

Gemeinde Salzhausen

Vorlage	Vorlage-Nr: GD/15/260-1		
Aktenzeichen: Federführend: Bauamt	Datum: 30.03.2016 Verfasser: Ina Smarsly Sachbearbeiter: Smarsly r		
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.			
Satzungsbeschluss gemäß § 10 i.V.m. § 1 (8) BauGB			
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 Aufhebung 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 zur Aufhebung des B-Plans Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 37n „Witthöftsfelde“ fand zeitgleich im Rahmen eines Scoping-Termins am 25.01.2016 im Rathaus der Gemeinde Salzhausen statt. (Anlage Protokoll frühzeitige Behördenbeteiligung).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufhebung des B-Plans Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 37n „Witthöftsfelde“ fand ebenfalls zeitgleich am 25.01.2016 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus der Gemeinde statt. (Anlage Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

In beiden Verfahrensschritten sind im Wesentlichen nur Äußerungen und Stellungnahmen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde“ eingegangen.

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 keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

Da somit keine Hinweise oder Stellungnahmen eingegangen sind, die zu einer Änderung der Aufhebungssatzung führen, kann der Rat der Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ als Satzung beschließen.

Hinweis: Ein Beschluss zu Abwägungsvorschlägen zu eingegangenen Stellungnahmen ist nicht erforderlich, da im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen beschließt die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“, mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung.

Anlagen:

Protokoll frühzeitige Behördenbeteiligung

Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufhebungssatzung zum B-Plan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ 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.

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



Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“

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: Satzung 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

Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1:5000)



Inhalt

Teil I	4
Begründung	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Bestand, Lage und Begrenzung	4
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4. Flächennutzungsplan	6
5. Planungsrecht nach Aufhebung des Bebauungsplanes	6
7. Bauleitplanerisches Verfahren	7
Teil II	8
Umweltbericht	8
1. Einleitung	8
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes und des Zieles der Aufhebung	8
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose	10
2.1.1 Schutzgut Mensch	10
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	14
2.1.4 Schutzgut Landschaft	14
2.1.5 Schutzgut Boden	15
2.1.6 Schutzgut Wasser	15
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	16
2.1.8 Wechselwirkungen	16
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.2.1 Bei Durchführung der Planung	17
2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3. Zusätzliche Angaben	18
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	18
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Teil I

Begründung

1. Anlass und Ziel

Die Gemeinde Salzhausen hat am 29.04.2015 den Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen. Mit dieser Satzung ist auch eine Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 18 „Bahnhofstraße“ sowie Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ verbunden gewesen. Am 04.06.2015 ist der Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreis Harburg in Kraft getreten.

Aufgrund eines Normenkontrollverfahrens wurde mit Beschluss des Niedersächsischen Obergerichtes der Bebauungsplan vorläufig, bis zu einer Entscheidung über einen noch zu stellenden Normenkontrollantrag oder, falls ein solcher nicht gestellt wird, bis zum 05.06.2016 außer Vollzug gesetzt.

Gründe für diesen Beschluss waren zum einen ein Formfehler bezüglich der Bekanntmachung über die erneute Auslegung des Planentwurfs sowie ein materieller Fehler hinsichtlich der Würdigung des Landmaschinenfachbetriebs, indem davon ausgegangen wurde, dass die Nutzung der Ausstellungsfläche innerhalb eines Mischgebietes bauplanungsrechtlich zulässig sei.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in Salzhausen, der sich in vielen Reservierungen und Anfragen nach Baugrundstücken widerspiegelt und auch, um bezüglich der weiteren Entwicklung des gewerblich genutzten Teilbereichs des Plangebietes möglichst schnell wieder Rechtsklarheit zu bekommen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen im Parallelverfahren zum einen den formell noch wirksamen, aber eben vorläufig außer Vollzug gesetzten vorliegenden Bebauungsplan aufzuheben und gleichzeitig einen neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift) aufzustellen.

Die Gemeinde hat sich zu diesem Verfahren entschlossen, da hiermit zum einen die Chance besteht, auch andere Festsetzungen hinsichtlich ihrer Schlüssigkeit insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren und um zum anderen möglichst zügig über einen neuen rechtswirksamen und „vollziehbaren“ Bebauungsplan zu verfügen, damit der vorhandene Bedarf an Wohnbauland unter Beachtung der Belange der innerhalb des gewerblich geprägten Teilbereichs vorhandenen Gewerbebetriebe befriedigt werden kann.

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.

Im Nordosten wird das Betriebsgrundstück eines Landmaschinenfachbetriebs, einer Zimmerei und eines Maurerbetriebes in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet grenzt hier im Osten an die Bahnanlagen der OHE an.

Südlich der Entlastungsstraße liegt der südliche Teilbereich des Plangebietes, der durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingenommen wird. Im Westen bildet hier ein vorhandener Wirtschaftsweg die Plangebietsgrenze, im Osten wird das Plangebiet durch eine landwirt-

schaftliche Fläche, einem kleinen Waldstück und weiteren landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Plangebiet 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 wurde wegen der Schaffung einer weiteren Fuß- und Radwegeverbindung Richtung geplantem Lidl-Markt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

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

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 2 der Begründung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,57 ha.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bereits bebaute gewerblich geprägte Teilbereich des Plangebietes im Nordosten wird als Gewerbegebiet bzw. im Süden als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet erstreckt sich darüber hinaus auch an den westlich angrenzenden Teilbereich des Plangebietes, nördlich der Entlastungsstraße.

Durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Lärmschutzwände, passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich zu öffnender Fenster und Außenwohnbereiche) sollen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden.

Die Erschließung des nördlichen Planbereichs erfolgt über einen Straßenstich mit Wendepplatz von dem der Weg nach Norden zur Bahnhofstraße abführt.

Entlang der Straße „Witthöftsfelde“ ist in diesem Bereich straßenbegleitend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Da die Entlastungsstraße anbaufrei ist, muss die Erschließung dieser Baugrundstücke von der Nord- bzw. Südseite erfolgen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandenen Grundstückszufahrten, entsprechend sind dort Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

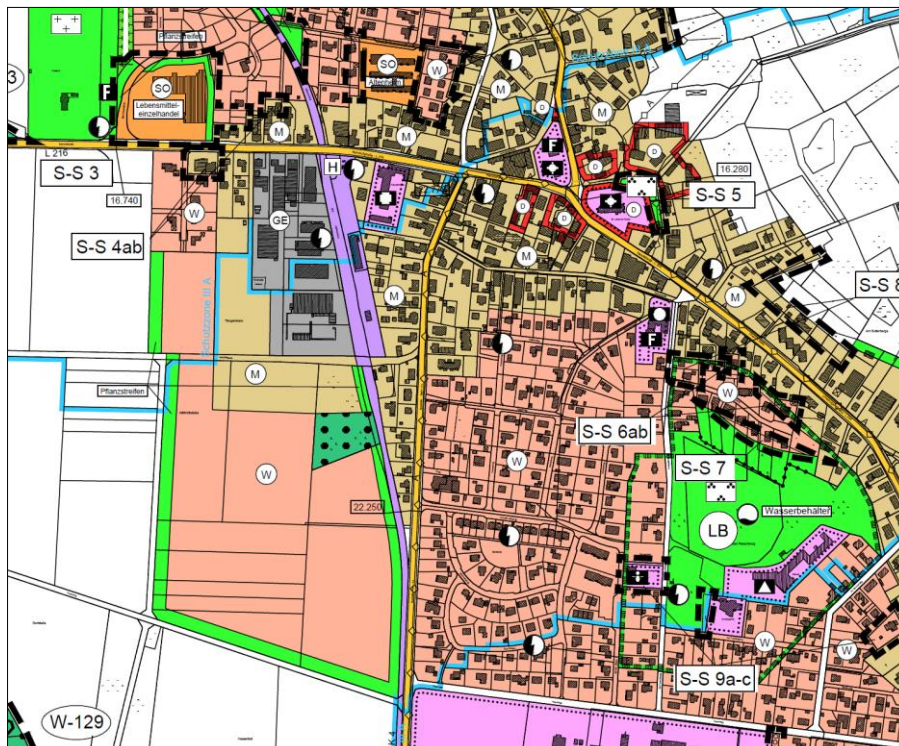
Der Bereich südlich der Entlastungsstraße wird über eine zentrale nach Süden verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen, die durch eine zweigeschossige traufständige Bebauung räumlich betont werden soll. Von der Haupteerschließung zweigen Wohnstraßen ab, in denen eine eingeschossige Einzel- bzw. 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.

Zur Sicherstellung dieses Konzeptes werden neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Verkehrsflächen insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Bauweise, der Mindestgrundstücksgrößen sowie Festsetzungen zur Ausbildung der Grünflächen getroffen. Weiterhin werden über eine örtliche Bauvorschrift Grundregeln der Gestaltung der Wohngebäude in den Allgemeine Wohngebieten bzw. Werbeanlagen in den Gewerbe- und Mischgebieten festgesetzt.

4. Flächennutzungsplan

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.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen

5. Planungsrecht nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes stellt sich das Plangebiet wieder zum größten Teil als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Der bereits durch die gewerbliche Nutzung geprägte Teilbereich im Nordosten stellt sich zukünftig als Bereich nach § 34 BauGB dar, die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan aufgehobenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 18 „Bahnhofstraße“ und Nr. 34 „Entlastungsstraße“ leben wieder auf.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplane parallel mit dem Aufstellungsverfahren zum neuen Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ durchzuführen. Dies bedeutet, dass der oben geschilderte planungsrechtliche Status nur dann eintritt, wenn aus jetzt noch nicht absehbaren Gründen das parallele Verfahren nicht bis zum Abschluss beider Satzungen durchgeführt wird.

Wird das Parallelverfahren wie beabsichtigt durchgeführt, tritt mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ automatisch der neue B-Plan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ in Kraft.

Zu den Inhalten dieses Bebauungsplans wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informationsveranstaltung am 25.01.2016 im Rathaus der Gemeinde statt. Ebenfalls fand am 25.01.2016 im Rathaus der Gemeinde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Scoping-Termins statt.

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.

Am 07.04.2016 hat der Rat nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Aufhebung des Bebauungsplans als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

.....
Wolfgang Krause
(Gemeindedirektor)

Teil II

Umweltbericht

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

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

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den beabsichtigten Planungsstatus der Aufhebungssatzung, d.h. er geht davon aus, dass nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes das Plangebiet planungsrechtlich wieder als Außenbereich nach § 35 BauGB bzw. bezüglich des bebauten Gebietes im Nordosten nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Zwar soll zeitgleich auch ein neuer Bebauungsplan (B-Plan Nr. 37n „Witthöftsfelde“) aufgestellt werden, hierzu wird aber eine eigenständige Umweltprüfung vorgenommen und ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, worauf an dieser Stelle hingewiesen wird.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes und des Zieles der Aufhebung

Die Gemeinde Salzhausen hat am 29.04.2015 den Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen. Mit dieser Satzung ist auch eine Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 18 „Bahnhofstraße“ sowie Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ verbunden gewesen. Am 04.06.2015 ist der Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreis Harburg in Kraft getreten.

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Im Übergang zur nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung wird als Pufferzone ein Mischgebiet ausgewiesen. Ein Teil der gewerblichen Nutzung wird im Bestand überplant und entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt. 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.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,57 ha. Die Größe der erstmalig in Anspruch genommenen Flächen durch Baugebiete und Verkehrsflächen liegt bei rund 8 ha.

Aufgrund eines Normenkontrollverfahrens wurde mit Beschluss des Niedersächsischen Obergerichtes der Bebauungsplan vorläufig, bis zu einer Entscheidung über einen noch zu stellenden Normenkontrollantrag oder, falls ein solcher nicht gestellt wird, bis zum 05.06.2016 außer Vollzug gesetzt.

Gründe für diesen Beschluss waren zum einen ein Formfehler bezüglich der Bekanntmachung über die erneute Auslegung des Planentwurfs sowie ein materieller Fehler hinsichtlich der

Würdigung des Landmaschinenfachbetriebs, indem davon ausgegangen wurde, dass die Nutzung der Ausstellungsfläche innerhalb eines Mischgebietes bauplanungsrechtlich zulässig sei.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in Salzhausen, der sich in vielen Reservierungen und Anfragen nach Baugrundstücken widerspiegelt und auch, um bezüglich der weiteren Entwicklung des gewerblich genutzten Teilbereichs des Plangebietes möglichst schnell wieder Rechtsklarheit zu bekommen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen im Parallelverfahren zum einen den formell noch wirksamen, aber eben vorläufig außer Vollzug gesetzten vorliegenden Bebauungsplan aufzuheben und gleichzeitig einen neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift) aufzustellen.

Die Gemeinde hat sich zu diesem Verfahren entschlossen, da hiermit zum einen die Chance besteht, auch andere Festsetzungen hinsichtlich ihrer Schlüssigkeit insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren und um zum anderen möglichst zügig über einen neuen rechtswirksamen und „vollziehbaren“ Bebauungsplan zu verfügen, damit der vorhandene Bedarf an Wohnbauland unter Beachtung der Belange der innerhalb des gewerblich geprägten Teilbereichs vorhandenen Gewerbebetriebe befriedigt werden kann.

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 werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Aufhebung der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargestellt 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 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 Aufhebung der Planung wird auch die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Schallschutzwänden aufgehoben, die auch zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Wohngebiet Tangensieck beitragen. Dies betrifft vor allem die Schallschutzwand entlang der Grenze zum Landmaschinenfachbetrieb, da die Schallschutzwand entlang der Grenze zur Firma Salmatec auf der Grundlage des Bebauungsplanes schon errichtet wurde.

Laut Betriebsbeschreibung des Landmaschinenfachbetriebes und dessen Verarbeitung in der schallschutztechnischen Untersuchung zu dem B-Plan Nr. 37 ergeben sich für den Betrieb nun unabhängig von der Existenz oder Aufhebung dieses Bebauungsplanes eine notwendige organisatorische Maßnahme, nämlich die Einbau-

sung der Kleingeräteprüfstation. Durch die fehlende Einhausung werden auch heute schon die maßgeblichen Grenzwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung nordöstlich in der Wohnsiedlung Tangensieck überschritten.

Die ebenfalls unabhängig von der Existenz oder Aufhebung notwendige Maßnahme der Firma Salmatec (Erneuerung der Lüftungsanlage) ist bereits vollzogen worden.

In sonstige Betriebsabläufe der ansässigen Firmen muss nach Aufhebung des Bebauungsplanes aus Schallschutzgründen nicht eingegriffen werden.

Für den übrigen Außenbereich wird sich die Lärmsituation gegenüber dem heutigen Zustand nicht verändern.

- Verkehrslärm

Für das Plangebiet wird sich die Verkehrslärmsituation gegenüber dem heutigen Zustand nicht verändern.

• 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 auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes 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.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Biotoptypen

Die folgende Beschreibung der Biotoptypen beruht auf einer Biotoptypenkartierung, die 2013/2014 durchgeführt wurde. In der Zwischenzeit sind auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes die Erschließungsanlagen als Baustraßen hergestellt worden, das Plangebiet ist aber ansonsten noch in seiner ursprünglichen Form als ehemaliger Ackerstandort erlebbar, weshalb bei der Beschreibung der Biotoptypen auf diesen ehemaligen Zustand zurückgegriffen wird.

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.

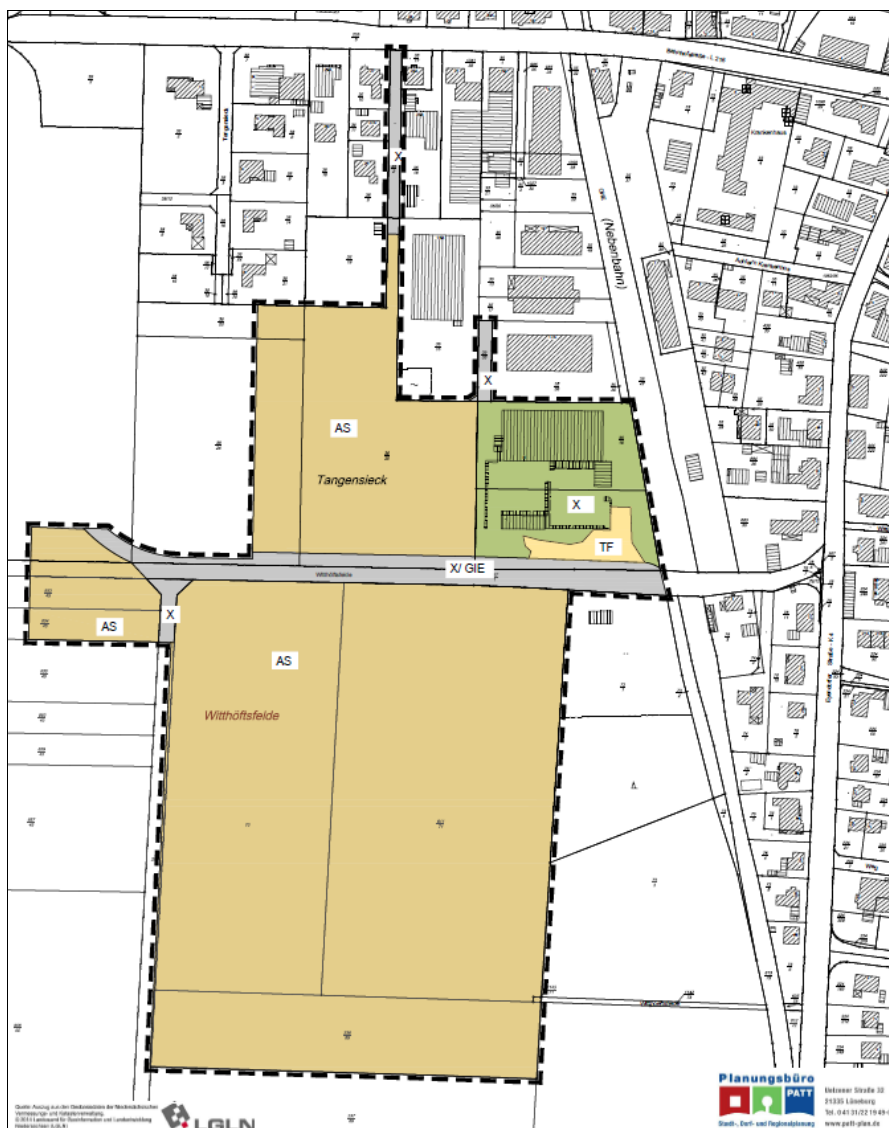
Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine offene Ackerlandschaft, die im Norden durch Wohnbebauung und ein Gewerbegebiet abgegrenzt wird. Südlich und westlich schließen

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 aktuell (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.



Plan Biotoptypen Biotoptypenbezeichnung (z.B. „AS“) siehe Tabelle 1 in Kapitel 2.3.3

Es sind keine „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:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann theoretisch die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wieder aufgenommen werden. Das Plangebiet behält trotz der dann nicht stattfindenden Bebauung seine geringe Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt. Dadurch, dass der Versiegelungsgrad drastisch zurückgeführt wird, entfällt auch der Großteil der ursprünglich geplanten Kompensationsmaßnahmen.

b) Tiere

Der Untersuchungsrahmen des Kurzgutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung resultiert aus der Anregung des Landkreises Harburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. 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 Kieferngelölz, 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.

Durch den Wegfall des Bebauungsplanes können sich die vorhandenen Arten ungestört weiter entwickeln.

Im Hinblick auf Fledermäuse und Amphibien werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls keine negativen Auswirkungen erwartet. Allerdings werden nun auch keine zusätzlichen Gehölzstrukturen angelegt die im Hinblick auf die Nahrungshabitate von Fledermäusen zu einer Aufwertung führen könnten. Ebenso wird das im Planentwurf vorgesehene Kleingewässer nicht gebaut werden, was zur Ansiedlung von Amphibien beitragen könnte.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

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

Prognose:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird diese Funktion uneingeschränkt beibehalten.

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 kann im Wesentlichen als nicht bebauter Landschaftsraum wahrgenommen werden, der jedoch in seinem heutigen Zustand stark von den umgebenden Nutzungen ge-

prägt bzw. überformt wird. Im Norden und Nordosten grenzen Gewerbegebiete an. Durch das Plangebiet verläuft die neu gebaute Entlastungsstraße. Im Westen bildet eine 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 Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich der Zustand des Landschaftsbildes abgesehen von den inzwischen hergestellten Baustraßen nicht wesentlich verändern.

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 dessen 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 Plangebiet 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:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine weitere Versiegelung des Bodens bis auf die schon hergestellten Baustraßen nicht mehr möglich sein, der Boden wird seine spezifischen Funktionen so weitgehend erhalten können.

Bezüglich der vorhanden gewerblichen Nutzungen wird empfohlen, eine historische Recherche hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen dann in Erwägung zu ziehen, wenn konkrete bauliche Änderungen anstehen.

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:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet nicht weiter versiegelt und kann entsprechend zur Grundwasserneubildung beitragen.

Das Schutzgut Wasser wird nicht durch die Aufhebung der 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 Bedingungen (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.

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege ist deshalb als Vermeidungsmaßnahme im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt worden. Dabei konnte allerdings nachgewiesen werden, dass sich im Plangebiet keine ausgrabungsrelevante Bodendenkmalsubstanz befindet. Weitere denkmalpflegerische Begleitmaßnahmen werden deshalb aus Sicht der Bodendenkmalpflege des Landkreis Harburg nicht notwendig sein.

Prognose:

Weitere Erkundungen werden nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich, es gilt allgemein der § 14 NDSchG, nach dem ein archäologischer bedeutsamer Fund der zuständigen Behörde mitzuteilen ist.

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 Biotope 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 Biotope 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 zu-rechtkommen.

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:

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist nach Aufhebung der Planung 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.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme (Aufhebung des Bebauungsplanes) würde sich der Umweltzustand der Fläche ebenfalls nicht ändern, da der Bebauungsplan durch Beschluss des OVG zunächst außer Vollzug gesetzt wurde. Es müsste das Normenkontrollverfahren abgewartet werden, falls solch ein Antrag gestellt werden würde. Die Gemeinde stellt deshalb parallel zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes einen neuen Bebauungsplan auf, der wiederum Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes haben wird. An dieser Stelle wird auf den dafür erforderlichen Umweltbericht verwiesen.

2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich über die bereits getätigten Baumaßnahmen (Errichtung der Schallschutzwand und Herstellung der Baustraßen) keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen, die ausgeglichen werden müssen.

Der durch die ursprüngliche Planung ermittelte zusätzliche Kompensationsbedarf von insgesamt 41.961 Wertpunkten wird nicht mehr benötigt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist zum einen eine „Heilung“ des angefochtenen Bebauungsplanes, die allerdings den Nachteil hätte, dass damit weiterhin ein Normenkontrollverfahren zu erwarten ist, das wiederum zu einem Zeitverlust hinsichtlich der Bebaubarkeit des Plangebietes führt. Dies möchte die Gemeinde vor dem Hintergrund der zahlreichen Bauwünsche und der schon hergestellten Erschließungsanlagen vermeiden. Durch die weitere Alternative, parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die beanstandeten Mängel beseitigt und der weitere detaillierter immissionsschutzrechtliche Festsetzungen enthält, kann zügig wieder gültiges Planungsrecht hergestellt werden, was sowohl für die zukünftigen Bauherren als auch für die Gewerbetreibenden von Vorteil ist, da hiermit möglichst schnell wieder Planungssicherheit hergestellt werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Im Zuge der Aufhebung sind keine weiteren zusätzlichen Gutachten oder Untersuchungen erforderlich. Die in diesem Umweltbericht genannten Angaben entstammen aus den zur Aufstellung des Bebauungsplanes angefertigten Gutachten und Untersuchungen.

- Baugrunduntersuchungen (BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, 27.11.2013)
- Verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließungsplanung (NLG)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, 28.11.2014)
- 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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Maßnahmen, die überwacht werden müssen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der seit dem 4.6.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ wird aufgehoben. wird wieder der planungsrechtliche Zustand des Plangebiet vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hergestellt, d.h. der größte Teil des Plangebietes wird wieder Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ein kleinerer, bereits mit Gewerbebetrieben genutzter Teilbereich im Nordosten wird zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Durch die Aufhebung ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“,

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

Aufgrund des § 10 (1) i.V.m. § 1 (8) des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beigelegten Karte im Maßstab 1 : 5000 festgelegt und betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“, mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift.
- (2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Aufhebung

Der seit dem 04.06.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“, mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreis Harburg in Kraft.

Salzhausen, den

.....

(Hans – Joachim Abegg)
- Gemeindedirektor -

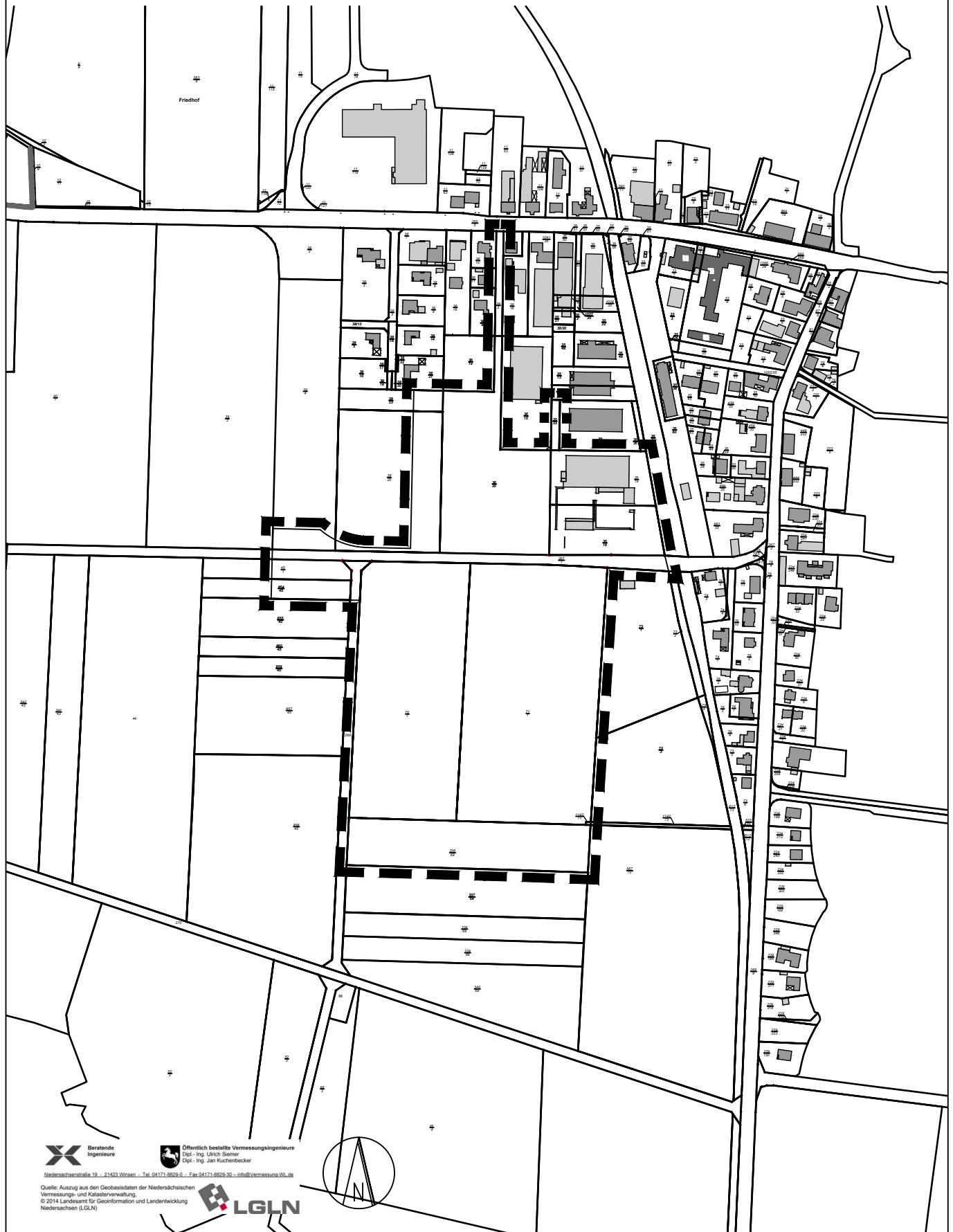
.....

(Wolfgang Krause)
- Gemeindedirektor -

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“,

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



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Salzhausen, den

.....

- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung Salzhausen, Flur 6

Maßstab: 1 : 5.000



Beratende
Ingenieure



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Ulrich Siemer
Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker

Niedersachsenstraße 19 - 21423 Winsen - Tel. 04171-8829-0 - Fax 04171-8829-30 - info@Vermessung-WL.de

Die Planunterlage 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 einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den.....

.....

- Siemer & Kuchenbecker -

Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....

- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 dem Entwurf der Aufhebungssatzung 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 der Aufhebungssatzung und der Begründung haben vom 05.02.2016 bis einschließlich dem 07.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den

.....

- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, verbunden mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 „Bahnhofstraße“, in seiner Sitzung am 07.04.2016 sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

.....

- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Die Aufhebungssatzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Salzhausen, den

.....

- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Salzhausen, den

.....

- Gemeindedirektor -