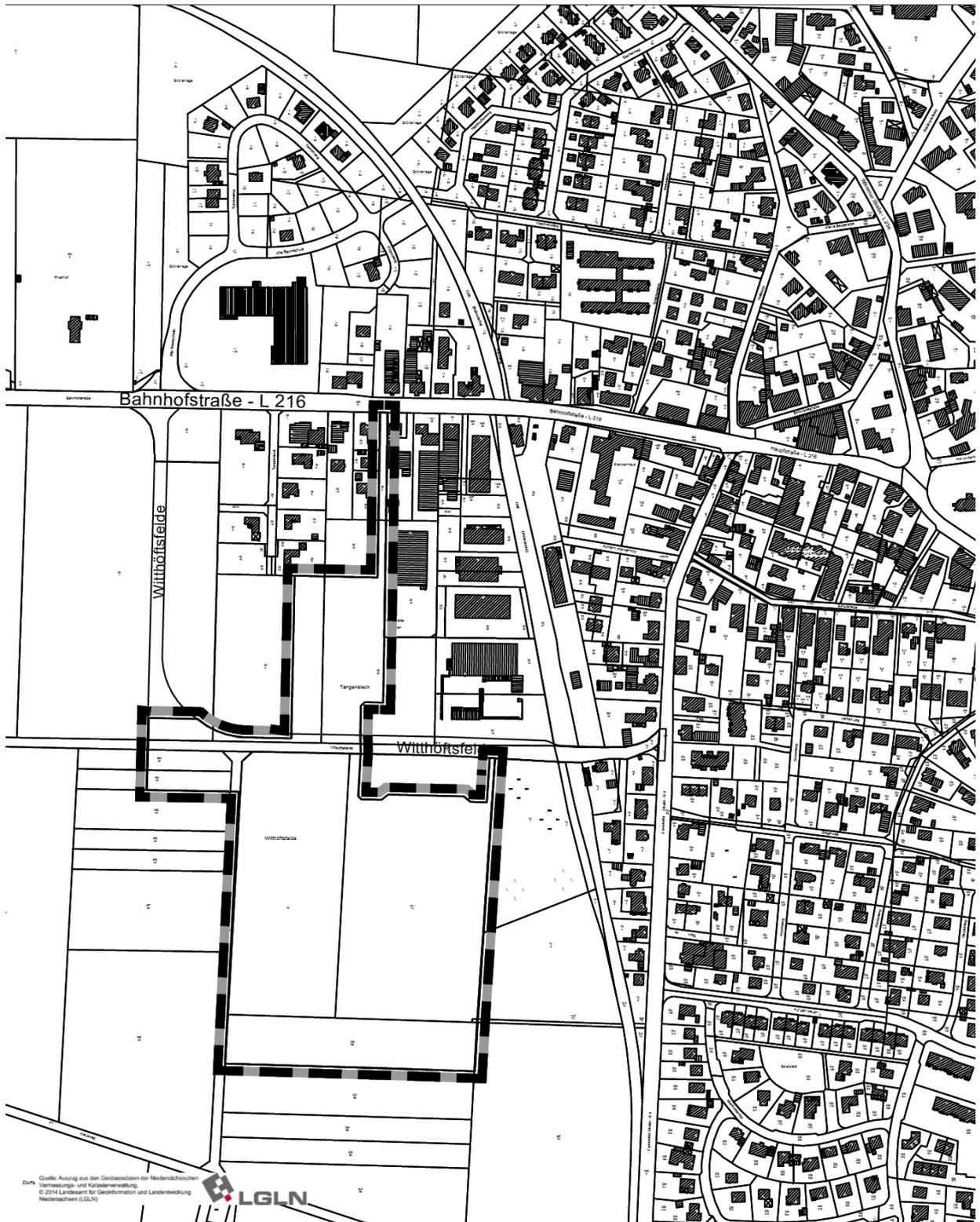
Stand: Sitzung April 2016

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

### Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1:5000)



## Inhalt

Teil I	5
Begründung	5
1. Anlass und Ziel	5
2. Bestand, Lage und Begrenzung	6
3. Grundlagen der Planung	7
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
3.2 Schutzgebiete	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Entlastungsstraße	11
3.5 Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne	11
4. Städtebauliches Konzept	11
5. Inhalte des Bebauungsplanes	12
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	12
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete	13
5.1.2 Mischgebiete	14
5.2 Immissionsschutz	15
5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
5.4 Grünordnung	18
5.5 Oberflächenentwässerung	19
5.6 Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	19
5.7 Städtebauliche Werte	21
6. Kompensationsbedarf gemäß Eingriffsregelung	22
7. Bauleitplanerisches Verfahren	22
Teil II	24
Umweltbericht	24
1. Einleitung	25
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	25
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose	26
2.1.1 Schutzgut Mensch	26
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	34
2.1.4 Schutzgut Landschaft	34

2.1.5	Schutzgut Boden	35
2.1.6	Schutzgut Wasser	36
2.1.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	36
2.1.8	Wechselwirkungen	37
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	38
2.2.1	Bei Durchführung der Planung	38
2.2.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.3	Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	38
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	38
2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen	40
2.3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	42
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
3.	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	44
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	44
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45

Anlage: Rahmenplan Witthöftsfelde

## Teil I

### Begründung

#### 1. Anlass und Ziel

Salzhausen weist als Grundzentrum der Samtgemeinde Salzhausen mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstätten, Schulangebot von der Grundschule bis zum Gymnasium und attraktiven Kulturangeboten eine hohe Wohnqualität auf, die sich entsprechend in einer großen Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren versucht, vorhandene Innenentwicklungspotentiale weiter zu aktivieren um diesem Bedarf gerecht zu werden. Hierzu hat sie verschiedene Änderungen bzw. Neuauflagen von Bebauungsplänen durchgeführt (z.B. B-Plan „Am Eichenkamp“ im Jahre 2013 mit ca. 7 neuen Bauplätzen, 1. und 2. Änderung des B-Planes „Paaschberg“ mit Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Jahren 2014 / 2015). Es zeigt sich, dass die Gemeinde in Bezug auf die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum diese Nachfrage bei weitem nicht nur durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigen kann. Abgesehen davon stehen die vorhandenen sonstigen Innenentwicklungspotentiale aufgrund der Eigentümerstrukturen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung und können deshalb auch nicht für eine gezielte Wohnungspolitik herangezogen werden, wie sie zur Zeit für Salzhausen angesagt ist.

Aufgrund der Lage Salzhausens am Rand des Niederungsbereiches der Luheau im Osten und am Rand des Niederungsbereiches des Nordbachtals im Süden kann sich die zukünftige weitere Siedlungsentwicklung nur im Westen der Ortslage vollziehen. Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche entsprechend seit den 1990er Jahren als Baufläche aus.

Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschlossen, in den nächsten Jahren diese Baufläche „Witthöftsfelde“ abschnittsweise als Wohngebiet zu realisieren.

Hierzu hat die Gemeinde Salzhausen bereits verschiedene Vorentwürfe als Rahmenkonzept beraten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine besondere Lagegunst aus, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sich in ihrer Nähe wichtige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen befinden (Gymnasium, Oberschule, Krankenhaus und Einrichtungen für die tägliche Versorgung). Des Weiteren ist über die neue Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“ zur „Oelstorfer Landstraße“ (L 216) hin eine gute Anbindung an die Autobahn gegeben. Das Plangebiet ist zudem über vorhandene Wege direkt mit der Erholungslandschaft des Niederungsbereiches des Nordbachtals verbunden.

Die räumlich und infrastrukturell günstige Ausgangslage für eine Siedlungserweiterung sollen genutzt werden, um ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, welches zum einen flexibel auf die Marktlage hinsichtlich der Nachfrage von Wohnungstypologien reagieren kann, zum anderen aber auch im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung so entwickelt werden soll, dass der vorhandene Raum möglichst effektiv für eine Siedlungsentwicklung genutzt wird.

Aufgrund der nördlich und östlich des Plangebietes angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist es außerdem erforderlich einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne einer geordneten Entwicklung des zukünftigen Siedlungsbereiches ermöglicht.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen ist die geplante Siedlungserweiterung bereits dargestellt, so dass die Standortzuweisung für eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich prinzipiell geklärt ist.

Die Gemeinde hatte zur Umsetzung dieser Planabsichten zwischenzeitlich einen im Wesentlich inhaltsgleichen Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt. Aufgrund eines Normenkontrollantrags

ges hat das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 18.11.2015 (1 MN 116/15) diesen Bebauungsplan vorläufig außer Vollzug gesetzt. Dabei hat der Senat zum einen Zweifel an der Wirksamkeit der Auslegungsbekanntmachung geäußert, aber zum anderen auch Bedenken an der Abwägungsentscheidung ausgeführt. Diese Bedenken betrafen die damalige Festsetzung eines Mischgebietes und die in diesem Zusammenhang stehenden Belange der dort bereits ansässigen Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde hat sich aufgrund dieser Entscheidung entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 aufzuheben und in Verfolgung der oben dargestellten ursprünglichen Planabsichten den Bebauungsplan Nr. 37n vollständig neu aufzustellen. Dabei wird den Bedenken des OVG Lüneburg aus dem Beschluss vom 18.11.2015 (1 MN 116/15) Rechnung getragen.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 37n vor dem Satzungsbeschluss in einen Teil A und einen Teil B geteilt. Der vorliegende Teil A umfasst die im Wesentlichen unstrittigen und konfliktfreien Bereiche des Bebauungsplanes.

Der Teil B umfasst das Betriebsgrundstück eines Landmaschinenfachbetriebs, einer Zimmerei und eines Maurerbetriebes, sowie das westlich dieses Betriebsgrundstücks angrenzende Mischgebiet und das südlich dieses Betriebsgrundstücks befindliche Allgemeine Wohngebiet (getrennt noch durch die Verkehrsfläche der Entlastungsstraße). Die Teilung wurde erforderlich, da der Rat zu diesem Teilbereich noch keine abschließende Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen treffen konnte, andererseits aber für den größten Teil des Bebauungsplanes (den vorliegenden Teil A) keine Planänderungen erforderlich waren, und deshalb für den Teil A aufgrund des dringenden Wohnbedarfs möglichst schnell Planungsrecht geschaffen werden soll. Es wird betont, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ auch ohne den Teil B eine geordnete und in sich schlüssige Siedlungsentwicklung des Planbereiches im Sinne des § 1 (5) BauGB darstellt.

## **2. Bestand, Lage und Begrenzung**

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Salzhausen zwischen dem Kreisverkehrsplatz am Ortsausgang Salzhausen Richtung Oelstorf und der Einmündung der im Jahre 2014 fertiggestellten Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“ in die „Eyendorfer Straße“.

Das Plangebiet wird durch die neue Entlastungsstraße in zwei Teilbereiche gegliedert.

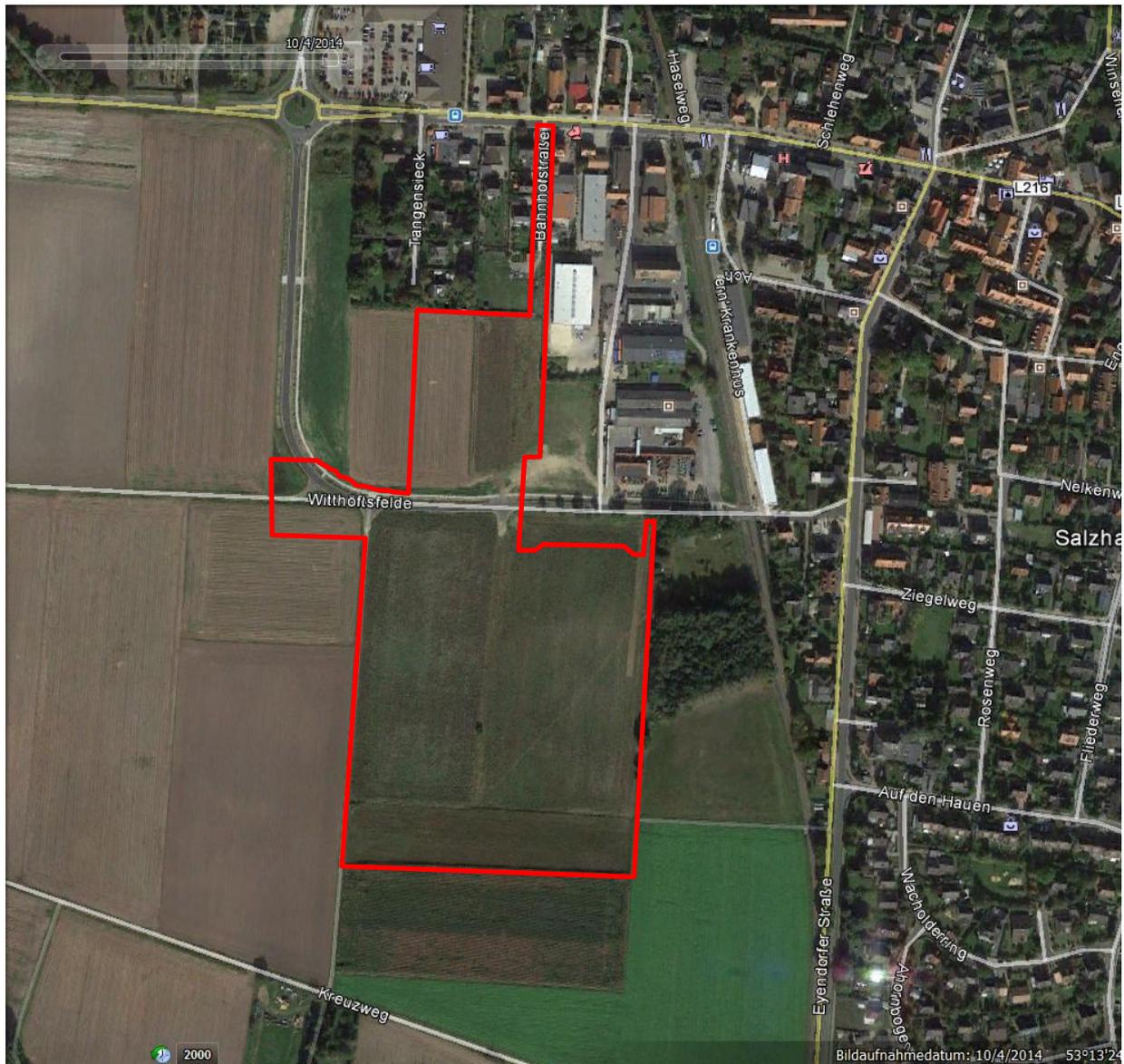
Der nördliche Teilbereich schließt sich an die vorhandene Bebauung südlich der Bahnhofstraße an. Der Geltungsbereich des dort rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Bahnhofstraße“ bildet hier den nördlichen Abschluss des Plangebietes. Das Flurstück 38/24 (Acker südlich des Wohngebietes Tangensieck) wird zum größten Teil nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da dieses Flurstück zurzeit noch nicht zur Verfügung steht.

Die bestehende Wegeparzelle Richtung Bahnhofstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Diese soll zukünftig als Fuß- und Radweg bzw. Anliegerweg genutzt werden und entsprechend bauleitplanerisch mit diesem Bebauungsplan gesichert werden. Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ wird deshalb bezüglich dieser Wegeparzelle geändert, bzw. aufgehoben.

Im Nordosten bildet die östliche Grenze der Planstraße A sowie die nördliche Grenze der ersten nach Osten abzweigenden Stichstraße der Planstraße B die Plangebietsgrenze. Hier schließt sich zukünftig der Teil B des Bebauungsplanes an.

Südlich der Entlastungsstraße liegt der südliche Teilbereich des geplanten Baugebietes, der durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingenommen wird. Im Westen bildet hier ein vorhandener Wirtschaftsweg die Plangebietsgrenze, im Osten wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Fläche, einem kleinen Waldstück und weiteren landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 2 der Begründung bzw. der Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,29 ha.



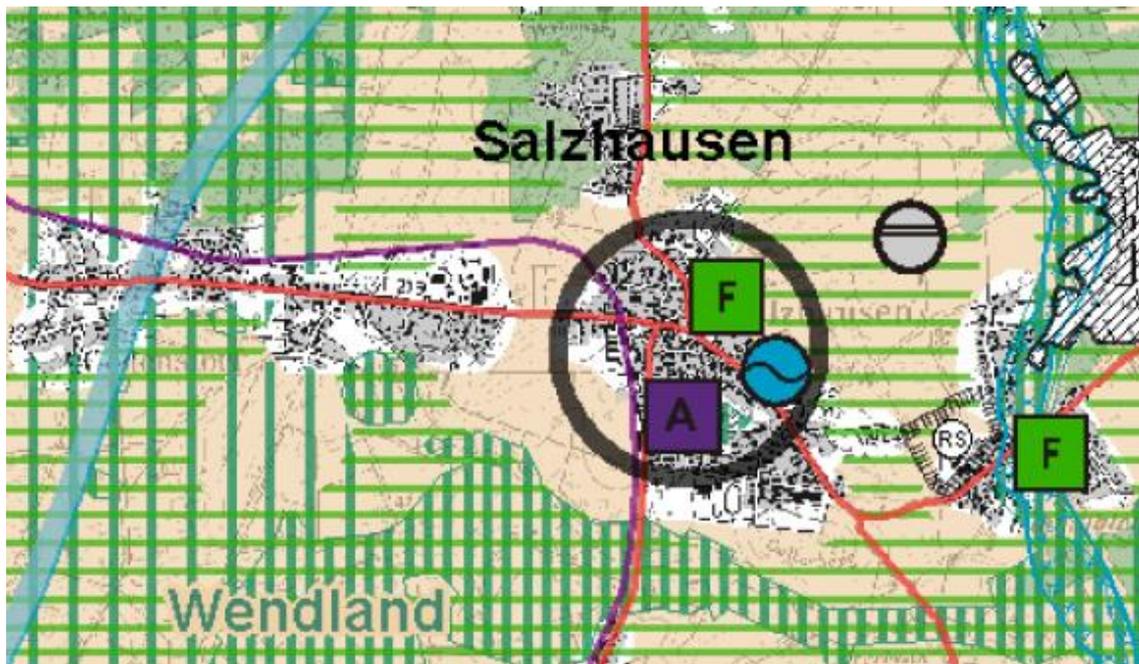
Luftbild Google-Earth

### 3. Grundlagen der Planung

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2007 (RROP 2007) weist Salzhausen die Funktion eines Grundzentrums zu. Damit verbindet sich die Aufgabe, die Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung und u. a. auch eine ausreichende Zahl an Wohn- und Arbeitsstätten bereitzustellen.

In der Plandarstellung des RROP liegt ein Teil der Fläche innerhalb eines Vorsorgegebiets für die Landwirtschaft. Der siedlungsnahen Randbereich ist hingegen weiß hinterlegt und somit keiner raumordnerischen Zielsetzung zugeordnet.



Ausschnitt aus dem RROP 2007 des Landkreis Harburg

Die Gemeinde hat die Belange der Landwirtschaft in diesem Bereich hinter die Belange der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsstätten für die Bevölkerung zurückgestellt.

Salzhausen ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt worden.

Die vorliegende Planung steht diesen Zielsetzungen nicht entgegen, da die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten auch ein Angebot an vor Ort hinreichend vorhandenem Wohnraum nach sich ziehen sollte und die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft, die Umweltqualität und die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot sichergestellt bleibt.

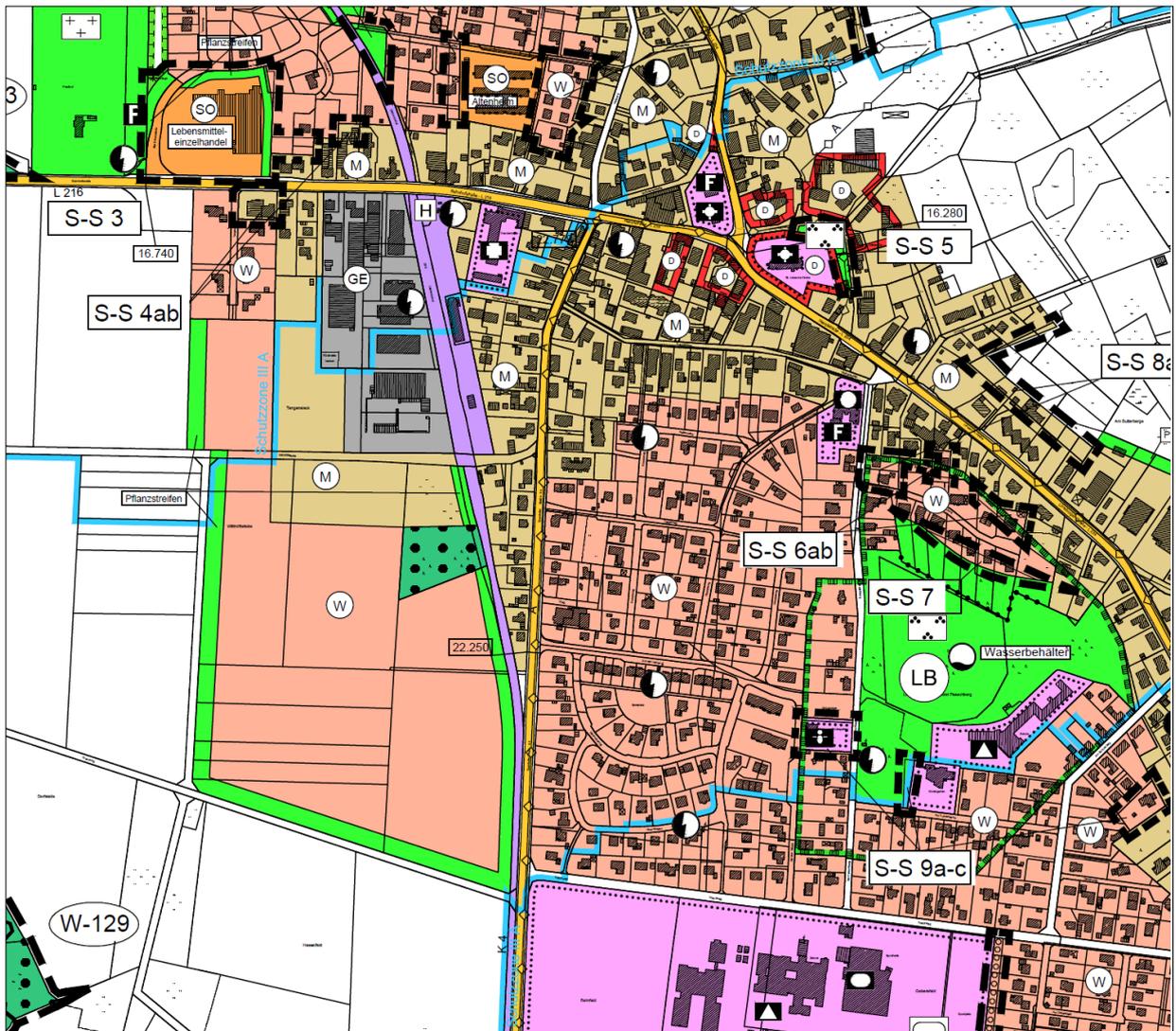
### 3.2 Schutzgebiete

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Salzhausen. Die Erdwärmennutzung ist nur eingeschränkt möglich, da nach Wasserschutzgebietsverordnung diese Nutzung nur beschränkt zulässig ist.

Darüber hinaus wird das zu überplanende Gebiet weder von Schutzgebieten nach bundesdeutschem Recht (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (FFH) berührt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Bauflächen wurden mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen aufgenommen. In der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde bezüglich der Erschließung dieser Fläche darauf hingewiesen, dass diese durch Anbindung an die „Bahnhofstraße“ und an die „Eyendorfer Straße“ aus erfolgt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind als inhaltliche Vorgaben für den Bebauungsplan insoweit von Bedeutung, als sie vorgeben, was für den Bebauungsplan nach dem Planungswillen der Gemeinde erforderlich ist.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich „Witthöftsfelde“ beiderseits der gleichnamigen Straße Wohn-, Misch- und gewerbliche Bauflächen / Wohnflächen und Grünfläche dar. Zielsetzung ist die Entwicklung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden neuen Siedlungsbereiches, der im Übergangsbereich zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen als „Pufferzone“ gemischte Bauflächen ausweist. Dieses Konzept wird mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

Dabei kommt es aufgrund des Konkretisierungsgrades der Planung zu Verschiebungen, Vergrößerungen und Verkleinerungen der jeweiligen Flächennutzungen untereinander:

Art der Nutzung:

Die im Jahre 2014 fertig gestellte Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“ stellt eine deutliche Zäsur innerhalb des Plangebietes dar, weshalb im Zuge der detaillierteren verbindlichen Bauleitplanung folgende Planüberlegungen angestellt wurden:

Die Entlastungsstraße sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit bis auf das Gewerbegebiet anbaufrei gestaltet werden, entsprechend ist die Straße auch ausgebaut worden. Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes (Teil B des Bebauungsplanes) sind im Zuge des Ausbaus der Straße und im Einvernehmen mit dem Eigen-

tümer dieser Fläche berücksichtigt worden. Sämtliche übrigen Flächen des Plangebietes sollen über innere Planstraßen erschlossen werden.

Die Gemeinde hat bereits im Jahre 2004/2005 mit dem Projekt „Salzhausen 2015“ beschlossen, im Bereich Witthöftsfelde im Anschluss an die vorhandene Bebauung eine gemischte Nutzungsstruktur zu etablieren. Dieses Konzept wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche westlich des Gewerbegebietes und dessen Konkretisierung durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist westlich der gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt, die für den nördlich der Entlastungsstraße liegenden Bereich so übernommen wird. Für den Bereich südlich der vorhandenen Entlastungsstraße wird auf die Übernahme einer gemischten Baugebietsausweisung verzichtet. Die Gemeinde hält es aufgrund der vorhandenen Zäsur durch die anbaufreie Entlastungsstraße für nicht zielführend, gewerbliche Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes auch südlich der Entlastungsstraße und dazu noch über die geplanten Wohnstraßen zu erschließen. Dies betrifft zudem nur eine relativ kleine Fläche im Geltungsbereich des Teils A.

Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschlossen, die vorhanden Zäsur der Entlastungsstraße auch als Abgrenzung zwischen dem gemischt genutzten Bereich nördlich dieser Straße und dem vorwiegend wohnbaulich genutzten Bereich südlich dieser Straße zu nutzen.

Konflikte zwischen dem in Teil A geplanten Wohngebiet und den außerhalb des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen können nachweislich gelöst werden bzw. treten nicht auf. Die Belastung durch Verkehrslärm auch der Umgehungsstraße können durch passiven Lärmschutz gelöst werden.

Das Grundkonzept des ohnehin nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes, welches in diesem Bereich einen Übergang von einem Gewerbegebiet über die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche vorsieht, wird durch eine kleinteilige Verschiebung südlich der Umgehungsstraße deshalb aus Sicht der Gemeinde beibehalten.

An dieser Stelle sei noch erwähnt, dass es die Gemeinde durchaus für möglich hält, gewerbliche Nutzungen im Sinne von nicht störenden Handwerksbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zuzulassen, weshalb diese Art von Gewerbebetrieben innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auch nicht ausgeschlossen werden.

#### Eingrünung:

Der Flächennutzungsplan stellt weiterhin die Eingrünung des gesamten Erweiterungsbereichs dar. Die vorliegende Planung konkretisiert dies und ergänzt dieses Planungsziel durch weitere Grünzüge im Süden und Osten, die bei einer späteren Entwicklung der weiteren Bauabschnitte im Süden und Osten Teil einer inneren Durchgrünung werden. Die westliche Eingrünung kann aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes geringer ausfallen.

#### Fazit:

Die genannten Abweichungen stehen in keinem Widerspruch zu den Planungszielen der Samtgemeinde Salzhausen. Es kann zudem auf Grundlage des Fachgutachtens zur Lärmentwicklung nachgewiesen werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Teil A des Bebauungsplans sichergestellt werden kann.

Der Zweck des Entwicklungsgebots, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird erreicht. Die Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### **3.4 Entlastungsstraße**

Zwingende Voraussetzung für die verkehrliche Erschließung des neuen Siedlungsbereichs „Witthöftsfelde“ ist die Anbindung an die Landestraße L 216 am Ortsausgang Salzhausen Richtung Oelstorf („Bahnhofstraße“) sowie an die Kreisstraße 4 („Eyendorfer Straße“). Daher wurde bereits im planerischen Vorlauf die Anlage einer Erschließungsstraße, die gleichzeitig eine Entlastung der genannten Straßen darstellt, geplant (Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“).

Die anbaufreie Entlastungsstraße dient nicht nur als Sammelstraße für das innere Erschließungsnetz der zukünftigen Baugebiete im Bereich „Witthöftsfelde“, sondern wird zugleich auch die „Bahnhofstraße“ und die „Eyendorfer Straße“ von Ziel- und Quellverkehr Richtung Autobahn und Durchgangsverkehr entlasten.

Die Gemeinde hat die Entlastungsstraße bereits hergestellt, so dass nun abschnittsweise die Baugebiete in diesem Bereich entwickelt werden können.

### **3.5 Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne**

Die Planung greift in die Geltungsbereiche von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen ein:

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Bahnhofstraße“. Die bestehende Wegeparzelle Richtung Bahnhofstraße und ein kleiner Teilbereich des dort festgesetzten Gewerbegebietes wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Der letztgenannte Teilbereich wird wegen der Schaffung einer weiteren Fuß- und Radwegeverbindung Richtung geplantem Lidl-Markt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dieser Teilbereich befindet sich im zukünftigen Teil B des Bebauungsplanes.

Für die Planung und den Bau der Entlastungsstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ aufgestellt. Durch die konkretisierte Planung der Wohngebiete sind im Bereich der verkehrlichen Anbindung Anpassungen notwendig, so dass der betroffene Straßenabschnitt einbezogen wird.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Grundlage des städtebaulichen Entwurfs zum 1. Bauabschnitt „Witthöftsfelde“ bildet ein Rahmenplan, in dem der gesamte neue Siedlungsbereich als städtebauliches Konzept abgebildet ist (siehe Anlage).

Der neue Siedlungsbereich schließt im Nordosten an einen vorhandenen, gewerblich geprägten Siedlungsrand an. Das städtebauliche Konzept sieht daher zunächst vor, einen Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung zu schaffen. Dazu dient die Entwicklung durchmischter Nutzungsstrukturen (Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Kleinhandwerk etc.), um eine Pufferzone zum angrenzenden Gewerbegebiet zu bilden, dass in seinem Bestand gesichert wird. Das Ziel, der Bereitstellung von zentrumsnahen Flächen mit durchmischten Nutzungsstrukturen in diesem zukünftigen Entwicklungsgebiet, ist bereits im Jahre 2004/2005 im Rahmen einer offenen Zukunftswerkstatt benannt und vom Rat der Gemeinde beschlossen worden (Strategie- und Handlungskonzept Salzhausen 2015). Mit der Fortschreibung dieses Konzeptes im Jahre 2014 (Salzhausen 2025) ist dieses Ziel nochmals bestätigt worden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll es nun konkret umgesetzt werden. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete bieten sich für diese Nutzungsform an, da sie an den gewerblich genutzten Siedlungsrand angrenzen und somit neben der beabsichtigten Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören eine sinnvolle Pufferzone zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und dem allgemeinen Wohn-

gebiet bilden. Wie die Nachbarschaft zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Planstraße A im Detail aussehen soll, wird im Teil B dieses Bebauungsplanes geregelt.

Wie bereits dargelegt, gliedert die Entlastungsstraße das Siedlungsgebiet in einen stärker durchmischten nördlichen Teil und einen vorwiegend wohnbaulich genutzten südlichen Bereich.

Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass eine sukzessive Realisierung des Wohngebietes möglich ist. Als einzelne Bauabschnitte können dabei jeweils die verschiedenen Wohnstraßen angesehen werden.

Von der durch das Plangebiet führenden Entlastungsstraße zweigt jeweils eine Wohnsammelstraße ab. Die Erschließung des nördlichen Planbereichs erfolgt über einen Straßenstich mit Wendeplatz von dem der Weg nach Norden zur Bahnhofstraße abführt. Um langfristig auch das westlich geplante Wohngebiet anzubinden, sind im Planentwurf entsprechende Abzweige vom Straßenstich vorgesehen, die zu einem Ring geschlossen werden können.

Entlang der Straße „Witthöftsfelde“ ist - ähnlich dem nördlichen Bereich - straßenbegleitend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Da die Entlastungsstraße anbaufrei ist, muss die Erschließung dieser Baugrundstücke von der Nord- bzw. Südseite erfolgen. Ausnahme bilden hier die im Osten vorhandenen Betriebsgrundstücke, deren vorhandene Anbindungen an die Entlastungsstraße durch den Bebauungsplan planungsrechtlich auch für die Zukunft abgesichert werden.

Der südliche Bereich wird über eine zentrale nach Süden verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen, die durch eine zweigeschossige traufständige Bebauung räumlich betont wird. Von der Haupteerschließung zweigen Wohnstraßen ab, in denen eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist, die an den in kleinen Plätzen endenden Stichstraßen, als „Wohnhöfe“ gruppiert sind. Die Anliegerstraßen sind jeweils mit den umgebenden Grünzügen bzw. dem im Westen vorhandenen Wirtschaftsweg verbunden. Die Straße mündet im Süden in einem Platz, von dem aus später die Anbindung des zweiten Bauabschnittes erfolgen soll.

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Einbindung in den Landschaftsraum sind Grünzüge vorgesehen, in denen u.a. auch Spielflächen umgesetzt werden können. Die im Rahmen des B-Plans „Entlastungsstraße“ festgesetzte Grünfläche im Westen dient vor allem auch der Eingrünung und Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes im Nordwesten.

Durch die Verwendung verschiedener Bauformen können auch die unterschiedlichen Bedürfnisse von Familien, Singles, Alten und Jungen an Wohnformen innerhalb des Baugebietes befriedigt werden.

Durch eine nach Süden ausgerichtete Baustruktur kann insbesondere eine energiesparende Bauweise sowie die Ausnutzung von Solartechnik für Photovoltaik oder Warmwassergewinnung gefördert werden.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Die Nutzungskataloge für die Baugebiete berücksichtigen und konkretisieren die zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Standort formulierten Ziele und Anforderungen, die u. a. aus übergeordneten Planungen und Grundlagen entwickelt sind. Es wird ein neuer Siedlungsbereich festgesetzt und eine bestehende Gemengelage auf städtebaulich vertretbare Weise geordnet.

### 5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das geplante neue Wohngebiet stellt den ersten Abschnitt einer Siedlungsentwicklung dar, die gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan nach Süden zu einem späteren Zeitpunkt durch einen zweiten Bauabschnitt erweitert wird.

Das Wohngebiet soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Nutzungsstruktur geprägten Siedlungsbereich einfügen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO soll wesentlich zur Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes beitragen und in den benachbarten Siedlungsbereichen erhebliche Beeinträchtigungen durch ein nutzungsabhängiges, erhöhtes Verkehrsaufkommen oder sonstige nutzungsbedingte Emissionen vermeiden.

Aus diesem Grund werden Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil der Festsetzung und daher unzulässig.

Für die Gemeinde Salzhausen hat die wohnbauliche Entwicklung des überwiegenden Plangebietes insbesondere südlich der Entlastungsstraße Witthöftsfelde Vorrang vor sonstigen Nutzungen. Vermieden werden soll, dass durch gewerbliche Nutzungen ein erhöhtes und unverträgliches Verkehrsaufkommen entsteht und zu Lasten der Wohnnutzung große Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. Insbesondere soll durch die Entwicklung des Wohngebietes auch keine Schwächung der etablierten Einzelhandelsstandorte entstehen. Die Nutzung von Räumen für die Ausübung von freiberuflicher Tätigkeit ist generell allgemein zulässig. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die Art des Gewerbebetriebes mit dem Umfeld vereinbar ist.

Diese Zielsetzung ergänzend, sind in den nicht verdichteten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,25) pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Damit soll ermöglicht werden, dass ggf. z.B. eine Einliegerwohnung errichtet werden kann, ohne dass Teilbereiche des Plangebietes in nicht gewünschter Weise von vornherein den Charakter einer Mehrfamilienhaussiedlung annehmen. Durch die Beschränkungen soll die Funktionsfähigkeit der Wohnanlage und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung gewährleistet werden.

#### b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Auf Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzepts gliedert sich das Plangebiet in Bezug auf die Regelungen der Bebauung in mehrere Teilbereiche:

Die Bebauung entlang der Entlastungsstraße und der HAUPTERSCHLIEßUNG soll gemäß dem städtebaulichen Konzept als verdichtete offene Bauweise entwickelt werden, die sich in einer gegenüber der übrigen Wohnbebauung leicht erhöhten Grundflächenzahl von 0,3 und entlang der Entlastungsstraße in einer Zweigeschossigkeit als Obergrenze widerspiegelt.

Die nach Süden führende HAUPTERSCHLIEßUNGSSACHSE wird zudem räumlich betont, in dem eine zwingende Zweigeschossigkeit verbindlich vorgegeben wird und die Ausrichtung der Dachfirsche parallel zur Straße erfolgt. Aus dem Zusammenklang von Bebauungsdichte, Geschossigkeit und Firstrichtung entsteht so erkennbar das städtebauliche Rückgrat des Wohngebiets.

Die übrigen Wohngebiete werden als eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 sowie einer Mindest-Grundstückgröße von 600 qm für Ein-

zelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften vorgeschrieben. Hiermit soll durch eine aufgelockerte Bebauung eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Höhenvorgaben für die Oberkante Erdgeschossfußboden und den First der Gebäude tragen dazu bei, ein uneinheitliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung zu vermeiden. Mit der Höhenvorgabe von maximal 0,50 m für den Erdgeschossfußboden über der maßgeblichen Erschließungsstraße soll vermieden werden, dass Kellergeschosse unverhältnismäßig hoch aus den Gärten herausragen.

Für den Bereich der eingeschossigen Bauweise wird eine Firsthöhe von max. 9,0 m festgesetzt, für den Bereich der möglichen bzw. zwingenden 2-geschossigen Bauweise wird eine Firsthöhe von max. 10,0 m festgesetzt, beiderseits der Entlastungsstraße darf diese Höhenvorgaben um 1,50 überschritten werden, damit wird die Bedeutung der Entlastungsstraße nochmals hervorgehoben. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestdachneigung von 25 Grad (siehe örtliche Bauvorschrift) ergibt sich eine maximale Traufhöhe von rund 6,5 m, bzw. 7,50 m. Die Festsetzung der maximalen First- bzw. Gebäudehöhen trägt nicht nur zu einem harmonischen Erscheinungsbild bei, sondern dient auch dazu, den Schattenwurf von Gebäuden auf nördlich angrenzende Gebäude zu minimieren. Als Firsthöhe ist dabei der obere Schnittpunkt der geneigten Dachflächen bzw. der höchste Punkt des Daches (bei Pulldächern) zu verstehen.

#### c) Baugrenzen

Die Baugrenzen ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf und sichern zudem ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Grünflächen und Verkehrsflächen. Sie ermöglichen eine individuell ausgerichtete Bebauung, die auch eine Nutzung der Solarenergie im Grundsatz eröffnet.

Die Baugrenzen sind jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen umlaufend mit einem Abstand von 5 m festgesetzt.

### 5.1.2 Mischgebiete

#### a) Art der baulichen Nutzung

Nördlich der Entlastungsstraße soll im Übergangsbereich zwischen dem durch Gewerbe geprägten Siedlungsbereich und dem neu geplanten Wohngebiet ein zentrumsnahes gemischt genutztes Baugebiet entwickelt werden, das auch die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen kann. Wie bereits an anderer Stelle erläutert, ist diese Mischgebietsausweisung keine bloße „Feigenblatt“-Festsetzung, um Konflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, sondern sie ist ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde und zwar schon im Entwicklungskonzept „Salzhausen 2015“, welches im Jahre 2014 nochmals durch das fortgeschriebene Konzept „Salzhausen 2025“ ausdrücklich bestätigt wurde.

In diesem Bereich ist in Fortführung der vorhandenen Strukturen entlang der Bahnhofstraße eine Mischung aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung geplant, die sich hier auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die Straße Witthöftsfelde anbietet.

Das Ziel einer gemischten Nutzungsstruktur kann grundsätzlich durch Festsetzung eines Mischgebietes erreicht werden. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

Da Vergnügungsstätten, Bordelle und Tankstellen für die Mischgebiete in diesem Bereich untypisch sind und sich auch nicht mit der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur verträ-

gen, werden diese ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen im Gewerbegebiet Oelstorf zulässig sein, aber nicht wie in diesem Fall innerhalb eines auch von Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf das in Teil A befindliche Mischgebiet beziehen. Ob das im Planentwurf zum Teil B befindliche Mischgebiet so weiterverfolgt oder hier weitergehende oder andersartige Festsetzungen getroffen werden, bleibt diesem Teilverfahren vorbehalten.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung der Mischgebiete wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert, die einheitlich auf 10 m über Oberkante Fertigfußboden begrenzt wird. Die Gebäude können so in das baulich vorgeprägte Ortsbild eingefügt werden und vermitteln in ihrer Höhenentwicklung zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung.

#### c) Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb der Mischgebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, um hier hinsichtlich der Bauweise einen erweiterten Spielraum zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der inneren Planstraßen umlaufend mit einem Abstand von 5 m festgesetzt.

Zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird ein Abstand von 25 m weiter nördlich eingehalten. Dies vor allem um einen größeren Abstand von der nördlich gelegenen Maschinenbau-Firma Salmatec zu erzielen und somit in Verbindung mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen ein verträgliches Nebeneinander der Firma Salmatec mit einer möglichen wohnbaulichen Nutzung dieses Teils des Mischgebietes zu erzielen.

## 5.2 Immissionsschutz

#### a) Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die Planung des neuen Wohn- und Mischgebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Lärmsituation der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe und die aufgrund der prognostizierten Verkehrsverteilung zu erwartende Verkehrslärmsituation zum Gegenstand hatte (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37n Witthöftsfelde“, Lärmkontor). Es umfasst somit im Sinne einer Gesamtbetrachtung sowohl Teil A als auch Teil B des Bebauungsplanes.

Das Gutachten berücksichtigt die im Bestand bei den Unternehmen genehmigten Situationen (Betriebsgenehmigungen) und deren Randbedingungen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen eine Lärmbelastung für das Plangebiet. Anstehende Lärmkonflikte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Gemäß Gutachten können die Lärmkonflikte anhand von Schallschutzwänden, schalloptimierten Grundrissgestaltungen in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gelöst werden.

Die gutachterlichen Maßnahmenvorschläge werden, soweit sie das Plangebiet (Teil A) selbst betreffen und durch das bauleitplanerische Festsetzungsinstrumentarium geregelt werden können, als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Gewerbelärm**

Für den Teil A des Bebauungsplangebiets sind vor allem die gewerblichen Emissionen des östlich angrenzenden Gewerbebetriebs maßgeblich. Hier wird entlang der Grundstücksgrenze zur Firma Salmatec im Bereich des Freigeländes eine ca. 60 m lange 2,70 m hohe Schallschutzwand festgesetzt (Festsetzung 6.1). Der Fußpunkt (unterer Bezugspunkt) dieser Lärmschutzwände wird durch verbindliche Angabe der Höhen über NN im Bebauungsplan festgesetzt, damit ist eine eindeutige Höhenlage der geplanten Lärmschutzwände gegeben.

Trotz dieser aktiven Schallschutzmaßnahme ist die Ausweisung eines Mischgebietes aus schalltechnischer Sicht weiterhin mit Konflikten versehen, so dass weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Vor allem innerhalb des Nachtzeitraums ist mit deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben zu rechnen. Die Überschreitungen sind vor allem auf die nächtlichen Staplertätigkeiten auf dem Gelände der Firma Salmatec sowie die Schallemissionen, die von den großen Lüftungsanlagen an der Südfassade der Betriebs-halle ausgehen, zurückzuführen. Im angrenzenden MI-Gebiet weist deshalb die Baugrenze einen 25 m Abstand zum Betriebsgelände der Firma Salmatec auf.

Für die übrigen, weiter östlich ansässigen Gewerbebetriebe (Landmaschinenhandel, Zimmererei, Maurer) reicht der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung im Teil A des Bebauungsplanes aus, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten (siehe Anlage des Lärmgutachtens).

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass durch die beschriebenen Maßnahmen ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohn- bzw. Mischnutzung gewährleistet werden kann. Es werden sowohl die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt als auch die Belange zukünftiger Bewohner nach gesunden Wohnverhältnissen und nach kurzen Wegen, insbesondere in Richtung Ortsmitte zu den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Außerdem kann durch dieses Konzept der Verbrauch von freier Landschaft durch zu große Abstände zwischen emittierenden Betrieben und heranrückender Wohnbebauung minimiert werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass den Gewerbebetrieben de facto keine Einschränkungen ihres Status quo auferlegt werden. Die in einem vorhergehenden schalltechnischen Gutachten genannten baulichen Maßnahmen an der Lüfteranlage der Firma Salmatec ist auch ohne die vorliegende Bauleitplanung notwendig, da sie aufgrund der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung im Bereich Tangensieck notwendig werden. Die baulichen Maßnahmen an der Lüfteranlage der Firma Salmatec sind mittlerweile erfolgt und stellen somit kein Konfliktpotential mehr dar.

- **Verkehrs- und Gewerbelärm (passiver Lärmschutz)**

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Untersuchungsgebiet durch den Verkehr auf der Entlastungsstraße erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Straßendaten und Emissionspegel, jeweils für den Berechnungshorizont der Jahre 2020 / 2025, wurden ebenso berücksichtigt, wie die Lkw-Anteile. Die Werte liegen laut dem hierfür verantwortlichen Verkehrsplanungsbüro Zacharias deutlich über den im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Salzhausen ermittelten Werten und damit auf der sicheren Seite.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Überschreitung von Richtwerten der DIN 18005 lediglich nur in der ersten Gebäudereihe und hier nur an den straßenzugewandten Fassaden zu erwarten ist. Aufgrund der heutigen hohen energetischen Anforderungen an

einen Neubau durch die EnEV 2016 mit zumeist aktiven oder passiven Lüftungs- und Öffnungselementen (Fenster, Türen) mit mindestens einen Schalldämm-Maß  $R_w$  von 30 dB, kann bei den geringen Richtwertüberschreitungen der DIN 18005 auf weitergehende Festsetzungen zu aktiven Maßnahmen (z.B. eine Schallschutzwand) zum Schallschutz der ersten Gebäudereihe verzichtet werden.

Um dennoch einen hohen Anspruch auf Lärmschutz entlang der ersten Gebäudereihe zu gewährleisten werden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt.

Im lärmtechnischen Gutachten sind für die Berechnung dieser Lärmpegelbereiche die Verkehrslärm und Gewerbelärmemissionen summiert worden, somit ergibt sich ein optimaler Schutz. Die Berechnung ergab, dass auch bei der Aufsummierung beider Lärmquellen lediglich in der ersten Bauzeile entlang der Straße Witthöftsfelde und westlich des Gewerbegebietes der Lärmpegelbereich III zu beachten ist. Innerhalb des Gewerbegebietes selber ist insbesondere aufgrund der von den Gewerbebetrieben selber ausgehenden Emissionen der Lärmpegelbereich IV zu beachten.

Die Gemeinde Salzhausen setzt die Lärmpegelbereiche als verbindlich zu beachtende Schallschutzmaßnahme fest um ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch im Einwirkungsbereich der Entlastungsstraße und des Gewerbegebietes sicher zu stellen. Die Beachtung dieser Lärmpegelbereiche stellt aufgrund der ohnehin notwendigen Beachtung der ENEV 2016 bei Neubauten keinen wesentlichen baulichen und finanziellen Mehraufwand dar.

Von den berechneten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan berechnet ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

#### b) Erschütterungen

Auf das Plangebiet können Erschütterungen durch den Schwerkehr auf der Entlastungsstraße sowie durch die Gewerbebetriebe einwirken. Die Entlastungsstraße ist in einer Bauklasse ausgeführt, die ausschließt, dass hierdurch Schäden an benachbarten Gebäuden entstehen können. Es kann ebenso ausgeschlossen werden, dass Erschütterungen durch gewerbliche Nutzungen zu erheblichen Beeinträchtigungen in Teil A des Bebauungsplangebiets führen können.

#### c) Kleinwindkraftanlagen

Da innerhalb der Gemeinde Salzhausen die Nachfrage nach Kleinwindkraftanlagen wächst, möchte die Gemeinde die Höhe und den Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan regeln. Kleinwindkraftanlagen sollen als Nebenanlage oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dann zulässig sein, wenn sie eine Höhe von maximal 10 m nicht überschreiten und von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beherrschen (z.B. indem sie in einen Vorgartenbereich gestellt werden) und auch nicht wesentlich höher als der vorhandene Gebäudebestand ausfallen.

Weitere Faktoren, wie Schattenwurf, Lärmimmissionen müssen im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des üblichen Bauantragsverfahrens geklärt werden.

### 5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind auf den Grundstücken grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Davon ausgenommen sind die Grundstücksflächen, die in einer Tiefe von 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie (Straßen und Wege) liegen. Hier sind raumwirksame Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen unzulässig. Dies betrifft natürlich nicht die zulässigen Grundstückseinfriedungen nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschrift. Damit wird die an-

gestrebte offene und lockere Bebauungsstruktur gesichert und ein Beitrag zu einem hochwertigen Wohnumfeld geleistet.

Die Zu- und Ausfahrten werden hinsichtlich Anzahl und Breite begrenzt. Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt zu der jeweiligen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen. Hiermit soll insbesondere die Funktionsfähigkeit des geplanten Muldenentwässerungssystems gewährleistet werden, außerdem soll vermieden werden, dass der Straßenraum gestalterisch durch zu breite Grundstückszufahrten beeinträchtigt wird.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für vier Stellplätze je ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Festsetzung vermindert die Aufheizung der Flächen im Sommer und trägt zur grünräumlichen Gliederung auf den Grundstücksflächen bei.

#### **5.4 Grünordnung**

Der neue Siedlungsbereich wird durch Grünzonen eingerahmt, die durch vielfältige Wege mit dem Wohngebiet verbunden sind. Dabei werden auch die wenigen vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände im Bereich der Entlastungsstraße in die Gestaltung einbezogen.

Die landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes soll durch Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes sichergestellt werden. Entlang der Westgrenze wird eine den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg begleitende Grünfläche festgesetzt. Da das Plangebiet von hier aus nicht direkt einsehbar und erlebbar ist, reicht hier ein 5 m breiter Streifen aus, der durch eine zweireihige lockere Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Nach Osten entsteht ein 20 m breiter Grünstreifen, der dem außerhalb des Plangebietes befindlichen kleinen Kiefern-Mischwald vorgelagert ist. Dieser Bereich soll sich als Wiesenfläche entwickeln, auf der einzelne Bäume und Sträucher gepflanzt werden, und der Fußwege aufnimmt, die die östlichen Wohnwege verknüpfen.

Neben den Grünflächen, die das gesamte Wohngebiet einfassen, wird ein zusätzlicher von Ost nach West verlaufender Grünzug im Süden des Plangebietes festgesetzt, der nach dem Rahmenplan langfristig den Siedlungsbereich gliedert und folgende Funktionen aufnimmt:

Im Südwesten wird gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes das Gelände neu modelliert, um ein Regensickerbecken zu schaffen. Die Grünfläche wird entsprechend mit einer „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung“ überlagert. Gemäß den Forderungen des Landkreises Harburg, Untere Naturschutzbehörde, ist der Ausbau des Notüberlaufbeckens naturnah zu gestalten. Eine unregelmäßige Böschungslinienausbildung in den Uferbereichen in der Ausführungsphase wird angestrebt. Eine Aufweitung ist dem Abfuhrvermögen über Versickerung förderlich und vergrößert das Stauvolumen. Stellenweise Initialpflanzungen in den Seitenbereichen der Senke der Notüberlauffläche fördert ebenfalls das Abflussvermögen über Versickerung und findet Ihre Berücksichtigung im Rahmen der Grünplanung des gesamten Erschließungsgebietes.

Der östliche Bereich der öffentlichen Grünfläche soll als Spielbereich gestaltet werden und wird mit entsprechender Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die Straßenverkehrsräume der festgesetzten Straßen sind mindestens einseitig mit klein- bis mittelkronigen Bäumen einladend zu gestalten. Der Regelabstand beträgt max. 15 m.

## 5.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Das vorliegende Entwässerungskonzept (NLG) berücksichtigt diesen Schutzanspruch. Es existiert bereits eine wasserbehördliche Erlaubnis für das geplante Muldensystem. Das System ist für ein 100-jährliches Regenereignis bemessen worden.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll über zwei Entwässerungssysteme erfolgen. Das nördliche Wohn- und Mischgebiet entwässert die Straßenverkehrsflächen über die Mulden, für die im Seitenbereich ausreichend breite Mulden vorgesehen sind. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser erfolgt auf den Grundstücken über Mulden oder Rigolen. Für überschüssiges oder nicht geregelt ablaufendes Oberflächenwasser von den Grundstücken wurde ein zusätzliches Volumen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mit angesetzt. Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist ggf. eine Rinne in den Zufahrtbereichen anzuordnen.

Der Weg zur Bahnhofstraße wird ebenfalls über Mulden im Seitenbereich entwässert. Eine Anbindung zur Entwässerung der L 261 ist nicht vorhanden. Der anschließende Gehweg der L 261 entwässert mit Gefälle nach Norden zur Hauptstraße. Im Bereich des Bahnhofweges ist bereits ein Regenwasserkanal vorhanden, der zurzeit das anfallende Oberflächenwasser auf ein Privatgrundstück östlich der Wohnbebauung leitet. Dieser unregelmäßige Zustand wird aufgehoben. Der südlichste vorhandene Schacht bleibt erhalten und erhält in Richtung Süden einen Anschluss zur Notüberlaufentwässerung des Baugebietes. Die Öffnung bzw. der Ablauf zum Privatgrundstück wird verschlossen. Die Mulden im Seitenraum erhalten einen erhöht eingebauten Ablauf mit Anschlüssen zum bestehenden Kanal als Notüberlauf.

Der weiterführende neu herzustellende Kanal durchzieht in der Haupttrasse das nördliche Wohngebiet und das südliche Baugebiet in Richtung Süden mit freiem Gefälle bis zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf der ein Teil der Fläche als Notüberlauf vorgesehen ist, die gemuldet mit einer Tiefe bis zu 30 cm hergestellt wird.

Das südliche Wohnbaugebiet entwässert ebenso wie das nördliche Baugebiet über Mulden im Straßenseitenraum. Die Einzelgrundstücksentwässerung ist auf den Grundstücken vorzusehen. Auch hier wurde ein zusätzliches Volumen als Notüberlauf in den Mulden vorgesehen.

## 5.6 Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

a) Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft

Das in Kapitel 4 beschriebene Erschließungssystem des Plangebietes wird durch differenzierte Festsetzungen verbindlich geregelt.

Die Verkehrsfläche „Entlastungsstraße“ wird entsprechend der Aufnahme eines straßenbegleitenden Fußweges zwischen dem westlichen Wirtschaftsweg und der Einmündung der nach Süden verlaufenden Sammelstraße auf die notwendige Trassenbreite sowie aufgrund mittlerweile hergestellter Querungsiseln vergrößert.

Die grünräumliche Ausprägung als Allee wird durch die Festsetzung einer beidseitigen Baumbepflanzung gemäß Ursprungsplan gesichert. Die geplante Anbindung des landwirtschaftlichen Weges und die neuen Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen werden der aktualisierten Planung angepasst. Dies führt indirekt zu geänderten Zuschnitten der einbezogenen Flächen für die Landwirtschaft im Westen des Plangebietes. Zur Klarstellung werden die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in das Plangebiet aufgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen auf diesen Flächen beurteilt sich dadurch allein nach dem Bebauungsplan; landwirtschaftsfremde Nutzungen, die ansons-

ten im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zulässig sind bzw. zugelassen werden können, werden damit ausgeschlossen.

Die von Norden nach Süden führende Haupteerschließungsachse wird als 10 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb des 10 m breiten Querschnitts der Verkehrsfläche sollen u. a. seitliche Versickerungsmulden angelegt werden. Es ermöglicht auch einen Spielraum bei der Gestaltung der Verkehrsstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße.

Die 9 m breiten Stichstraßen münden in Wendebereichen (22 x 27 m), deren Größe die Aufnahme von Parkplätzen sowie von Bereitstellungsflächen für die Abfallbehälter nicht direkt an diese Plätze belegener Grundstücke (2 qm pro Wohneinheit) ermöglicht und darüber hinaus einen Gestaltungsspielraum für die Wendebereiche eröffnet.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie zur Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes durchgehend mindestens einseitig mit klein- und/oder mittelkronigen Laubbäumen (z. B. Rotdorn o.ä.) zu begrünen.

Die in der Verlängerung der Wendebereiche weitergeführten Fuß- und Radwege werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung als solche festgesetzt und zumeist überlagert als Anliegerwege, soweit sie diese Funktion übernehmen.

#### 5.7 Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser in den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten möchte die Gemeinde Salzhausen den Bauherren auf der einen Seite einen möglichst großen Spielraum lassen, auf der anderen Seite soll aber vermieden werden, dass einzelne Gebäude durch extravagante Gestaltungsmerkmale das gewünschte harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

Es sollen deshalb bei der Gestaltung der Dachlandschaft und der Außenwände sowie bei der Gestaltung von Werbeanlagen einige grundsätzliche Regeln, die in der örtlichen Bauvorschrift enthalten sind, beachtet werden.

Die örtliche Bauvorschrift orientiert sich an den durch Wohnen geprägten Siedlungsbereichen von Salzhausen, die durch regionaltypische Materialien und Dachformen geprägt sind. Deshalb bezieht sie sich vorrangig auf die Gestaltung der geplanten Wohn- und Mischgebiete. Für das Gewerbegebiet gelten nur die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen.

- Fassaden:

Für die Gestaltung der Außenwände sollen die in Salzhausen vorherrschenden Materialien verwendet werden: Dies sind Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen. Putz als gliederndes Gestaltungselement (30 % je Gebäudeseite) soll nur als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk in neutralen gedeckten Farbtönen zulässig sein.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.

- Dächer:

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung eröffnen für den Dachgeschossausbau ausreichende Spielräume. Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig. Damit sind die in Salzhausen im Einfamilienhausbau üblichen Dachformen möglich.

Die Dacheindeckung soll in einer roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannendeckung erfolgen. Das Farbspektrum wird über RAL-Farben näher bestimmt. Glänzende Dachziegel sind ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer Blend- und Reflexionswirkungen Nachbarn beeinträchtigen können und zudem einem dörflich geprägten Siedlungsbild entgegenstehen. Matt engobierte Dachziegel hingegen haben weniger Reflexionswirkungen und sind gegen Verwitterung, Flechten- und Moosbefall ähnlich beständig wie glasierte Dachziegel. Solar- und Photovoltaikanlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.

- Einfriedungen

Um das Straßenbild auch hinsichtlich der Einfriedungen harmonisch zu gestalten, wird darüber hinaus die Art der Einfriedung zu diesen öffentlichen Räumen wie folgt festgelegt:

Grundstückseinfriedungen an Grenzen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sonstige Zäune sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, soweit sie von den o.g. Hecken nach außen flächig verdeckt werden. Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Findlingsmauern bis 1,00 m Höhe zulässig.

- Wertstoff- und Müllsammelplätze

Sinngemäß gleiches gilt für Wertstoff- und Müllsammelplätze auf privaten Grundstücksflächen. Um einer Verunstaltung des Straßenbildes entgegenzuwirken, sind diese mit Holzlattung oder Heckenpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen einzufassen.

- Werbeanlagen

Es werden Vorschriften für Werbeanlagen für alle Baugebiete getroffen, die alle Baugebiete gleichermaßen betreffen. Ziel ist die Vermeidung einer übermäßigen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Sie sollen daher nicht über die vorhandene Wandhöhe hinausgehen.

Werbeanlagen sollen sich in ihrer Größe im Verhältnis zu der Bebauung und den Grundstücken deutlich unterordnen. Eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen im Plangebiet kann zu einer gestalterischen Entwertung von Wohngrundstücken beitragen. Um Anlagen für Werbungen zu vermeiden, die sich auf Produkte oder Dienstleistungen außerhalb des Plangebiets beziehen, sind nur solche im Plangebiet zulässig, die sich an der Stätte der Leistung bzw. auf demselben Grundstück befinden. Außerhalb der Stätte der Leistung sollen aufgrund der teilweise rückwärtigen Lage der gewerblich genutzten Grundstücke insoweit zulässig sein, als sie als Sammelwerbeanlagen errichtet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, um Störungen durch Lichtimmissionen auf die geplanten Nutzungen zu vermeiden.

## 5.7 Städtebauliche Werte

	ha
Baugebiete	4,95
- Allgemeine Wohngebiete	4,43
- Mischgebiet	0,52
Verkehrsflächen	1,88
- Erschließungsstraßen	1,29
- Entlastungsstraße (incl. Begleitgrün)	0,30
- Landwirtschaftlicher Weg	0,08
- Fuß- und Anliegerwege	0,21
Öffentliche Grünflächen	1,13

Eingrünung / Pflanzstreifen	0,14
Wiese / Waldsaum	0,50
Spielplatz	0,20
Regenrückhaltebecken	0,29
Fläche für die Landwirtschaft	0,33
<b>Gesamt</b>	<b>8,29</b>

## 6. Kompensationsbedarf gemäß Eingriffsregelung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht für das Plangebiet sind in den textlichen Festsetzungen nach erfolgter Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht legt dar, dass der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff gemäß Eingriffsbilanzierung nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Durch die Planung (Teil A des Bebauungsplanes) entsteht ein Kompensationsdefizit von 17.470 Wertpunkten, das über geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erbracht und verbindlich gesichert wird. Dieses kann durch eine bauleitplanerisch gesicherte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ ausgeglichen werden. Hier stehen Flächen in direkten Einwirkungsbereich mit einem Wert von 19.064 Wertpunkten zur Verfügung, die noch keinem Eingriff zugeordnet wurden und somit verfügbar sind.

Im Zusammenhang mit dem abgetrennten Teil B des Bebauungsplanes werden voraussichtlich weitere externe Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Die Berechnung hierzu erfolgt in diesem gesonderten Verfahren.

Gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird dieser zusätzliche Ausgleich auf geeigneten Ausgleichsflächen südlich der Ortslage Gödenstorf / Oelstorf sichergestellt. Es handelt sich um die im Eigentum der Gemeinde befindliche rund 3,6 ha große Ökopoolfläche „Nordbachniederung“. Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage von Salzhausen und südöstlich des Ortsteils Oelstorf. Es liegt in der Gemeinde Salzhausen und umfasst das Flurstück 252/83, Flur 2 der Gemarkung Oelstorf.

Gemäß vorliegendem Konzept besteht in der Poolfläche ein Aufwertungspotenzial von 66.050 Wertpunkten, von denen noch 21.295 Wertpunkte verfügbar sind und für das verbleibende Kompensationsdefizit vollständig in Anspruch genommen werden.

## 7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 25.01.2016 in Form einer Informationsveranstaltung statt.

Ebenfalls in der Sitzung am 11.01.2016 hat der Rat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.02.2016 bis einschließlich 07.03.2016 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde vor dem Satzungsbeschluss in 2 Teilbereiche geteilt, um hinsichtlich des Bereiches, in dem sich die Bestandsbebauung mit den Gewerbebetrieben sowie deren angrenzenden Bereiche befinden, einen weiteren Zeitpuffer zur Erzielung einer einvernehmlichen Lösung bezüglich der vorhandenen Konfliktlage zu erlangen.

Am 07.04.2016 hat der Rat nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

.....  
Wolfgang Krause  
(Gemeindedirektor)

## Teil II

### Umweltbericht

Vorbemerkung:

Die nachfolgend beschriebene Bestandsaufnahme erfolgte in den Jahren 2013/2014 und war Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“. Aufgrund von rechtlichen Bedenken (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.11.2015 – 1 MN 116/15) wird zeitgleich dieser genannte Bebauungsplan aufgehoben und der vorliegende Bebauungsplan unter Beibehaltung des Erschließungssystems neu aufgestellt.

Zudem wurde der neu aufgestellte Bebauungsplan nach erfolgter Offenlegung in zwei Teile – Teil A und Teil B – aufgegliedert.

**Es wird darauf hingewiesen, dass sich der vorliegende Umweltbericht bezieht sich zur Nachvollziehbarkeit der Gesamtplanung und der Auswirkungen auf die Umwelt nach wie vor auf das Gesamtgebiet.**

Da der zwischenzeitlich erfolgte Bau der Erschließungsanlagen einschließlich der Baustraße auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ erfolgte und der vorliegende Bebauungsplan die Grundstruktur des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ beibehält (lediglich im Bereich des Immissionsschutzes und hinsichtlich der GE- und MI-Gebiete sind einige Veränderungen vorgenommen worden) wird auf die Bestandsaufnahme und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter aus dem Jahre 2013/2014 zurückgegriffen. Der Zustand der verschiedenen Schutzgüter hat sich in dem kurzen Zeitraum nicht wesentlich verändert, allenfalls durch die Bautätigkeit verschlechtert, was sich allerdings nicht in einer „verbesserten“ Eingriffsbilanzierung niederschlagen soll.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Da sich wie bereits bemerkt, die Grundstruktur des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ nicht verändert hat, können die Bestandsaufnahme und Bewertungen dieses Planes auch im Wesentlichen übernommen werden. Änderungen oder Ergänzungen in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die aufgrund der kleinteiligen Veränderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes in dem vorliegenden Bebauungsplan zurückzuführen sind, werden selbstverständlich berücksichtigt. Ebenso ist die Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens (Dezember 2015) berücksichtigt worden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Im Übergang zur nördlich bzw. östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung wird im Entwurf des Teil B des Bebauungsplanes als Pufferzone ein Mischgebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die gewerbliche Nutzung wird im Bestand überplant und entsprechend als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit der Planung wird der Siedlungsrand neu definiert und mit Grünflächen angemessen gestaltet. Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden.

Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden. Die Ziele der Planung sind ausführlicher in der Begründung, Kapitel 4, begründet; die Festsetzungen sind ausführlicher in Kapitel 5 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die Kapitel 5.8 enthält. Danach führt die Planung, einschließlich der Bestandsüberplanungen zu einem Bedarf von ca. 8,29 ha. Die Größe der erstmalig in Anspruch genommenen Flächen durch Baugebiete und Verkehrsflächen liegt bei rund 6,72 ha.

Die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden zu einem Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der übrige Anteil der Kompensation erfolgt außerhalb.

### **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.

Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.

Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.

Kultur- und Sachgüter: Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet.

Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge.

### **2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen (vor allem Gewerbelärm und Verkehrslärm) sowohl durch die im Norden angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie durch die neue Entlastungsstraße. Von der sehr gering frequentierten OHE-Bahnstrecke gehen keine relevanten Verkehrslärmemissionen aus.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und des Verkehrs auf der Entlastungsstraße. Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Naherholungsfunktion.

Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

• Lärm:

Mit der Planung sind Lärmkonflikte vor allem in Form von Gewerbelärm und Verkehrslärm verbunden, die die in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen erheblich betreffen können.

Die Lärmbelastungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Lärmkontor, Dezember 2015). Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die aus den gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Geräusche fallen größtenteils in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Demgemäß wurde die plangegebene Vorbelastung durch die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbegebiete in die Beurteilung eingestellt.

- **Gewerbelärm**

Bei der Ermittlung der gewerblichen Geräuschbelastung wurden vor allem die die Geräuschbelastung bestimmenden ansässigen Betriebe Salmatec und Hünert+Kramp betrachtet. Diese Betriebe schöpfen die genehmigte und somit zulässige Geräuschbelastung bereits vollständig aus. Der ebenfalls ansässige Zimmereibetrieb und der benachbarte Maurerbetrieb werden mit pauschalen Annahmen berücksichtigt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist in der Regel sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. In der TA Lärm wird bei der Beurteilung zwischen dem Tagzeitraum (6-22 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22-6 Uhr) unterschieden.

Bezogen auf die vorliegende Planung zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im nördlichen Bereich des Bebauungsplans und vor allem in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben überschritten werden. Es werden Beurteilungspegel von > 60 dB(A) tags bzw. > 45 dB(A) nachts prognostiziert.

Die Ergebnisse berücksichtigen dabei bereits folgende baulich-organisatorische Maßnahmen:

- 2,7 m hohe Schallschutzwände an der westlichen Grundstücksgrenze zum Land- und Gartentechnik-Betrieb Hünert+Kramp GmbH und entlang der Grundstücksgrenze zur Firma Salmatec. Diese Maßnahme sind durch den Bebauungsplan festzusetzen.
- Schallemissionsoptimierte Standorte oder Geräte: Einhausung der Kleingeräteprüfstation Fa. Hünert+Kramp und Erneuerung der Lüftungsanlage Fa. Salmatec. Die Einhausung der Kleingeräteprüfstation wird aufgrund der Betriebsbeschreibung erforderlich, da die freie Schallausbreitung dieser Tätigkeit in dem beschriebenen Umfang schon heute an der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung des angenommenen Arbeitsumfanges - also ohne die vorliegende Planung - unzulässig wäre. Die Lüftungsanlage der Firma Salmatec wurde im Zuge eines Anbaues zwischenzeitlich auf den neuesten technischen Stand gebracht und lässt damit kein schalltechnisches Konfliktpotenzial (Überschreitung der zulässigen Richtwerte der TA Lärm) erkennen.

In sonstige Betriebsabläufe der ansässigen Firmen muss aus Schallschutzgründen nicht eingegriffen werden.

Mit zunehmender Entfernung zu den Gewerbebetrieben werden erwartungsgemäß geringere Beurteilungspegel berechnet, so dass eine Ausweisung als Wohngebiet vor allem für den südlichen Bereich des Bebauungsplans vorgenommen werden kann.

Die Ausweisung eines Mischgebietes im Norden des B-Plangebietes ist jedoch aus schalltechnischer Sicht mit Konflikten versehen sofern hier eine Wohnnutzung ge-

plant ist. Hier sind deshalb Schallschutzmaßnahmen notwendig. Vor allem innerhalb des Nachtzeitraums ist mit deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben zu rechnen. Die Überschreitungen sind vor allem auf die nächtlichen Staplertätigkeiten auf dem Gelände der Firma Salmatec sowie die Schallemissionen, die von den großen Lüftungsanlagen an der Südfassade der Betriebshalle ausgehen, zurückzuführen. Die Lüfterproblematik ist, wie bereits beschrieben, mittlerweile beseitigt.

Da bereits baulich-organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen in den Berechnungen berücksichtigt wurden (s.o.), wären zur weiteren Senkung der Emissionen weitere aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da besonders die Lüfter jedoch sehr hoch gelegen sind, kann dem Schallaustrag durch städtebaulich verträgliche aktive Schallschutzmaßnahme nicht weiter begegnet werden.

Die abschirmende Wirkung z.B. höherer Gebäudekörper kann dagegen zu deutlich geringeren Beurteilungspegeln auf der lärmabgewandten Seite der Riegel und auch der dahinter folgenden Gebäude führen. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm können mittels dieser Maßnahme für die weiter entfernten und die lärmabgewandten Fassaden eingehalten werden.

Die geplanten Gebäuderiegel in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet können dabei so ausgelegt werden, dass die zu erwartenden Beurteilungs- und Spitzenpegel bewältigt werden. Die Schutzwirkung der „Gebäuderiegel“ einschließlich seiner Außenwohnbereiche vor dem Gewerbelärm kann sichergestellt werden, wenn zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ausschließlich an der lärmabgewandten Gebädefassade angeordnet werden. Zudem ist mindestens ein Außenwohnbereich einer Wohnung nur an der gewerbelärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Damit sichergestellt wird, dass die Gebäuderiegel in diesen Bereichen tatsächlich ihre gutachterlich zugrunde gelegte Schutzwirkung erzielen, ist die notwendige Ausrichtung und Länge der Gebäudekörper verbindlich vorzugeben. Für den Fall, dass die Gebäuderiegel nicht zeitnah entstehen sollten und somit ihre schallmindernde Wirkung nicht entfalten können, reicht gemäß Gutachten der Abstand der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung aus, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

#### - Verkehrslärm

Untersucht wurde auch die Verkehrslärmbelastung durch den Verkehr der Entlastungsstraße. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Untersuchungsgebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005. Die Straßendaten und Emissionspegel des Planfalls, jeweils für den Berechnungshorizont der Jahre 2020 / 2025 wurden ebenso berücksichtigt, wie die Lkw-Anteile (tags / nachts). Die Werte liegen laut dem hierfür verantwortlichen Verkehrsplanungsbüro Zacharias deutlich über den im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Salzhausen ermittelten Werten und damit auf der sicheren Seite.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in einem Abstand von ca. 30 m bzw. ca. 20 m entlang der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37 verlaufenden Entlastungsstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 59 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 49 dB(A) nachts überschritten werden. Aufgrund der im B-Plan festgelegten Baugrenzen ist ausgeschlossen, dass sich sensible Nutzungen

(Aufenthaltsräume) von Wohn- oder Bürogebäuden (im Mischgebiet möglich) innerhalb von Beurteilungspegeln befinden, die eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV darstellen. Eine Überschreitung von Richtwerten der DIN 18005 ist lediglich nur in der ersten Gebäudereihe und hier nur an den straßenzugewandten Fassaden zu erwarten.

Aufgrund der heutigen hohen energetischen Anforderungen an einen Neubau durch die EnEV 2016 mit zumeist aktiven oder passiven Lüftungs- und Öffnungselementen (Fenster, Türen) mit mindestens einen Schalldämm-Maß  $R_w$  von 30 dB, kann bei den geringen Richtwertüberschreitungen der DIN 18005 auf weitergehende Festsetzungen zu aktiven Maßnahmen zum Schallschutz der ersten Gebäudereihe verzichtet werden. Mit zunehmender Entfernung zur Entlastungsstraße werden erwartungsgemäß geringere Beurteilungspegel berechnet.

- Gesamtbetrachtung Verkehrs- und Gewerbelärm (passiver Lärmschutz)

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen eine Lärmbelastung für das Plangebiet. Den Lärmkonflikten ist durch ein geeignetes Schallschutzkonzept anhand von schalloptimierten Grundrissgestaltungen in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der DIN 4109 (Tabellen 8 bis 10) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude festzulegen. Dies kann auf der Grundlage der berechneten Lärmpegelbereiche geschehen.

Zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ wurde dazu der Tagpegel für den Verkehr mit +3 dB(A) normgerecht beaufschlagt und anschließend mit dem Tagpegel für Gewerbelärm energetisch addiert.

Entlang der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37 verlaufenden Entlastungsstraße sowie in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben ergibt sich in einem Abstand von ca. 8 - 15 m der Lärmpegelbereich LPB IV. In einem Abstand von bis zu 35 m entlang der Straße bzw. ausgehend von den Gewerbebetrieben ergibt sich der Lärmpegelbereich III.

Gebäudefassaden die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV liegen sind entsprechend den sich hieraus ergebenden Anforderungen zu planen und auszuführen. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes liegt der Lärmpegelbereich II und I vor.

Die Beachtung dieser Lärmpegelbereiche stellt aufgrund der ohnehin notwendigen Beachtung der ENEV 2016 bei Neubauten keinen wesentlichen baulichen und finanziellen Mehraufwand dar.

Von den berechneten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan berechnet ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

• Sonstige Gefahrstoffe, Gerüche:

Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben möglich, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird und bei Eintreten von Störungen in solchen Anlagen, erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt eintreten können (sog. „Störfallbetriebe“). Das Plangebiet liegt im Bereich schutzbedürftiger Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Dazu zählen die angrenzenden Wohnnutzungen und Arbeitsplätze. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Unfallfolgen aufgrund schwerer Unfälle

mit gefährlichen Stoffen sind aufgrund der Gemengelage nicht zu erwarten. Die Ansiedlung solcher „Störfallbetriebe“ ist unwahrscheinlich.

Bezogen auf Feinstäube und Gerüche ist darüber hinaus aufgrund der allgemein guten Luftqualität und einer guten Durchlüftung des Plangebietes keine erhebliche Belastung zu erwarten.

- Erschütterungen

Theoretisch könnten auf das Plangebiet Erschütterungen durch den Schwerlastverkehr auf der Entlastungsstraße und durch betriebliche Vorgänge innerhalb der Gewerbegebiete einwirken.

Die Entlastungsstraße ist in einer Bauklasse gebaut, die dies ausschließt, innerhalb des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass hier keine Tätigkeiten ausgeführt werden, die zu Schäden an den eigenen Gebäuden führen könnten, außerdem befindet sich zwischen der Baugrenze des Mischgebietes und dem Gewerbegebiet ein 15 m breiter Abstand sowie eine schwere Schallschutzwand, zwischen dem Allgemeingewerbegebiet im Süden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden befindet sich die Entlastungsstraße.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### a) Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung (Planungsbüro Patt, 2013/2014) erfolgte nach der Methodik des „Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie“ (DRACHENFELS, O. V. 2011).

Es kann auf Erkenntnisse im Zuge der Planung der Entlastungsstraße zurückgegriffen werden. Im Plangebiet liegen keine besonders schutzwürdigen Biotope vor. Für die Vorkommen geschützter Pflanzenarten besteht kein besonderer Schutzbedarf, der im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine offene Ackerlandschaft, die im Norden durch Wohnbebauung und ein Gewerbegebiet abgegrenzt wird. Südlich und westlich schließen Ackerflächen an. Östlich im Norden Gewerbeflächen und im Süden ein Kieferngehölz sowie Ackerflächen. Von Ost nach West wird das Gebiet durch die neue Entlastungsstraße durchschnitten. Der Bahnübergang (zwei Gleise der OHE-Eisenbahnstrecke Winsen-Hützel) wurde im Zuge des Baus der Entlastungsstraße mit zwei Halbschranken abgesichert.

Die Wegeparzelle Richtung Norden stellt sich als unbefestigter Erschließungsweg dar, die zwar in öffentlichem Eigentum ist aber nicht als öffentliche Wegeparzelle gewidmet ist.

Die einzigen Gehölze im Plangebiet sind straßenbegleitende Eichen und ein einzelner Eichenbusch im Zentrum der Fläche. Ansonsten ist die Landschaft im Plangebiet und in den angrenzenden Ackerflächen des Untersuchungsgebietes komplett ausgeräumt. Entlang der Wege existieren nur schmale, gehölzfreie Randstreifen.

Die Ackerstandorte im Plangebiet sind zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (2014) von offen gelassenen Ackerflächen (Roggen) geprägt. Die westlich und südlich angrenzenden Ackerflächen werden durch Maisanbau dominiert. In einem schmalen Streifen südlich des Plangebietes (direkt angrenzend) besteht eine junge Ackerbrache.

Es sind weder „für die Fauna wertvolle Bereiche“ noch „avifaunistisch wertvolle Bereiche“ vorhanden, so dass das Gebiet insgesamt als Tierlebensraum von geringer Bedeutung eingestuft werden kann.

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2010). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Die erfassten und bewerteten Biotoptypen sind im Einzelnen der Tabelle 1 in Kapitel 2.3.3 zu entnehmen.

Prognose:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete und Verkehrsflächen bedeutet im Wesentlichen den Verlust bestehender Biotope, die aufgrund ihrer Siedlungsrandlage und der Zerschneidungswirkung der neuen Entlastungsstraße zumindest in den Randbereichen einer Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffeinträge unterliegen.

Die durch die Planung vorbereitete bauliche Entwicklung zieht Verluste wenig wertvoller Biotopstrukturen nach sich. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen damit in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort. Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich Lebensraum für einige Tierarten, die an Ackerflächen gebunden sind.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten, rund 1,3 ha großen öffentlichen Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. -neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

Ein Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen kann durch eine bauleitplanerisch gesicherte Grünfläche (Streuobstwiese) im Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein Defizit, das zusätzlich außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss.



Plan Biotoptypen,  
Stand 2014

Biotoptypenbe-  
zeichnung (z.B.  
„AS“) siehe Tabel-  
le 1 in Kapitel  
2.3.3

#### b) Tiere

Der Untersuchungsrahmen des Kurzgutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung resultiert aus der Anregung des Landkreises Harburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Withthöfelfelde, 1. BA“. Im Hinblick auf die Arten und Lebensgemeinschaften umfasst er eine artenschutzrechtliche Prüfung, basierend auf einer einmaligen Begehung außerhalb der normalen Kartierzeiträume und im Wesentlichen einer Potenzialanalyse zur Avifauna sowie zu Fledermäusen und Amphibien. Eine Brutvogelerfassung nach Standardmethode schied aufgrund der Jahreszeit aus.

Aufgrund der landschaftlichen Strukturen, der Nähe zu den angrenzenden Bebauungen des Ortes und der Gewerbegebiete sowie der fast vollständig fehlenden Gehölze, die sichtbar keine Horste und Habitatbäume mit Höhlen aufweisen, wird ein Brutbestand von streng geschützten Arten nicht erwartet.

Unter den besonders geschützten Arten werden insbesondere Aussagen zu den Arten Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn getroffen.

- Feldlerche:

Das Plangebiet ist aufgrund der Ackernutzungen durchaus potenzieller Lebensraum für die Feldlerche. Durch die Umrandung von Wohnbebauung und Gewerbe, sowie ein Kieferngehölz, ist unter der Berücksichtigung der oben zitierten Abstandsflächen die westliche Hälfte des Plangebietes als potentieller Lebensraum zu bewerten. Durch die geplante Bebauung wird dieser Raum der Feldlerche entzogen und zusätzlich werden die Abstandsflächen in den westlich angrenzenden Raum hinein verschoben. Inwieweit die Feldlerche den Raum aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Schwerpunkt Maisanbau) tatsächlich nutzt, kann nur durch eine Brutbestandserfassung geklärt werden.

- Wachtel:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wachtel zumindest zeitweilig auch im Plangebiet auftritt. Als Brutgebiet ist das Plangebiet jedoch suboptimal. Durch die Umrandung mit Wohnbebauung und Gewerbe, sowie die kaum ausgeprägten Randstreifen und die intensive aktuelle Ackernutzung (Schwerpunkt Maisanbau).

- Rebhuhn:

Die Art bevorzugt reich strukturierte Agrarlandschaften mit Acker- und Grünlandbereichen, Brachen, breiten Feldrainen mit Altgrassäumen, Gräben, Hecken und Feldgehölzen. In intensiv genutzten, ausgeräumten Agrarlandschaften nur bei Vorkommen von Acker und Grünbrachen oder anderen lichten, kräuter- und insektenreichen Saumstrukturen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Rebhuhn zumindest zeitweilig auch im Plangebiet auftritt. Als Brutgebiet ist das Plangebiet jedoch nicht optimal. Durch die Umrandung mit Wohnbebauung und Gewerbe sowie die kaum ausgeprägten Randstreifen und die intensive aktuelle Ackernutzung (Schwerpunkt Maisanbau) stehen kaum geeignete Brutlebensräume zur Verfügung.

- Fledermäuse / Amphibien:

Die Strukturerfassung ergab keine geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, da Gebäude sowie geeignete Habitatbäume im Untersuchungsgebiet fehlen. Reine Ackerlandschaften werden von Fledermäusen kaum zur Nahrungssuche aufgesucht. Im Plangebiet und Untersuchungsgebiet fehlen Gehölze als Nahrungshabitate und Leitstrukturen an den Wegen fast vollständig.

Die vorgefundenen Biotope und Lebensraumstrukturen ergeben ebenso keinen Hinweis auf schützenswerte Lebensstätten von Amphibien.

Prognose:

Für das Plangebiet liegen derzeit keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten durch streng geschützte Arten der untersuchten Artengruppen vor.

Auch wenn Lebensraum für Brutvögel der besonders geschützten Arten verloren geht, ist keine Verschlechterung der lokalen Populationen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Lebensräume von Tieren zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Feldlerche und der Wachtel wird daher durch die Eingriffe im Plangebiet nicht erwartet. Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen sollte dieser Umstand jedoch berücksichtigt werden.

Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April - Mitte August) erfolgen (Hinweis: in der Zwischenzeit sind bereits

außerhalb der Brutzeit die Erschließungsanlagen einschließlich der Baustraße fertiggestellt worden).

Im Hinblick auf Fledermäuse und Amphibien werden durch die Eingriffe keine negativen Auswirkungen erwartet. Durch die Anlage zusätzlicher Gehölzstrukturen kann der Eingriff im Hinblick auf die Nahrungshabitate von Fledermäusen zu einer Aufwertung führen. Ebenso kann die Anlage eines im Planentwurf vorgesehenen Kleingewässers zur Ansiedlung von Amphibien beitragen.

Durch die mit dieser Planung vorbereitete Siedlungsentwicklung werden voraussichtlich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

Ackerflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Prognose:

In den geplanten Baugebieten wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt werden. Baukörper und versiegelte Flächen fungieren als Wärmespeicher und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass ihre kühlende Wirkung entfällt. So wird auch die Luftfeuchte in gewissem Umfang abnehmen. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können vermieden werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Außerdem wird sich die Luftqualität durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) verändern. Die Einflüsse werden von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemessen an bestehenden Regelungen als unkritisch bewertet.

### **2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild des südlich angrenzenden Freiraumes wird durch den Wechsel von Wald- und Ackerflächen charakterisiert.

Das Gelände fällt um im Mittel rund 5 m nach Süden Richtung Niederungsbereich des Nordbachs ab.

Das Plangebiet, das bis einschließlich 2014 intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, kann im Wesentlichen als nicht bebauter Landschaftsraum wahrgenommen werden, der jedoch in seinem heutigen Zustand stark von den umgebenden Nutzungen geprägt bzw. überformt wird. Im Norden und Nordosten grenzen Gewerbegebiete an. Durch das Plangebiet verläuft die neu gebaute Entlastungsstraße. Im Westen bildet ein vorhandenes Wäldchen sowie die Bahnstrecke eine sichtbare Zäsur.

Nach Süden bestehen ungestörte Sichtbeziehungen in den freien Landschaftsraum. Die durch gewerbliche Nutzungen dominierten Siedlungsränder begrenzen jedoch die Sichtbeziehungen zu entfernten Landschaftsteilen. Die Ackerflächen im Nahbereich sind weitestgehend frei von gliedernden Gehölzen.

Prognose:

Durch die Neubebauung wird der bebaute Ortsrand nach Süden verschoben. Die geplante bauliche Entwicklung führt zu einer Arrondierung des Ortsbildes. Die Möglichkeit, die freie Landschaft zu erleben, wird durch die planmäßige Zunahme der Bebauung weiter eingeschränkt.

Die geplanten Baukörper lassen sich durch eine wirksame Begrünung entlang des westlichen und südlichen neuen Siedlungsrandes und Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen sowie durch Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und Gebäudefassaden in den Siedlungsbereich integrieren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten umfangreichen Ein- und Durchgrünung vermieden werden.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen stellen weitere Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine besonders schutzwürdigen Böden. Es liegen hier Braunerden vor (NIBIS Kartenserver / Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 Niedersachsen). Der anstehende Boden und deren Entstehung ist geprägt durch Verwitterungsgesteine und Schmelzwasserablagerungen. Die Boden- und Gesteinsarten sind als Schluff, tonig, sandig, mit Findlingen über Sand z.T. kiesig mit Schluffbänken zu erwarten. Im Plangebiet sind keine seltenen oder aufgrund eines hohen natürlichen Ertragspotentials wertvollen Böden vorhanden. Dem Umweltbelang Boden kommt daher kein besonderer Schutzbedarf zu.

Die Untersuchungen des Bau- und Untergrundes wurde im Herbst 2013 von einem Fachbüro (BFB - Büro für Bodenprüfung GmbH) durchgeführt. Für den nördlichen Bereich kann aufgrund von früheren Bautätigkeiten von einer guten Durchlässigkeit ausgegangen werden.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass im Erschließungsgebiet ein sandiger Mutterboden mit einer Stärke von 0,30 bis 0,40 m als Oberboden ansteht. Er wird von Schmelzwassersanden, überwiegend mittelsandige Feinsande unterlegt. Zur Tiefe weisen die Sande teilweise gröbere Textur auf. Das gesamte Gebiet weist ein Gefälle von Nord, Geländehöhe +47 m NN, nach Süd, Geländehöhe ca. +40 m NN, mit etwa 0,5 bis 1,0 % im Mittel auf.

Nach Auskunft des Landkreises Harburg kann für den Bereich der überplanten Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Bodenkontaminationen gekommen ist. Es wird daher empfohlen, eine Historische Recherche für diese Verdachtsflächen anzufertigen. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose:

Innerhalb des 8,29 ha großen Plangebietes (Teil A) können in Summe maximal ca. 3,34 ha großflächig erstmalig versiegelt werden. Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, so dass Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die geplanten Gewerbeflächen stellen eine Bestandsüberplanung vorhandener gewerblicher Nutzungen dar, so dass eine historische Recherche hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen dann in Erwägung gezogen werden kann, wenn konkrete bauliche Änderungen anstehen. Die übrigen, erstmalig für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind Ackerflächen. Es kann für diese Flächen davon ausgegangen werden, dass diese unbelastet sind.

Die Baumaßnahmen selbst führen zu einer Verdichtung des Bodens und zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Das derzeit bewegte Gelände wird für die Erschließung und für die Baugebiete hergerichtet, da weitgehend ebene Flächen benötigt werden. Dazu werden umfangreiche Bodenbewegungen mit Auf- und Abtrag notwendig. Das gewachsene Bodenprofil wird dauerhaft verändert.

Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserungen vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen.

Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes IIIa. Das Wasserleitvermögen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der vorhandenen Braunerden als gut einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Bodengrundgutachten (BFB - Büro für Bodenprüfung GmbH, 2013) stuft die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung als gering bis mittel ein. Das Oberflächenwasser darf hier über eine belebte Bodenzone von mind. 20 cm in den Untergrund versickern.

Um Versickerungsnachweise durchzuführen, wurde entsprechend der Lage der Rammkernsondierungen im Untersuchungsgebiet die Lage der Einzugsgebiete den am nächsten gelegenen Sondierungen zugeordnet und den Nachweisen zugrunde gelegt. Unterschiede für die Durchlässigkeit sind bei den Ermittlungen der Durchlässigkeitsbeiwerte für 4 Rammkernsondierungen zu erkennen. Grundwasser steht in Tiefen von 2,50 m bis 3,70 m an.

Prognose:

Für Gewerbegebietserweiterung liegt ein Vorentwurf zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung (NLG 2014) vor.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll über zwei Entwässerungssysteme erfolgen. Die Straßenverkehrsflächen werden über die Mulden, für die im Seitenbereich ausreichend breite Mulden vorgesehen sind, entwässert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser erfolgt auf den Grundstücken über Mulden oder Rigolen. Für überschüssiges oder nicht geregelt ablaufendes Oberflächenwasser von den Grundstücken wurde ein zusätzliches Volumen angesetzt. Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist ggf. eine Rinne in den Zufahrtbereichen anzuordnen.

Entsprechend dem vorhandenen Gefälle ist ein Teilbereich der im Süden festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Notüberlauf vorgesehen, der gemuldet mit einer Tiefe bis zu 30 cm hergestellt wird.

Das vorliegende Entwässerungskonzept (NLG) berücksichtigt die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes. Die Erdwärmennutzung ist nur eingeschränkt möglich, da nach Wasserschutzgebietsverordnung diese Nutzung nur beschränkt zulässig ist. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Jedoch kann das Vorhandensein bislang unbekannter Denkmalsubstanz nicht verlässlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der topografischen Be-

dingungen (Plateaulage rund um ein Richtung Süden zum Nordbach gerichtetes Trockental, möglicher ehemaliger Quellbereich) sind die Standortbedingungen für eine prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstig, so dass eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür gegeben ist, im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz zu entdecken.

Prognose:

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege ist als Vermeidungsmaßnahme im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dafür rechtzeitig vorab mit dem Archäologischen Museum Hamburg abzustimmen. Daher ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG aufzunehmen, der sowohl in der Begründung als auch auf der Planzeichnung erscheinen sollte. Hinweis: Die archäologische Voruntersuchung wurde in der Zwischenzeit durchgeführt, der Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG bleibt aber für die anstehenden privaten Baumaßnahmen bestehen.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Die vorhandenen Biotop im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht er in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotop der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Diese Prozesse erfolgen im Plangebiet in sehr begrenztem Umfang entlang der Entlastungsstraße. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Prognose:

Die Planung sieht Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und zur Gestaltung vor. Die Grünflächen besitzen Pufferfunktionen für das Lokalklima und die Bindung von Staub und sie dienen auch dem Landschaftsbild.

Der Boden wird auch nach Herstellung der Straßen und der Bebauung eine ausreichende Schichtdicke aufweisen, so dass eine Filterung des Sickerwassers vor Erreichen der grundwasserführenden Schichten erfolgen kann.

Der Grundwasserabfluss aus dem Plangebiet bleibt aufgrund der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers erhalten.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung werden auf der Grundlage der Kompensation der nicht zumutbaren Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

### **2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. sie würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es gäbe keine zusätzlichen Lärmquellen durch Verkehr und Gewerbe. Eine weitere Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden.

Als Konsequenz würden Wohngebiete an weniger geeigneten Standorten im Gemeindegebiet entwickelt werden.

## **2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wird im Rahmen der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen grundsätzlich geprüft.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u.a. Baugebiete fest. Diese erforderlichen Festsetzungen lassen erhebliche Eingriffe zu, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

### **2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **a) Der Mensch und seine Gesundheit**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Wirkungen auf diesen Umweltbelang kommt zum einen die Begrenzung von Lärm in Betracht. Aber auch die Erhaltung und Schaffung von Sichtschutzflächen, wie die geplanten Grünflächen sowie die Schaffung

neuer und Sicherung vorhandener Wegebeziehungen zur Naherholung tragen dazu bei, dass eine Verminderung der Auswirkungen der Planung eintritt.

Die Lärmimmissionen durch die angrenzenden bzw. innerhalb des Planes befindlichen Gewerbebetriebe können in den neu geplanten Siedlungsbereichen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen begrenzt bzw. so gelenkt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet werden kann.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.

b) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope. Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April - Mitte August) erfolgen.

Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.

Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

c) Boden

Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In den Baugebieten und auf den Straßenverkehrsflächen wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Baugebieten, den Straßenseitenräumen und Böschungen verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

Gleichwohl verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf diesen Umweltbelang, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

d) Wasser

Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Erdwärmennutzung nur beschränkt zulässig. Sie ist nur im oberflächennahen Bereich möglich. Eine gesonderte Erlaubnis ist notwendig.

e) Luft und Klima

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können vermindert werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Bezogen auf gewerbliche Nutzungen sind die Vorschriften zur Luftreinhaltung (BlmSchG, TA Luft) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen.

Durch geeignete Maßnahmen zur Wärmedämmung und durch Wärmerückgewinnung kann die Abwärme der in dem Gebiet zulässigen Betriebe minimiert werden.

f) Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und durch die örtliche Bauvorschrift bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert.

Am Süd- und Westrand im Plangebiet wird durch eine neue Sichtschutzpflanzung das Plangebiet in die Landschaft eingebettet. Hiermit kann auch die erforderliche Abschirmung zur freien Landschaft erreicht werden.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

g) Kultur- und Sachgüter

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege sind die Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes denkmalpflegerisch zu begleiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dafür rechtzeitig vorab mit dem Archäologischen Museum Hamburg abzustimmen. Für die archäologischen Belange muss ausreichend Zeit und Raum zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten einer möglichen Grabung und Dokumentation sind gem. § 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz durch den Veranlasser (Erschließer, Bauherren) zu übernehmen.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

### 2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

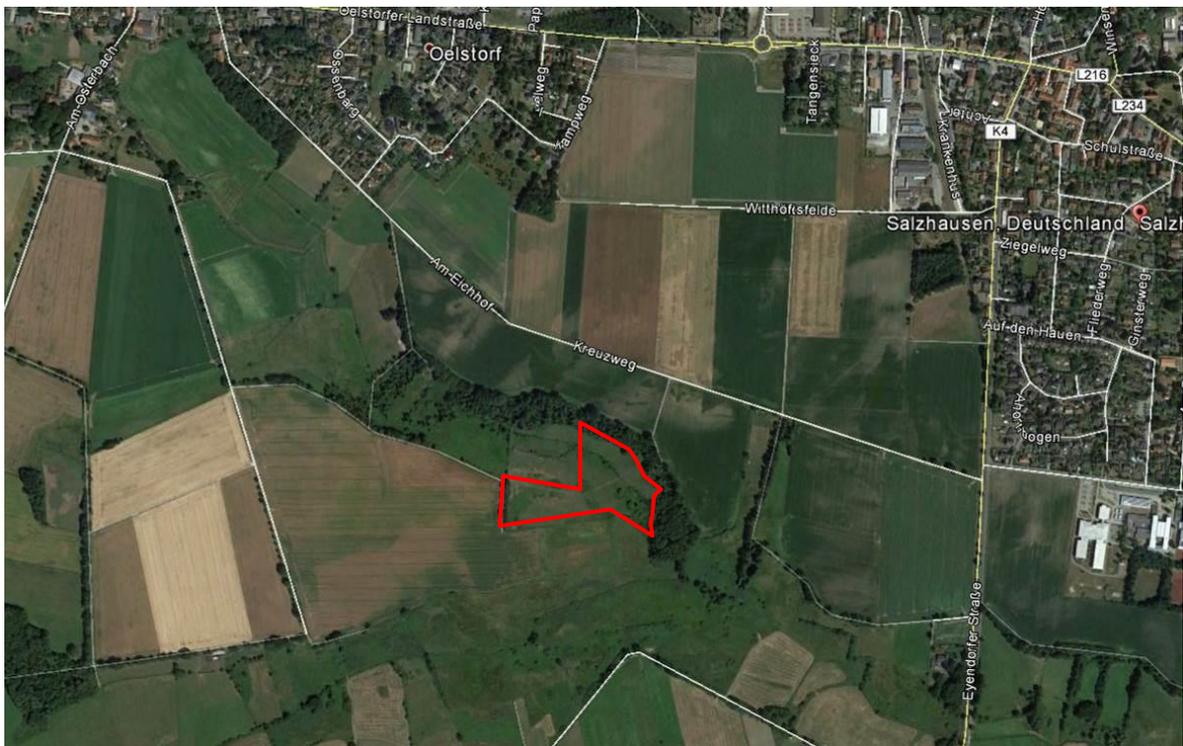
Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet.

Danach kann der Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden gemäß Bebauungsplanentwurf öffentliche Grünflächen mit landschaftsgerechten Anpflanzgebieten festgesetzt. Auf den öffentlichen Grünflächen entstehen so Biotope unterschiedlicher Prägung, deren Entwicklung und Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird:

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke anzulegen zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4-8 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m standortheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzstreifen ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Die öffentlichen Grünflächen „Wiese/Waldsaum“ und „Spielplatz“ sind landschaftsgerecht zu gestalten, dazu sind sie in aufgelockerter Weise mit standortgerechten und standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.  
Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise bis zu einer Breite von 2,50 m als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig.

Da die genannten internen Maßnahmen nicht ausreichen (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 2.3.3), verbleibt für den Teil A des Bebauungsplanes ein erheblicher Kompensationsbedarf, der außerhalb des Gebietes gedeckt werden muss. Dieser beläuft sich, in Anlehnung an das Modell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2010), auf insgesamt 17.470 Wertpunkte.

- Dieses Defizit kann durch eine bauleitplanerisch gesicherte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ ausgeglichen werden. Hier stehen Flächen in direkten Einwirkungsbereich mit einem Wert von 19.064 Wertpunkten zur Verfügung, die noch keinem Eingriff zugeordnet wurden und somit verfügbar sind. Die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung und ist landschaftsgerecht zu gestalten. Die Fläche wird so modelliert, dass zu den östlichen Grundstücken ein ca. 2 m hoher Wall entsteht. Die Fläche zwischen diesem Wall und der Entlastungsstraße wird als Streuobstwiese ausgebildet.
- Hinweis: Im Zusammenhang mit dem Teil B des Bebauungsplanes wird ein größeres Defizit verbleiben, das außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss. Gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird dieser zusätzlich noch benötigte Ausgleich im Rahmen des Teil B des Bebauungsplanes auf geeigneten gemeindeeigenen Ausgleichsflächen südlich der Ortslage Gödenstorf / Oelstorf sichergestellt. Es handelt sich um die rund 3,6 ha große Ökopoolfläche „Nordbachniederung“. Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage von Salzhausen und südöstlich des Ortsteils Oelstorf. Es liegt in der Gemeinde Salzhausen und umfasst das Flurstück 252/83, Flur 2 der Gemarkung Oelstorf.



Luftbild: Google Earth. Die Poolfläche ist rot umrandet.

Gemäß vorliegendem Konzept besteht in der Poolfläche ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 66.050 Wertpunkten, von denen noch 21.295 Wertpunkte der Ökopoolfläche noch nicht in Anspruch genommen worden.

Geplant ist, eine Weidefläche auf relativ feuchtem Boden (entwässerter Moorboden) in einen strukturreichen Komplex aus Feuchtgrünland, Uferrandstreifen längs eines Grabens

und südlich des Osterbaches sowie einen Bruchwald umzuwandeln. Dadurch kann zusätzlicher wertvoller Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten geschaffen werden. Gleichzeitig wird Bestandsrückgängen (avi-) faunistischer Artengruppen entgegengewirkt.

Der geplante Ökopol sichert die Erhaltung und Entwicklung der Nordbachniederung als naturnahe Aue mit Feuchtwäldern, Feuchtgrünland und Röhrichtern als Standort und Lebensraum typischer und z.T. gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.

### 2.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2010). Dabei werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung / 4 = hohe Bedeutung / 3 = mittlere Bedeutung / 2 = geringe Bedeutung / 1 = sehr geringe Bedeutung / 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biototyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biototypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die Biototypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011).

**Tabelle 1: Bestand**

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	AS	78.495	1	78.495
Entlastungsstraße	X	2.190	0	0
Straßenbegleitgrün	GRA	1.053	1	1.053
Baumbestand Straßenbegleitend (12Stück)	HE		3	360
landwirtschaftlicher Weg	TF	438	1	438
Fußweg	TF	768	1	768
<b>Summe</b>		<b>82.944</b>		<b>81.114</b>

**Tabelle 2: Planung**

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeine Wohngebiete				
WA 1 (GRZ 0,3 und 50% NA)	X	2.095	0	0
WA 2 (GRZ 0,25 und 50% NA)	X	14.604	0	0
Garten				
WA 1	PH	3.209	1	3.209
WA 2	PH	24.336	1	24.336

Mischgebiet				
MI (GRZ 0,3 und 50% NA)	X	2.323	0	0
unversiegelt / Garten	PH	2.840	1	2.840

Straßenverkehrsflächen				
Entlastungsstraße Witthöftsfelde (Bestand)	X	2.190	0	0
Straßenbegleitgrün (Bestand)	GRA	1.053	1	1.053
Baumbestand 12 Laubbäume	HE		3	360
Planstraßen Bereich Nord	X	2.213	0	0
Straßenbegleitgrün	GRA	553	1	553
Planstraßen Bereich Süd	X	8.098	0	0
Straßenbegleitgrün	GRA	2.024	1	2.024
Straßenbäume ca. 60 Stück*	HE		2	1.200
F R A / FR	TF	2.010	1	2.010
landwirtschaftlicher Weg (Bestand)	TF	438	1	438
landwirtschaftlicher Weg (Planung)		389	1	389

Grünflächen				
Pflanzstreifen (Baum-Strauch-Hecke)	HFM	1.351	3	4.053
Regensickerbecken bepflanzt	SO	2.945	2	5.890
Spielplatz	PS	1.955	1	1.955
Wiese/ Waldsaum (Grünanlage)	PZ	5.016	2	10.032

landwirtschaftliche Fläche				
Acker	AS	3.302	1	3.302

<b>Summe</b>		<b>82.944</b>		<b>63.644</b>
--------------	--	---------------	--	---------------

\* Neuanpflanzungen, WP 2 zzgl. 10m² Pflanzfläche

### Tabelle 3: Gegenüberstellung

	Wertpunkte
Bestand	81.114
Planung	63.644
<b>Differenz</b>	<b>-17.470</b>

Durch die Planung wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von insgesamt 17.470 Wertpunkten ermittelt.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten diskutiert, um die Konfliktlage bzgl. der Vorbelastung durch Gewerbelärm zu lösen.

Nachdem durch Beschluss des OVG dieser Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt wurde, wurde der vorliegende Bebauungsplan im Gegensatz zu dem alten Bebauungsplan, der zeitgleich aufgehoben wurde, dahingehend geändert, dass zum einen die Fläche des Ausstellungsgeländes des Landmaschinenfachbetriebes von einem Mischgebiet in ein eingeschränk-

tes Gewerbegebiet umgewandelt wurde. Weiterhin wurden die Immissionsschutzmaßnahmen weiter konkretisiert und insbesondere der Landmaschinenfachbetrieb über eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 (10) BauNVO in seinem Bestand auch innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nachhaltig gesichert damit dieser Entwicklungsperspektiven über seinen derzeit genehmigten Bestand hinaus bekommt.

Andere Planalternativen, wie größere Abstandsflächen zwischen Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet sind vor dem Hintergrund eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden für die Siedlungsentwicklung und der durch die schalltechnische Untersuchung nachgewiesenen Tatsache, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz ausreichend sind sowohl die Belange nach gesunden Wohnverhältnissen als auch die betrieblichen Belange nach nachhaltiger Bestandssicherung zu berücksichtigen, nicht weiter verfolgt worden.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen der Kapitel 3 der Begründung sowie auf die Ausführungen zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in welchem der gewählte Standort und seine Größe begründet werden.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest. Ein Teil des vorhandenen Gewerbegebietes wird mit überplant. Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Baugebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängen sich nicht auf.

Die Verkehrserschließung der Baugebiete beruht auf einem vorhandenen Gesamterschließungskonzept.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Baugrunduntersuchungen (BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, 27.11.2013)
- Verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließungsplanung (NLG)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Dezember 2015)
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten (Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 17.11.2014)
- Biotopkartierung (Planungsbüro Patt, 11/2014)

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz (Gewerbelärm) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Salzhausen überwacht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten abschnittsweise spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft. Außerdem übernimmt die Gemeinde die Pflege der öffentlichen Grünflächen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig vorab (drei Wochen) beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann. Hierfür sind Betretungsrechte einzuholen. (Hinweis: Die Erschließungsarbeiten wurden in der Zwischenzeit bereits erledigt, das Archäologische Museum Hamburg hatte verabredungsgemäß im Vorfeld eine archäologische Untersuchung des Plangebietes vorgenommen).

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Salzhausen plant in einem ersten Bauabschnitt die Entwicklung eines Wohngebietes sowie im Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet die Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Fläche von rund 8,29 ha. Dazu wird der vorhandene Siedlungsrand nach Süden erweitert.

Der Siedlungsbereich wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet angesehen und ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gewerbegebiet dargestellt (19. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die vorhandenen Konflikte aufgrund der Lärmsituation der vorhandenen Gewerbenutzungen können mit aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und dem Einhalten eines Schutzabstandes gelöst werden. Darüber hinaus liegt in der Planung ein relativ geringes Konfliktpotenzial bezogen auf die abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Auf die Schutzgüter sind bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher bestimmt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb und für den verbleibenden Anteil auch außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen werden verbindlich gesichert.

# Anlage

Hinweis: der Rahmenplan aus dem Jahre 2013 berücksichtigt noch nicht die Veränderungen hinsichtlich der Baustruktur, die durch die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen im Umfeld des Gewerbegebietes erforderlich werden.

