

Landkreis Harburg - Postfach 14 40 - 21414 Winsen (Luhe)

Planungsbüro Patt  
Herr Patt  
Uelzener Str. 32  
21335 Lüneburg

Auskunft erteilt: Herr Ziel  
Stabsstelle Kreisentwicklung und  
Wirtschaftsförderung  
- Städtebau und Raumplanung -  
Gebäude / Zimmer: B 245  
Tel.- Durchwahl: 04171/693 - 667  
Telefax: 04171/693-99595  
E-Mail: t.ziel@lkharburg.de  
Mein Zeichen: S 03.1 TZ  
(Bei Antwort bitte angeben)  
Ihr Schreiben vom: 12.07.2016  
Ihr Zeichen:

Datum: 11.08.2016

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Salzhausen  
52. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Vereinsheim Tennisplatz/Witthöfswald/Sportfläche Toppenstedt“  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Patt,

der Landkreis Harburg hat von den eingereichten Unterlagen zur oben genannten Änderung des Flächennutzungsplanes Kenntnis genommen und gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Umweltrelevante Daten, die noch nicht in der vorliegenden Begründung berücksichtigt worden sind, liegen der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Es besteht aber auch kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die vorliegenden Daten sind ausreichend.

Die Abteilung Boden/Luft/Wasser bringt folgende Hinweise und Anregungen:

Witthöfswald: Erdwärmesonden sind nur beschränkt zulässig, da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Salzhausen, Schutzzone III b liegt.

Tennisplatz Salzhausen: Die Schmutzwasserbeseitigung über den Schmutzkanalanschluss ist unklar, da die entsprechenden Daten nicht in REGIS verfügbar sind.

Sportplatz Toppenstedt: Sofern kein Kanalanschluss vorgesehen ist, ist ein Bodengutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von gereinigtem Abwasser über Kleinkläranlagen vorzulegen.

Dienstgebäude:  
Landkreis Harburg  
A Schloßplatz 6 (Altbau)  
B Schloßplatz 6 (Neubau)  
C Rathausstraße 29  
D Von-Somnitz-Ring 13  
F St.-Barbara-Weg 1  
G Rathausstraße 60  
H Rathausstraße 31

21423 Winsen (Luhe)

Kontakt:  
Telefon : 04171 693-0  
Telefax : 04171 693-99100

Elektronische Kommunikation:  
Es gelten die Richtlinien auf unseren Internetseiten.

Internet:  
www.landkreis-harburg.de

Bankverbindungen:  
Sparkasse Harburg-Buxtehude  
IBAN DE56 2075 0000 0007 0289 62

Postbank Hamburg  
IBAN DE16 2001 0020 0019 2682 04

Gläubiger ID  
DE2520400000034051



Besuchszeiten nach Terminabsprache:  
Montag - Donnerstag 07:00 - 19:00 Uhr  
Freitag 07:00 - 14:00 Uhr  
Terminvereinbarungen bitte von  
Montag - Donnerstag 08:30 - 16:00 Uhr  
Freitag 08:30 - 13:00 Uhr

Parkplätze (Eingabe für Navigationsgeräte):  
Schloßring 12 und Eppens Allee  
P im unteren Teil der  
Parkpalette "Schloßring 12"



Die **Abteilung Bauen** nimmt wie folgt Stellung:

Am 11.01.2016 hat die Gemeinde Salzhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37n "Witthöftsfelde" beschlossen. Am 30.06.2016 wurde Teil A bekannt gemacht. Teil B, der im Planungsgebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, ist insbesondere aufgrund des noch nicht gelösten Planungskonfliktes (Immissionsschutz; Gebietstypik) mit der Fa. Hünert & Kramp GmbH noch nicht beschlossen worden. Im August soll ein Termin auf dem Firmengelände stattfinden, bei dem unter Beteiligung der seitens der Gemeinde und der Firma Hünert & Kramp GmbH beauftragten Lärmgutachter eine Verständigung auf gemeinsame Berechnungsgrundlagen erfolgen soll. Auf dieser Grundlage sollen die Lärmprognosen erforderlichenfalls neu modelliert werden. Die Ergebnisse werden voraussichtlich Einfluss auf die Konfliktlösung und möglicherweise auch auf die Planungskonzeption haben, die der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegt. Es wird deshalb empfohlen, die Ergebnisse abzuwarten und den vorliegenden Entwurf erforderlichenfalls darauf abzustimmen.

Seitens der **Abfallwirtschaft**, der **unteren Denkmalschutzbehörde**, der **unteren Verkehrsbehörde** und des **Betriebes Kreisstraßen** werden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

**Es wird um Übersendung der beschlossenen Abwägung der Stellungnahme in elektronischer Form an [raumordnung@lkharburg.de](mailto:raumordnung@lkharburg.de) gebeten.**

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Ziel

Landkreis Harburg - Postfach 14 40 - 21414 Winsen (Luhe)

**Planungsbüro Patt**  
**Uelzener Straße 32**  
**21335 Lüneburg**

Auskunft erteilt: Dr. Jochen Brandt  
Dienststelle: Archäologisches Museum Hamburg  
Tel.- Durchwahl: 040 42871 3696  
Telefax: 040 42871 2684  
E-Mail: Brandt@amh.de  
Mein Zeichen: 60.3.1 Archäologische Denkmalpflege  
(Bei Antwort bitte angeben)  
Ihr Schreiben vom: 18.07.2016  
Ihr Zeichen:

Datum: 26.07.2016

## **Gemeinde Salzhausen: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Stellungnahme der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Änderung des Bebauungsplans wird von Seiten der Bodendenkmalpflege ohne Nebenbestimmungen oder Hinweise zugestimmt. Bei den beiden Teilflächen 1 und 3 handelt es sich lediglich um Anpassungen an die bestehende Nutzung. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt und, da keine Nutzungsänderung ansteht, auch nicht zu erwarten. Im Bereich der Teilfläche 2 (Witthöftsfelde) hat eine archäologische Voruntersuchung gezeigt, dass dort keine Bodendenkmale existieren.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen



(Dr. J. Brandt)

#### **Dienstgebäude: Landkreis Harburg**

A Schloßplatz 6 (Altbau)  
B Schloßplatz 6 (Neubau)  
C Rathausstraße 29  
D Von-Somnitz-Ring 13  
F St.-Barbara-Weg 1  
G Rathausstraße 60  
H Rathausstraße 31

21423 Winsen (Luhe)

#### **Kontakt:**

Telefon : 04171 693-0  
Telefax : 04171 693-99100

**Elektronische Kommunikation:**  
Es gelten die Richtlinien auf unseren Internetseiten.

**Internet:**  
[www.landkreis-harburg.de](http://www.landkreis-harburg.de)

#### **Bankverbindungen:**

**Sparkasse Harburg-Buxtehude**  
BLZ 207 500 00 Kto.-Nr. 7 028 962  
IBAN DE56 2075 0000 0007 0289 62  
BIC NOLADE21HAM

**Postbank Hamburg**  
BLZ 200 100 20 Kto.-Nr. 192 68 204  
IBAN DE16 2001 0020 0019 2682 04  
BIC PBNKDEFF



**Gläubiger ID**  
DE2520400000034051

#### **Besuchszeiten nach Terminabsprache:**

Montag - Donnerstag 07:00 - 19:00 Uhr  
Freitag 07:00 - 14:00 Uhr  
**Terminvereinbarungen bitte von**  
Montag - Donnerstag 08:30 - 16:00 Uhr  
Freitag 08:30 - 13:00 Uhr

**Parkplätze (Eingabe für Navigationsgeräte):**  
Schloßring 12 und Eppens Allee

**IP** im unteren Teil der  
Parkpalette "Schloßring 12"



Kreishandwerkerschaft des Kreises Harburg  
Postfach 11 18, 21411 Winsen (Luhe)

Planungsbüro Patt  
Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg

Kreishandwerksmeister:  
Klempner-, Gas- und Wasserinstallateur,  
Zentralheizungs- und Lüftungsbauermeister  
Uwe Kluth

Geschäftsführer:  
Ass. jur. Andreas Baier

Durchwahl: 04171/8866-11

Ihr Zeichen

Unser Zeichen: Li

Datum: 09.08.2016

**Samtgemeinde Salzhausen, Gemeinde Salzhausen  
52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vereinsheim Tennisplatz / Witthöftsfelde“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Flächennutzungsplanes in Kenntnis gesetzt.

Eine detaillierte Stellungnahme zu den Planungen wird seitens der dafür zuständigen Institutionen, Industrie- und Handelskammer sowie Handwerkskammer vorgetragen werden.

Wir sehen uns veranlasst, aufgrund der örtlichen und betrieblichen Situation auf einige Tatsachen hinzuweisen, die bei den Planungen berücksichtigt werden sollten.

Wie Ihnen aus anderen Verfahren bekannt ist, betreibt die Firma Hünert + Kramp GmbH an dem genannten Standort ein Unternehmen für Reparatur-, Wartung und Handel mit Landmaschinen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind insgesamt 30 Arbeitnehmer dort tätig. Der Wirkungskreis des Unternehmens mit einem Jahresumsatz von ca. 4 Millionen € erstreckt sich über die Landkreise Harburg, Lüneburg, Celle und Heidekreis. Vor 10 Jahren musste das Unternehmen den Standort an der Eyendorfer Straße in Salzhausen aufgeben und den jetzigen Standort beziehen.

Der nunmehr in der Diskussion stehende Flächennutzungsplan schafft die Möglichkeit, Teile der Betriebsfläche des Unternehmens Hünert + Kramp GmbH als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht die Ausweisung eines reinen Gewerbegebietes. Damit wären strengere Maßstäbe an zulässige Immissionswerte anzulegen.

Neben dem Betriebsgrundstück weist der bisher gültige Flächennutzungsplan einen ca. 15m breiten Streifen Gewerbegebiet aus. Daran anschließend wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht somit ein Schutz des Betriebes vor direkt angrenzender Wohnbebauung. Der Wegfall dieser Pufferzone und die Zulassung reiner Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft hätte erheblich negative Folgen für das Unternehmen.

Auch das südlich der Straße Witthöftsfelde ausgewiesene Mischgebiet dient gegenwärtig als Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohngebiet. Hier soll nach den bestehenden Planungen reine Wohnbebauung entstehen.

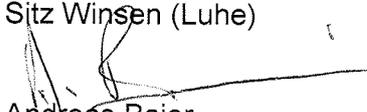
Die Umsetzung der hier angeführten Planungsabsichten führt zu einer Einschränkung der unternehmerischen Tätigkeit der genannten Firma. Die zu erwartende Einschränkung besteht darin, dass der Probelaufplatz für die Landmaschinen sich sodann in einer unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung befinden würde. Die bei den Probeläufen verursachten Geräuschmissionen führen unvermeidlich zu Konflikten mit den Nutzern der mit Wohnungen bebauten Flächen. Ein wirksamer Schallschutz wäre nicht mehr gegeben. Nur ein Festhalten an der bisher bestehenden „Puffersituation“ könnte für einen ungestörten Betriebsablauf sorgen.

Die Geschäftsleitung der Firma Hünert + Kramp GmbH steht nach wie vor für Einzelgespräche und für Informationen vor Ort zur Verfügung. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Planungen erfolgen, obwohl die Bildung des Arbeitskreises für schalltechnische Untersuchungen noch nicht stattgefunden hat. Die Bildung dieses Arbeitskreises war mit der Gemeinde und den Kammern vereinbart worden, um Methoden für die Erlangung realistischer Schallschutzmessergebnisse zu erarbeiten.

Wir bitten abschließend um Beachtung der hier angeführten Aspekte im Rahmen der weiteren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Kreishandwerkerschaft des Kreises Harburg  
Sitz Winsen (Luhe)



Andreas Baier  
Geschäftsführer



LandBauTechnik  
Niedersachsen e.V.

LandBauTechnik Niedersachsen e.V. · Walderseeestr. 47 · 30177 Hannover

Planungsbüro Patt  
Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg

Walderseestraße 47  
30177 Hannover

Telefon 0511 693636  
Telefax 0511 697933

info@landbautechnik-nb.de  
www.landbautechnik-nb.de

Herr Niemann  
Tel.-Dw.: -50  
12.08.2016  
Ni/Ho  
05-RAN-2016

## Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Salzhausen; Teilbereich 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit sehen wir uns veranlasst, für die von uns betroffenen Betriebe zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Salzhausen, Teilbereich 2, Stellung zu nehmen und erheben aus handwerklicher Sicht erhebliche Bedenken.

Bereits aus der Begründung ist die Zielrichtung dieser Änderung klar erkennbar. Es heißt dort auf Seite 8 der Begründung:

„Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich „Witthöftsfelde“ beiderseits der gleichnamigen Straße Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbegebiete sowie Grünflächen 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.

Anstelle von gewerblichen Bauflächen nach § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO werden in dem betroffenen Bereich (Teilbereich 2) plötzlich gemischte Bauflächen § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO und Wohnbauflächen nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Hier sollen voreilig Fakten geschaffen werden, die in ihrer Auswirkung in den Bestandsschutz der ortsansässigen Handwerksbetriebe (Zimmerei Moderer und Landmaschinentechnikbetrieb Hünert & Kramp GmbH) greifen könnten. Es wird als bekannt unterstellt, dass das Nds. OVG im Beschluss vom 18.11.2015 festgestellt hat, dass die Betriebsflächen in einem funktionalen Zusammenhang zu sehen sind und dies auch die immisionsrelevanten Betriebsabläufe und Maschineneinsätze betrifft.

Überraschend ist die Begründung auf Seite 10: Dort heißt es:

„Potenziell vorhandene Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.“

Es konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandenen Schutzansprüche von Wohnen (Wohnruhe) und Gewerbe (Entwicklungsmöglichkeiten) durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen angemessen berücksichtigt werden können.“

Wie genau diese Lärmschutzmaßnahmen aussehen sollen, kann aber keiner genau sagen, denn im Mai 2016 gab es einen Konsens darüber, dass zunächst weitere Untersuchungen für die immisionskritischen Flächen durchgeführt werden sollen.

Bereits in unserer Stellungnahme zum B Plan Nr. 37 hatten wir auf die falschen Einschätzungen in diesem Bereich verwiesen, denn die geplanten Schallschutzeinrichtungen haben die Emissionsquellen nicht in angemessener Weise berücksichtigt. Nutzfahrzeuge haben zum Teil Ausgangspositionen bis zu 4 Metern. Das ist bisher völlig unbeachtet geblieben.

De facto können also erst nach Vorlage der neuen Ergebnisse Festsetzungs- und Gestaltungsvorschläge für die kritischen Flächen aufgenommen werden.

Aus der Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans „Vereinsheim Tennisplatz/Witthöftsfelde/Sportfläche Toppenstedt geht das gerade nicht hervor.

Obwohl keine neuen Erkenntnisse im Bereich vorliegen, ist in der Planänderung vorgesehen, dass im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit Lärmvorgaben auf Mischgebieteniveau eingeschränkt wird. Dies wird zu erheblichen Beeinträchtigungen der ortsansässigen Handwerksbetriebe führen.

Aufgrund dieses weiterhin nicht berücksichtigten Nutzungskonfliktes sehen wir erheblichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis über den Planungsstand schriftlich mit.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Niemann  
Stellv. GF  
Ass.jur

## **Tobias Krack**

---

**Von:** Stoeckel, Michael <Michael.Stoeckel@gaa-lg.Niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 9. August 2016 10:17  
**An:** Tina Dielmann  
**Betreff:** Bauleitplanung in der Samtgemeinde Salzhausen-Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend Gemeinde Saluhausen und Toppenstedt, Stand Februar 2016

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Dielmann,

aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

### **Gemeinde Salzhausen-Teilbereich 1 (Vereinsheim Tennisplatz)**

Gegen die Darstellungen des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken. Der Abstand zu zur südöstlich gelegenen Biogasanlage der Firma MAGAS beträgt mehr als 250 m und lässt keine Immissionskonflikte erwarten. Es besteht auch nach der aktuell beantragten Erweiterung der Anlage kein Betriebsbereich i.S. § 3(5a) BImSchG.

### **Gemeinde Salzhausen-Teilbereich 2 (Baugebiet Witthöftsfelde)**

Durch die o.g. Planung wird das Heranrücken schutzbedürftigen Wohnens an die vorhandenen Gewerbebetriebe ermöglicht. Die Realisierung der Planung kann zu Einschränkungen der Betriebe führen. Das Plangebiet ist aufgrund der emittierenden Anlage mit Lärm vorbelastet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gewerbebetriebe das Maß der Lärmvorbelastung ermitteln und untersuchen zu lassen wie ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch hergestellt werden kann. Hierzu sind geeignete Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung vorzuschlagen. Gegen die Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplanes 37 n „Witthöftsfelde“ bestehen unter Berücksichtigung des Urteils BVerwG 4 C 8.11 vom 29.11.2012 des Bundesverwaltungsgerichtes nur dann keine Bedenken, wenn nicht offenbare Fenster auf der lärmzugewandten Seite bauordnungsrechtlich zulässig sein sollten.

### **Gemeinde Toppenstedt-Teilbereich 3 (Landwirtschaftliche Nutzfläche)**

Die von mir zu vertretenden Belange werden nicht berührt.

Um Übersendung von Ausfertigungen des rechtsverbindlichen Bauleitplanes wird gebeten.

Diese Nachricht erreicht Sie ausschließlich auf elektronischem Wege

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrage

Michael Stoeckel

Dipl.-Ing. Michael Stoeckel  
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg  
Auf der Hude 2  
21339 Lüneburg

Tel. 04131/151476  
Fax 04131/151401  
E-Mail: [poststelle@gaa-lg.niedersachsen.de](mailto:poststelle@gaa-lg.niedersachsen.de)



Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Planungsbüro Patt  
Uelzener Str. 32  
21335 Lüneburg

Wirtschaftspolitik und  
Regionalmanagement

**52. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Salzhausen,  
Teilbereich 2 - Beteiligungsverfahren  
Erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Salzhausen hat den verbindlichen Bauleitplan Nr. 37n „Witt-  
höftsfelde“, der die vorliegende Änderungsfläche des Teilbereiches 2 und die  
angrenzenden Flächen betrifft, aufgrund immissionsschutzrechtlicher Gründe  
in einen Teilplan A und einen Teilplan B aufgeteilt.

Der Teilplan A wurde bereits beschlossen und rechtskräftig, nachdem immissi-  
onskritische Flächen aus dem Plan herausgenommen wurden. Der Teilplan B ist  
dagegen derzeit zurückgestellt, weil weitere Untersuchungen zum Immissions-  
schutz erforderlich sind. So laufen z.B. in diesem Monat zusätzliche Messungen  
und Analysen zur Beurteilung der vorhandenen Betriebe. Im Erörterungsge-  
spräch am 11. Mai 2016 im Rathaus Salzhausen bestand Konsens darüber, wei-  
tere Untersuchungen für die immissionskritischen Flächen durchführen zu las-  
sen. Erst wenn diese Ergebnisse dazu vorliegen, sollte die Bauleitplanung unter  
Berücksichtigung der Standortsicherung der Betriebe und Rechtsansprüche  
künftiger Wohnnachbarschaft entsprechende Festsetzungs- oder Gestaltungs-  
vorschläge für die kritischen Flächen aufnehmen (vgl. hierzu auch Sitzungs- und  
Protokollunterlagen der Gemeinde Salzhausen).

Nunmehr greift der Teilbereich 2 aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes  
genau die Flächen für eine Änderung auf, die mit dem Teilplan B auf Ebene der  
verbindlichen Bauleitplanung zurückgestellt wurden. Wohl wissend, dass hier-  
für die abschließend fachlichen Ergebnisse und Erkenntnisse zum Immissions-  
schutz noch nicht vorliegen, die in die Bauleitplanung einzuarbeiten wären. Die  
Änderung des Flächennutzungsplanes greift den Ergebnissen vor, obwohl der  
Planungsträger noch nicht wissen kann, was sich aus den weiteren Untersu-  
chungen ergibt. Deshalb verwundert sehr, dass die Änderung des Flächennut-  
zungsplanes die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1

17. August 2016

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: S3-jst

Ansprechpartner:  
Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn  
Telefon 04131 712-154  
Telefax 04131 712-215  
steinborn@hwk-bls.de

Handwerkskammer  
Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Friedenstraße 6  
21335 Lüneburg

info@hwk-bls.de  
www.hwk-bls.de

Präsident:  
Detlef Bade

Hauptgeschäftsführer:  
Eckhard Sudmeyer

Volksbank Lüneburger Heide eG  
IBAN DE44 2406 0300 0121 5680 00  
BIC GENODEF1NBU

Sparkasse Lüneburg  
IBAN DE85 2405 0110 0000 0495 93  
BIC NOLADE21LBG



Nr. 2 BauNVO und Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anstelle von gewerblichen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und gemischten Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorsieht. Deshalb lehnen wir die Änderung des Teilbereiches 2 zum jetzigen Zeitpunkt ab, da diese Änderung nicht ergebnisoffen die erforderlichen aber noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen abwartet und beachtet. Aus den genannten Gründen besteht aus unserer Sicht noch kein Anlass, den Teilbereich 2 des Flächennutzungsplans zu ändern. Denn die Gemeinden haben die Bauleitpläne nur aufzustellen, „sobald und soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Deshalb ist die Änderung des Teilbereiches 2 so nicht genehmigungsfähig.

Zudem lehnen wir die Änderung des Teilbereiches 2 ab, weil rund die Hälfte der Betriebsflächen der nach Systematik der BauNVO als wesentlich störend einzustufenden Zimmereibetriebes Moderer und Landmaschinentechnikbetriebes Hünert + Kramp GmbH im Witthöftsfelde 8 mit einer zeichnerischen Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden soll (dazu auch Begründung S. 9 f.). Erstens sind wie bereits erwähnt die Untersuchungen zum Immissionsschutz unseren Kenntnissen nach noch nicht abgeschlossen. Zweitens könnte die Darstellung mit einer möglichen nach sich ziehenden Festsetzung auf verbindlicher Bauleitplanebene in den Bestandschutz eingreifen und auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe beschränken. Die Betriebsflächen sind in einem funktionalen Zusammenhang zu sehen, dies betrifft auch immissionsrelevante Betriebsabläufe und Maschineneinsätze (vgl. Beschluss Nds. OVG v. 18.11.2015, 1 MN 116/15).

Die einschränkende Darstellung ist demnach aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Denn lediglich die allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden (§ 1 Abs. 1 BauNVO). Immissionsschutzrechtliche Regelungen haben im vorliegenden Planungsfall nicht das räumliche Gewicht, diese schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes darzustellen. Diese wären auf verbindlicher Bauleitplanebene festzulegen.

Ferner schließen wir uns der Stellungnahme der IHK Lüneburg-Wolfsburg an und verweisen auf unsere bisher vorgetragenen Bedenken und Anregungen zur verbindlichen Bauleitplanung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn  
Planungsbeauftragter



Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfburg | 21332 Lüneburg

Planungsbüro Patt  
Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg

**info@patt-plan.de**

**Ihre Zeichen/Nachricht vom**  
18.07.2016

**Ihr/Ihre Ansprechpartner/in**  
Harald Kätker

**E-Mail**  
kaetker@lueneburg.ihk.de

**Tel.**  
04131 742-143

**Fax**  
04131 742-247

15. August 2016

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Salzhausen:  
52. Änderung des Flächennutzungsplans**

*Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrter Herr Patt,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18. Juli 2016, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.

Zunächst verweisen in Bezug zu Teilbereich 2 der vorliegenden 52. Flächennutzungsplanänderung auf unsere Bedenken, die wir im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung der damit im inhaltlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ (IHK-Stellungnahmen vom 9.12.2013, vom 8.1.2015 sowie vom 13.4.2015) und Nr. 37n „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ (IHK-Stellungnahmen vom 22.1.2016 sowie vom 5.3.2016) vorgebracht haben.

Der letztgenannte Bebauungsplan wird in der Begründung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Planungsgrundlage benannt, aufgrund derer der Flächennutzungsplan mit dem vorliegenden Änderungsverfahren „harmonisiert“ werden soll (vgl. S. 9 der Planbegründung). Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde jedoch ein Nutzungskonflikt aufgrund von Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe offensichtlich, der zu einer Eilentscheidung des OVG Lüneburg vom 18.11.2015 geführt hat. Dadurch wurde der Bebauungsplan Nr. 37n außer Vollzug gesetzt. Auch der daraufhin geänderte Entwurf, der im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 37n veröffentlicht wurde, konnte die Nutzungskonflikte planerisch nicht lösen. Es wurde zwar ein Teilbereich (Teilplan A) von den betroffenen Akteuren als unkritisch erachtet und daraufhin von der Gemeinde Salzhausen in einem separaten Verfahren weitergeführt. Für den Teilplan B, der die kritischen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den gewerblichen Nutzungen umfasst, ist bislang jedoch - anders als in der Begründung der vorliegenden Planung ausgeführt wird - noch keine verträgliche planerische Lösung gefunden und vorgelegt worden.

Aus Sicht der IHK erheben wir deshalb erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung, die den bekannten Nutzungskonflikt zwischen bestehendem Gewerbe und neu geplanter Wohnnutzung nicht berücksichtigt. Die Planung geht von falschen Annahmen aus, wenn in der Begründung ausgeführt wird, dass potenziell vorhandene Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde“) untersucht wurden und in dem Verfahren „nachgewiesen werden konnte, dass die vorhandenen Schutzansprüche von Wohnen (Wohnruhe) und Gewerbe (Entwicklungsmöglichkeiten) durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen angemessen berücksichtigt werden können“ (vgl. Planbegründung S. 10). Dies ist mit Blick auf das genannte konfliktbehaftete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37n tatsächlich nicht der Fall und führt aus Sicht der IHK zu einem erheblichen Mangel in hier vorliegenden Verfahren.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung würden dem ansässigen Landmaschinenbetrieb Hünert & Kramp erhebliche Einschränkungen auferlegt werden. Der Betrieb befindet sich bislang nach geltendem Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet. Wenn dieses, wie in der Planänderung vorgesehen, im südlichen Bereich zu einem Gewerbegebiet mit Lärmvorgaben auf Mischgebietsniveau eingeschränkt wird, führt dies zu erheblichen Beeinträchtigungen des Betriebes, die aus Sicht der IHK nicht hinnehmbar sind. Zudem wird damit der im o.g. OVG-Urteil benannte Planungsfehler nicht berücksichtigt. Auch durch die Reduzierung der GE-Flächen im Westen sind Einschränkungen für den genannten Betrieb zu befürchten.

Aufgrund des bekannten und nicht berücksichtigten Nutzungskonfliktes zwischen dem bestehenden Gewerbe und den südlich und westlich heranrückenden Wohnnutzungen sowie aufgrund der Tatsache, dass das bestehende GE-Gebiet nach Einschätzung der IHK sowie des OVG Lüneburg nicht in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich des Lärmniveaus herabgestuft werden kann, äußert die IHK erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Nach unserer Einschätzung wird mit der vorliegenden Planung das Gebot der Konfliktvermeidung in der Bauleitplanung missachtet. Zudem liegt u.E. in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 37n ein erheblicher Planungsfehler vor, da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung den erkannten Nutzungskonflikt ausblendet bzw. falsche Annahmen in diesem Zusammenhang trifft.

Wir schließen uns darüber hinaus der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade an. Bitte teilen Sie uns das Abwägungsergebnis zu unserer Stellungnahme schriftlich mit.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Kätker  
Berater  
Handelsentwicklung und Raumordnung