

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Zur Herrlichkeit“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

Städtebaulicher Entwurf Kurzbeurteilung


Stand: Vorentwurf 12/2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zur Herrlichkeit“

Gemeinde Salzhäusen
Landkreis Harburg



Bebauungsplan
„Zur Herrlichkeit“

Städtebaulicher Entwurf

Stand: September 2021



M. 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro
 PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Zur Herrlichkeit“ mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzbegründung

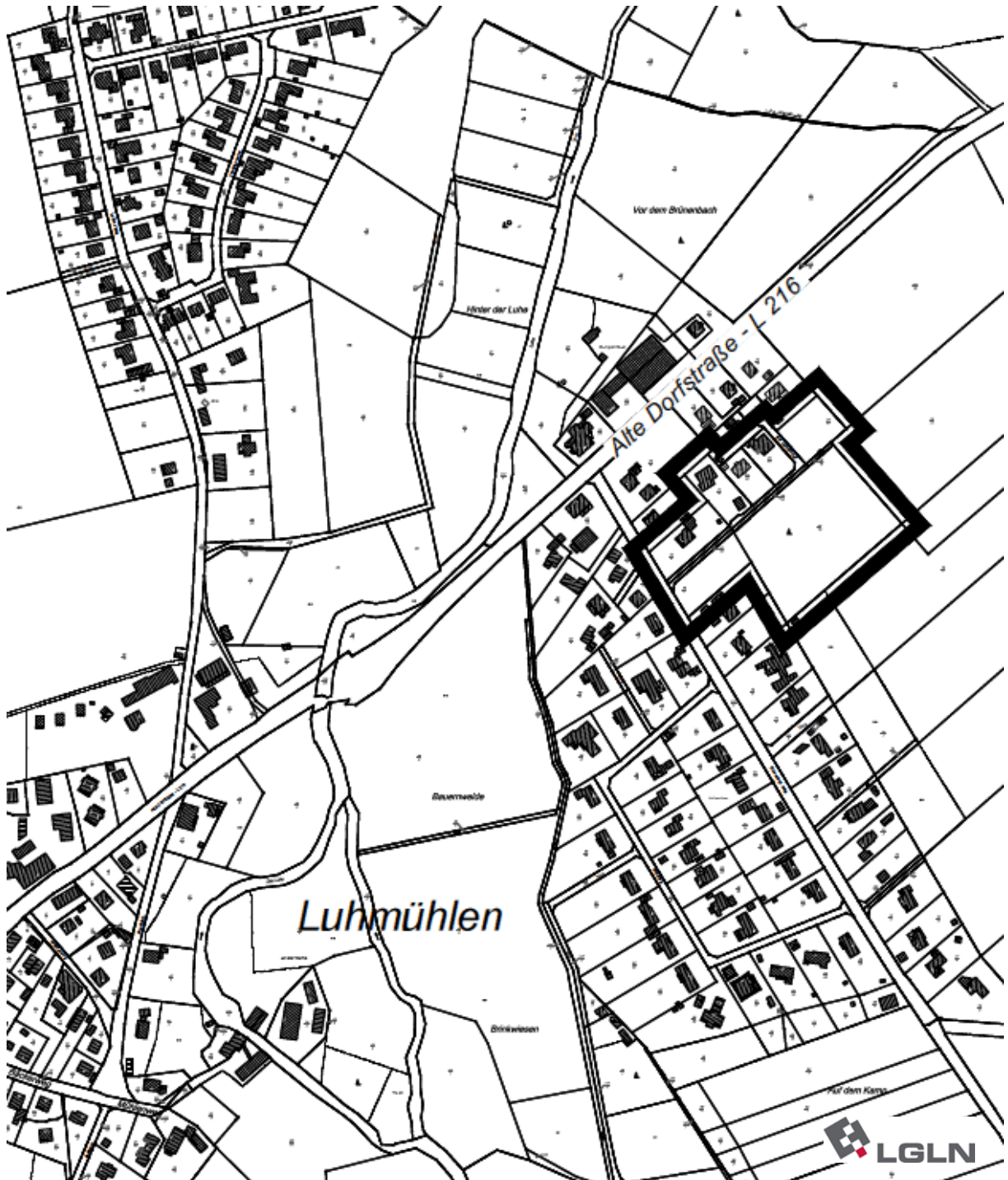
Stand: Vorentwurf 12/2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan



Inhalt

1.	Anlass und Ziel	4
2.	Bestand, Lage und Begrenzung	5
3.	Grundlagen der Planung	5
3.1	Raumordnerische Vorgaben	5
3.2	Schutzgebiete	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bebauungspläne	7
3.5	Waldbelange	8
4.	Planung	9
4.1	Städtebaulicher Entwurf	9
4.2	Oberflächenentwässerung	11
4.3	Örtliche Bauvorschrift	11
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	11
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	13

1. Anlass und Ziel

Mit dem Wohngebiet „Röndahler Weg II“ wurde 2006 die seit den 60er Jahren bestehende Wohnsiedlung am Röndahler Weg erstmalig erweitert. Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Zur Herrlichkeit“. Die Bebaubarkeit musste dabei einen hinreichenden Schutzabstand zum südlich angrenzenden Wald einhalten. In diesem Zusammenhang wurde auf Anregung des Beratungsforstamtes Sellhorn auch ein Teil des Waldes straßenbegleitend gerodet.

Der Wald auf dem Flurstück 72/13 ist in den letzten Jahren im Bereich der Fichtenbestände massiv vom Borkenkäferfall betroffen worden, so dass in den Jahren 2019 und 2020 umfangreiche Fällungsarbeiten erforderlich wurden.

Vor dem Hintergrund des auch in Salzhausen zu spürenden angespannten Wohnungsmarktes ist bei den Überlegungen zum weiteren Umgang mit diesem Waldstück die Idee entstanden, die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale die dieser Bereich aufweist, zu nutzen und das bestehende Baugebiet um ein kleineres Wohnprojekt auf der Fläche dieses Waldstückes zu ergänzen.

Geplant ist eine Gemeinschafts-Wohnanlage mit einheitlich konzipierten Einzelhäusern und barrierefrei gestalteten Wohnflächen. Das geplante Vorhaben sowie die geplanten Wohnformen sollen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die für das Wohnprojekt zur Verfügung stehende Fläche grenzt an den bisherigen Siedlungsbereich an und ist über die Straße „Zur Herrlichkeit“ verkehrlich erschlossen.

Mit der Überplanung der vom Kahlschlag betroffenen Waldfläche bietet es sich daher an, die im direkten räumlichen Zusammenhang vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, und im Bereich der Straße „Zur Herrlichkeit“ eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zuzulassen, da die Einhaltung des ursprünglichen Schutzabstandes auf den vorhandenen Baugrundstücken dann nicht mehr erforderlich wird. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung dient der Innenentwicklung, in dem vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden und die dort straßenseitig bereits vorhandene Siedlungsstruktur weiterentwickelt wird. Für die Umsetzung des Wohnprojekts wird eine Fläche im bisherigen Außenbereich in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Durch die geplante Siedlungserweiterung im Außenbereich wird weniger als 10.000 m² Grundfläche in Anspruch genommen werden.
- Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und sie dient Wohnzwecken.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf

die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. Bestand, Lage und Begrenzung

Die Wohnsiedlung Röndahler Weg bildet einen eigenständigen Siedlungsbereich innerhalb der Ortslage Luhmühlen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Randbereich.

Die nördlich verlaufende L216 (Alte Dorfstraße) liegt in rund 100 m Entfernung. Erschlossen wird das Plangebiet über die vom Röndahler Weg abzweigende Stichstraße „Zur Herrlichkeit“.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei ungefähr gleich große Bereiche. Der nördliche und westliche Bereich liegt innerhalb des durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsbereichs. Zwei große Baugrundstücke sind bisher noch unbebaut.

Der südliche Bereich hingegen stellt eine rund 1 ha große bisher unbebaute Freifläche dar, die ursprünglich bewaldet war und aufgrund von Rodungsarbeiten aufgrund eines Borkenkäferbefalls nur noch an seiner Südseite mit Bäumen (Kiefern, Fichten und Erlen) bestanden ist.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 2 der Begründung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,06 ha.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Nibis Kartenserver, LGLN)

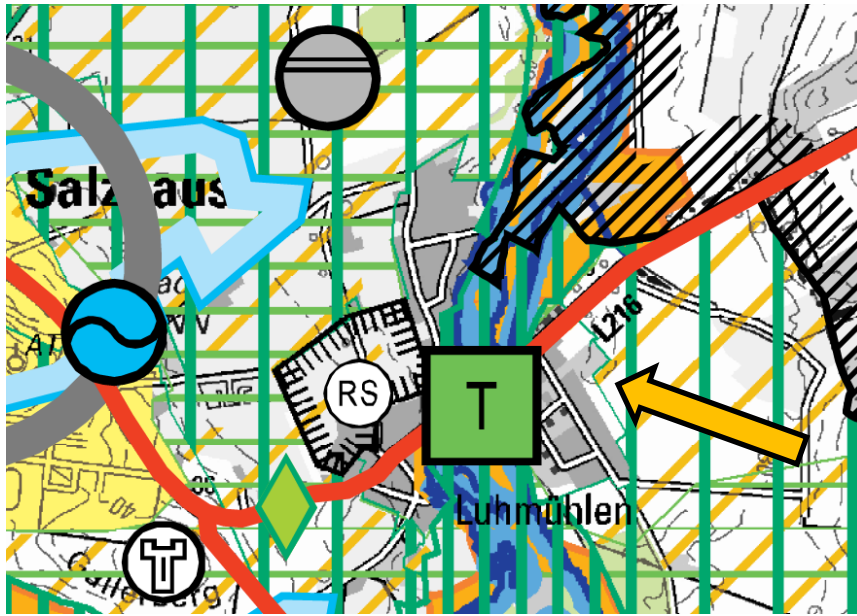
3. Grundlagen der Planung

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2025 (RROP 2025) weist Luhmühlen die besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zu. Sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet sowie der gesamte Siedlungsbereich „Röndahler Weg“ ist mit keinen raumordnerischen Zielsetzungen belegt. Luhmühlen liegt somit auch außerhalb der zentralen Orte, in denen sich vorrangig die Siedlungsentwicklung vollziehen soll.

Die sonstige Siedlungsentwicklung wird auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkt, das heißt, dass der Zuwachs 5% der Bruttobaulandfläche nicht überschreiten darf (2.1.2 03)



Lage des Plangebiets (Pfeil): Ausschnitt aus dem RROP 2025

Im Textteil RROP 2025 werden folgende allgemeine Ziele der Raumordnung genannt, die im Zusammenhang mit dieser Planung zu beachten sind:

- In ländlichen Teilräumen sind (...) Zersiedlungstendenzen zu vermeiden. Die gewachsenen Ortsbilder und Siedlungsstrukturen der Städte und Gemeinden sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind die historisch gewachsenen Strukturen zu bewahren und behutsam zu ergänzen (2.1.1 01).
- Der Gestaltung von Siedlungsrändern – insbesondere der Integration in die Landschaft – ist besondere Beachtung zu schenken. Die städtebauliche Abrundung von Ortsrändern soll zugunsten kompakter Siedlungskörper Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsansätze haben. (2.1.1 02)

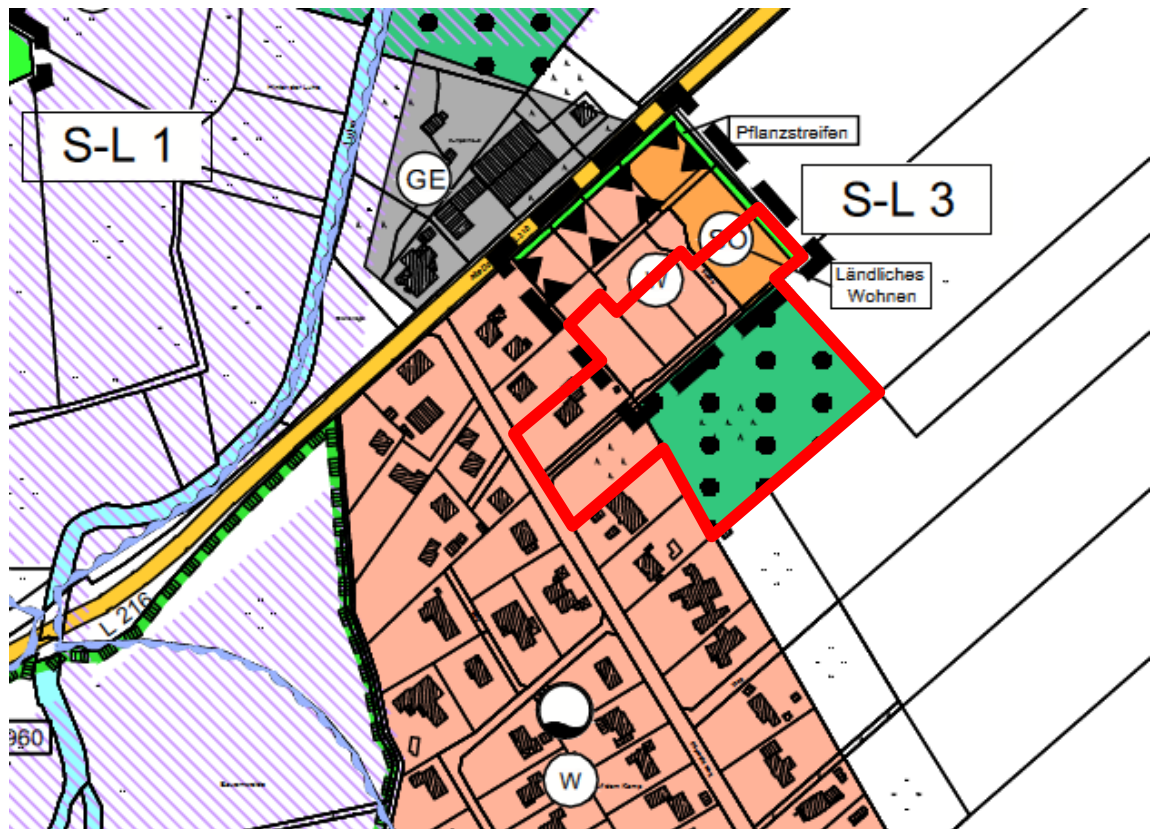
Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung raumordnerisch vertretbar, da ein vorhandener Siedlungsbereich nachverdichtet wird und unter Nutzung vorhandener Erschließungspotenziale eine kleinteilige wohnbauliche Siedlungserweiterung vollzogen wird, die den Siedlungskörper im östlichen Bereich abrundet.

3.2 Schutzgebiete

Das zu überplanende Gebiet wird weder von Schutzgebieten nach bundesdeutschem Recht (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000) berührt. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.3 Flächennutzungsplan

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 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen, OT Luhmühlen in der Fassung der 38. Änderung

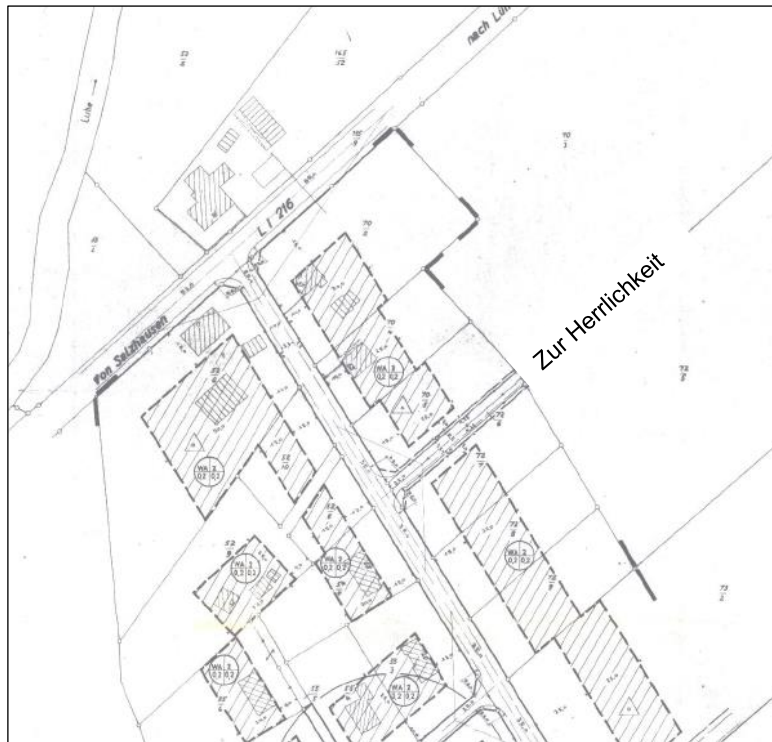
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der geplanten Nachverdichtung Wohnbauflächen und ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ dar. Der südliche, für die bauliche Erweiterung vorgesehene Bereich wird als Waldfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a/b BauGB aufgestellt. Die geplanten Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, da mit dieser Anpassung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets zu erwarten ist.

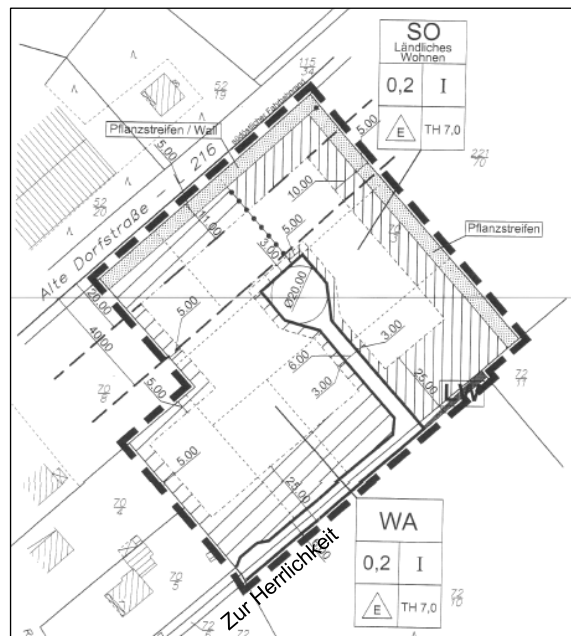
3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Der Urplan „Röndahler Weg“ aus dem Jahr 1966 setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) in einer offenen, eingeschossigen Einzelhausbebauung (ein zweites Geschoss muss als Dachgeschoss ausgebildet sein) mit einer GRZ 0,2 fest.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 28 „Röndahler Weg II“ wurde das Wohngebiet im rückwärtigen Bereich erweitert. Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Zur Herrlichkeit“. Zur Ermöglichung einer Hobby-Pferdehaltung wird am Randbereich außerdem ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Röndahler Weg“ (Genehmigung 1966)



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28 „Röndahler Weg II“ mit ÖBV (Inkrafttreten 08.06.2006)

3.5 Waldbelange

Die Umsetzung des geplanten Wohnprojekts soll sich auf einer bisher als Wald ausgewiesenen Fläche vollziehen.

Im planerischen Vorlauf wurden frühzeitig die Möglichkeiten der künftigen Entwicklung der Waldfläche aus forstfachlicher Perspektive gutachterlich untersucht

(Forstplanungsbüro Dr. Oliver Trisl 04/2021). Das Gutachten benennt die Möglichkeiten und Anforderungen in Bezug auf

- den Erhalt des Forsts (Option „natürliche Sukzession“ oder „geregelter Aufforstung“) und
- die Nutzungsumwandlung zur Schaffung von Wohnraum.

Aufgrund des Borkenkäferbefalls und der durchgeführten Baumfällungen entspricht der gegenwärtige Zustand der Waldfläche auf einem größeren Anteil einem Kahlschlag, wodurch auch die ökologischen Waldfunktionen gegenwärtig nicht erfüllt werden.

Ausgehend davon ist es aus Sicht des Gutachters gut vorstellbar, wenn gegenüber der Fortführung der Fläche als Wald seitens der Gemeinde Salzhausen die Option bevorzugt wird, die Fläche für die gemeindliche Entwicklung einzuschätzende Möglichkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit sozialer Ausprägung zu nutzen.

Dabei wird die derzeitige Waldbestockung, soweit es sinnvoll ist, erhalten und in den Entwurf einbezogen. Im Einzelnen ergeben sich für die Umsetzung der Konzeption gemäß Begutachtung als Maßnahmen:

- Die vorhandene Altholzbestockung vorwiegend aus Roterlen und wenigen Kiefern bleibt überwiegend erhalten. Die noch vorhandenen Altlichten werden komplett geräumt. Ggf. werden auch einzelne Roterlen mit entnommen, wenn dies für die Restrukturierung des Folgebestandes erforderlich erscheint.
- Der so aufgelichtete Altholzsaum wird so für Ergänzungspflanzungen vorbereitet. Diese Ergänzungspflanzungen werden mit Stieleichen (lichtere Randbereiche), Buchen und Feldahornen ausgeführt.
- Es sollten möglichst große Baumexemplare (Heister) Verwendung finden, um die positiven Waldfunktionen schnell zu erreichen.
- Ziel ist ein unter- und zwischenstandreicher Altholzgürtel um das Baufeld.

4. Planung

4.1 Städtebaulicher Entwurf

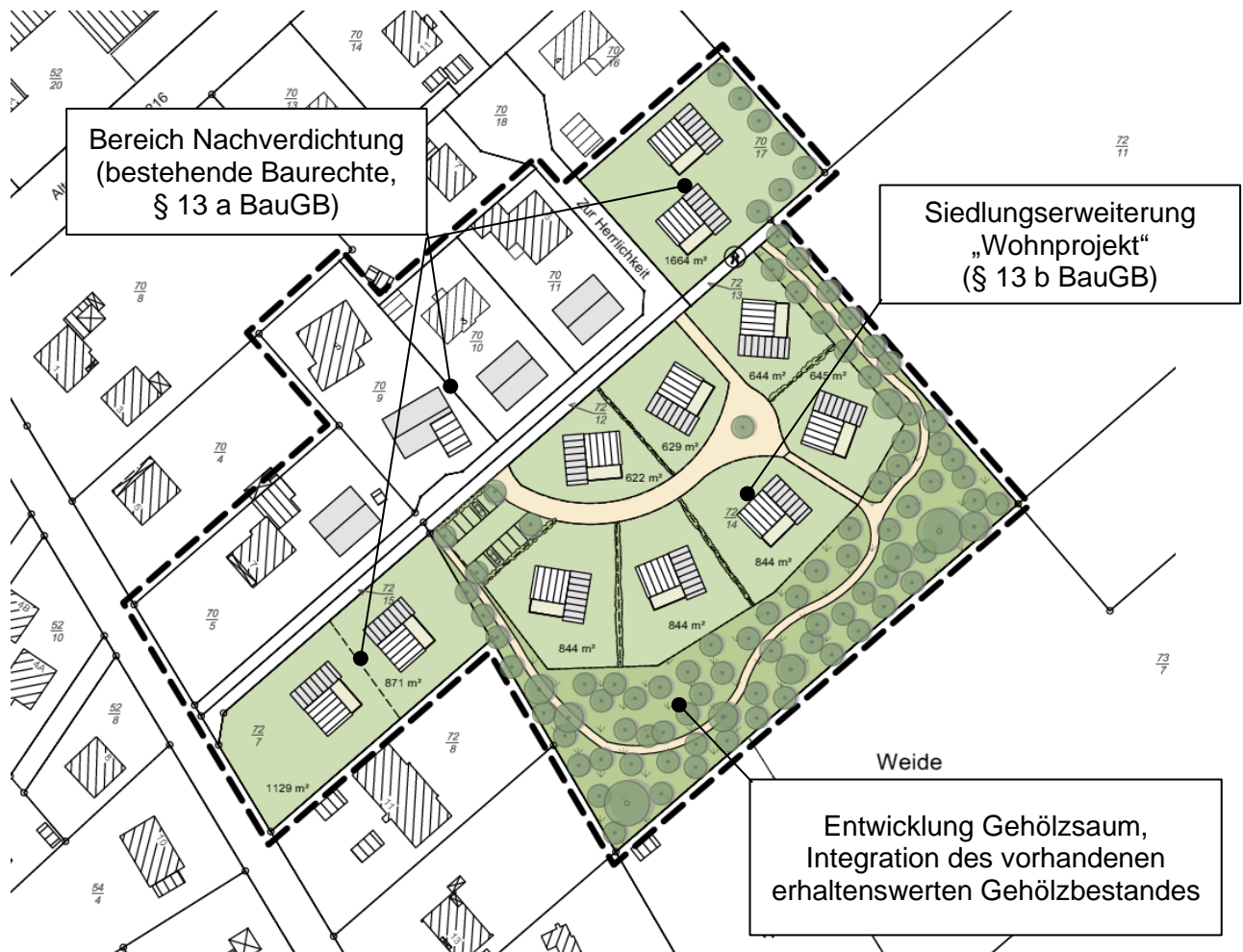
Grundlage für die geplante Siedlungsentwicklung bildet ein städtebaulicher Entwurf, der die grundsätzliche Entwurfsidee abbildet.

Dabei sind zu unterscheiden

- a) einerseits die Flächen, die bereits überplant und grundsätzlich bebaubar sind, weil Baurechte bestehen. Das sind die Baugrundstücke nördlich bzw. östlich der Straße zur Herrlichkeit (Flurstücke 70/5, 70/9, 70/10, 70,11 und 70/17) sowie südlich die Baulücke am Röndahler Weg 9 (Flurstück 72/2).

Diese Flächen sind bereits als Baugebiet (WA / SO Ländliches Wohnen) ausgewiesen und sollen durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) und der Möglichkeit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit (Maß der baulichen Nutzung) einer Nachverdichtung zugeführt werden.

- b) andererseits die geplante, rund 1,03 ha große Erweiterungsfläche (Flurstück 72/14), die im Flächennutzungsplan bisher als Wald dargestellt ist.



Städtebaulicher Entwurf „Zur Herrlichkeit“, Planungsbüro Patt, 09/2021

- Verkehr / Erschließung

Die Fläche schließt unmittelbar an einen bebauten Ortsteil an und sie ist durch die Straße „Zur Herrlichkeit“ verkehrlich erschlossen. Die Straße besitzt eine Verkehrsraumbreite von mindestens 6 m. Sie ist daher grundsätzlich ausreichend groß bemessen, um beispielsweise Begegnungsverkehre zwischen Lkw und Pkw zu ermöglichen. Bei Bedarf kann die Straße ausgebaut bzw. ertüchtigt werden.

Das geplante Wohnprojekt sieht vor, am Eingangsbereich zur Siedlung eine Sammelstellplatzanlage zu errichten, an der auch Ladestationen für E-Autos entstehen werden. Die vorhandene Erschließungsstraße kann so von motorisiertem Verkehr von vornherein entlastet werden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt dann über einen privaten Erschließungsweg, der so konzipiert ist, dass er durch Müllfahrzeuge befahren werden kann. Am Ende öffnet sich der Weg zu einem kleinen Platz.

Der in Verlängerung zur Straße „Zur Herrlichkeit“ bisher schon festgesetzte Weg wird gesichert. Die für die Naherholung wichtige fußläufige Anbindung an die freie Landschaft bleibt gewährleistet.

- Bebauung / überbaubare Grundstücksflächen

Angedacht ist ein Wohnprojekt, welches aus eingeschossigen Einfamilienhäusern besteht, mit der Möglichkeit der Ergänzung durch eine Einliegerwohnung. Es soll dort ein einheitlicher Haustyp entwickelt werden, damit man diesen in Serie bauen und dadurch die Baukosten minimieren kann. Ziel ist auch im Einfamilienhaussegment „bezahlbaren“ Wohnraum zu schaffen.

Es werden keine separaten Grundstücke entstehen, sondern alle Häuser stehen auf einem Grundstück und es erfolgt eine Teilung des Areals im Sinne einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die im städtebaulichen Entwurf abgebildete räumliche Anordnung der Baukörper werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen gesichert. Zudem kann ggf. der vorhandene Baumbestand innerhalb des Baugebiets, soweit es im Rahmen der gewünschten baulichen Entwicklung möglich und städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvoll ist, erhalten werden.

- Grünordnung / Waldersatz

Das neue Wohngebiet soll im Süden und Osten durch die Sicherung und Entwicklung eines breiten Gehölzsaumes abgeschirmt werden. Dazu wird die derzeitige Waldbestockung, soweit es fachlich sinnvoll ist, erhalten und in den Entwurf einbezogen (siehe Kap 3.5). Der standortgerechte Gehölzbestand bildet so die natürliche Abgrenzung zum angrenzenden offenen Landschaftsraum.

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Wohnprojekt kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen angebunden werden. Es wird geprüft, ob für die kleine Siedlung ein eigenes Kaltwärmenetz etabliert werden kann.

4.2 Oberflächenentwässerung

Der Umgang mit der Entwässerung des Baugrundstücks wird im weiteren Verfahren geklärt. Derzeit wird von einer Sammlung und Versickerung innerhalb des Plangebiets ausgegangen.

4.3 Örtliche Bauvorschrift

Für den Bebauungsplan soll eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, die sowohl gestalterische Vorgaben der bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften aufnimmt als auch zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.

Die Regelungen betreffen die Gestaltung der Fassaden (Material und Farbgebung) und Dächer (Material, Farbe und Neigung) sowie sonstiger hochbaulicher Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Wertstoff- und Müllsammelplätze und Einfriedungen).

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13 a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Diese Regelung gilt gemäß § 13 b BauGB auch für die erstmalig einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführten Waldfläche (Flurstück 72/14).

Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

- In Bezug auf die Verkehrsbelastung ist von keiner unzumutbaren Zunahme der Verkehrsbelastung auszugehen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der aus der Wohnnutzung herrührende zusätzliche Verkehr zu keiner erheblichen Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabläufe führen wird.

Durch die Planung werden vorhandene Erschließungspotenziale im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die geplante Bebauung steht im Siedlungszusammenhang, so dass die Ver- und Entsorgung über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann.

- Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung ist von einer geringen Vorbelastung auszugehen, die im Wesentlichen von der Verkehrsbelastung auf der L216 herrührt, die in 100 m Entfernung verläuft.
Das Wohngebiet besitzt insgesamt den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und die nördliche Wohnbebauung liegt näher an der Lärmquelle (L216). Regelungen zum Lärmschutz sind dort nicht festgesetzt, so dass in Bezug auf die vorliegende Planung von einer wohngebietsverträglichen Entwicklung ausgegangen wird. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.
- Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung wird im Plangebiet eine intensivere Nutzung oder bezogen auf die Erweiterungsfläche eine Nutzungsumwandlung erfolgen.
In Bezug auf die geplante Nachverdichtung im Bestand ist für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gerechnet, da im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen.
- Durch die Planung werden Flächen von geringem oder durchschnittlichem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Die noch erhaltenswerten Gehölzbestände am Süd- und Ostrand sollen gesichert werden. Wertvoller Baumbestand wird erhalten.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden sich insofern ergeben, als eine gegenüber dem Bestand höhere oder erstmalige Versiegelung eintreten wird. Dies betrifft vorrangig die erstmalige Inanspruchnahme von Waldflächen.

Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr

erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Die vorbereiteten Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. **Die umgewandelten Waldflächen sind jedoch nach den walddgesetzlichen Bestimmungen in jedem Fall zu ersetzen.**

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich im Wesentlichen durch die Erweiterungsfläche und die Inanspruchnahme von Wald, der jedoch aufgrund seiner Siedlungsrandlage von den umgebenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen geprägt wird. Im Norden und Westen grenzt der Siedlungsbereich „Röndahler Weg“ an.

Aufgrund des geplanten Erhalts eines breiten Gehölzstreifens kann nach Westen und Süden ein harmonischer Übergang zum offenen Landschaftsraum geschaffen werden. Durch den Großbaumbestand wird eine vollständige Abschirmung gesichert, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.

- Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 für den Bebauungsplan „Zur Herrlichkeit“ mit örtlicher Bauvorschrift den Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 10.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022.