

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 25 „Lindenallee“, 3. Änderung

mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift

INHALT

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Stand: Vorentwurf, Februar 2020

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

Tel. 0 41 31/22 19 49-0

www.patt-plan.de

Gemeinde Salzhausen / Ortsteil Putensen

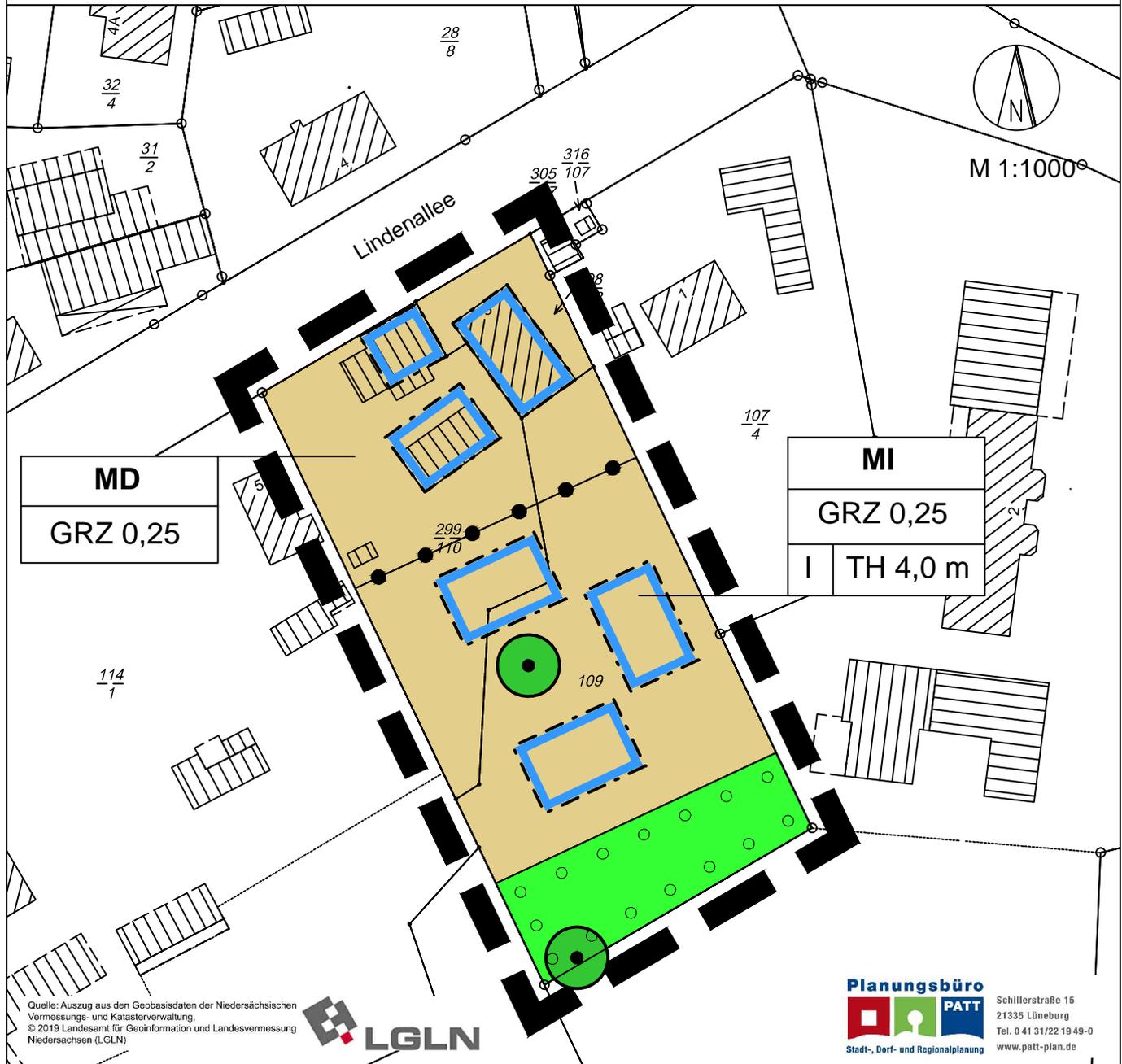
Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 25 „Lindenallee“,

3. Änderung mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift

VE 02/2020



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet
(mit Erhaltungssatzung)

MI Mischgebiet

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 4,0 m Traufhöhe als Mindestmaß

Baugrenzen

Baugrenze

Grünflächen / Pflanzmaßnahmen / Erhalt von Pflanzungen

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderungsfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Dorfgebietes (MD) und des Mischgebietes (MI) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 In den Baugebieten sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Innerhalb des Dorfgebietes und des Mischgebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie die notwendigen Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

2. Bauweise

Terrassen und Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Wasserwirtschaft / Verkehrsflächen

Unbelastete Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet sind auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V. m § 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)

4. Grünordnung

- 4.1 Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte gleicher Art nachzupflanzen.
- 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Fläche ist flächig auf mindestens 3/4 der Grundstückslänge versetzt zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch gleiche Arten zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Eine Einfriedung der Fläche zur freien Landschaft ist unzulässig. Zulässig ist lediglich ein Wildschutzzaun.

Erhaltungssatzung

gemäß § 172 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das in der Planzeichnung als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Baugebiet.

§ 2 Erhaltung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart bedürfen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Eine Genehmigung ist auch bei verfahrensfreien und nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.

Die Genehmigung darf nur versagt werden,

- wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist,

- wenn die die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Maßnahme in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderlichen Genehmigung durchgeführt oder durchführen lässt, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 EUR geahndet werden.

Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 66, 80 und 84 NBauO

§ 1 Dächer

- (1) Die Dächer sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden, Krüppelwalm sind zulässig. Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht erlaubt. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.
- (2) Zulässig sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen in rot - rotbraun und dunkelanthrazit sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Rottöne werden auf folgende RAL Nr. beschränkt: RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016.
Glänzende Pfannen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
- (3) Für Garagen bis 36 qm Grundfläche und sonstige Nebengebäude bis 15 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

§ 2 Außenwände

- (1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
 - naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen (Farbempfehlung Grau-Töne: RAL Nr. 7016, 7022, 7031, oder ähnliche, Rot-Rotbraun Töne RAL 3003, 3004 3011, oder ähnliche
 - in gedecktem rot-rotbraun Ton gehaltener Putz (RAL-Farben s.o.)Eine Kombination der Materialien ist zulässig.
- (2) Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Materialien zulässig. Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.
- (3) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzung zu den Straßenverkehrsflächen (Lindenallee) sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m als bauliche Anlage oder in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zum

Schutz der Eichen sind keine Einfriedungen mit Streifenfundamenten zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug auf den Gehweg „Lindenallee“

§ 4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden der Hauptgebäude sind bis in einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig.
- (4) Werbeanlagen mit Lichtquellen sind unzulässig.

§ 5 Abweichungen

- (1) Die Vorschriften der §§ 1 + 2 gelten nicht für Wintergärten.
- (2) Weitere Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
- in der jeweils aktuellen Fassung

2. Denkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

Gemäß § 8 NDSchG können auch bei verfahrensfreien bzw. nicht baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen denkmalrechtliche Zustimmungserfordernisse auftreten.

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 25 „Lindenallee“, 3. Änderung

mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: Vorentwurf, Februar 2020

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 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

Inhalt

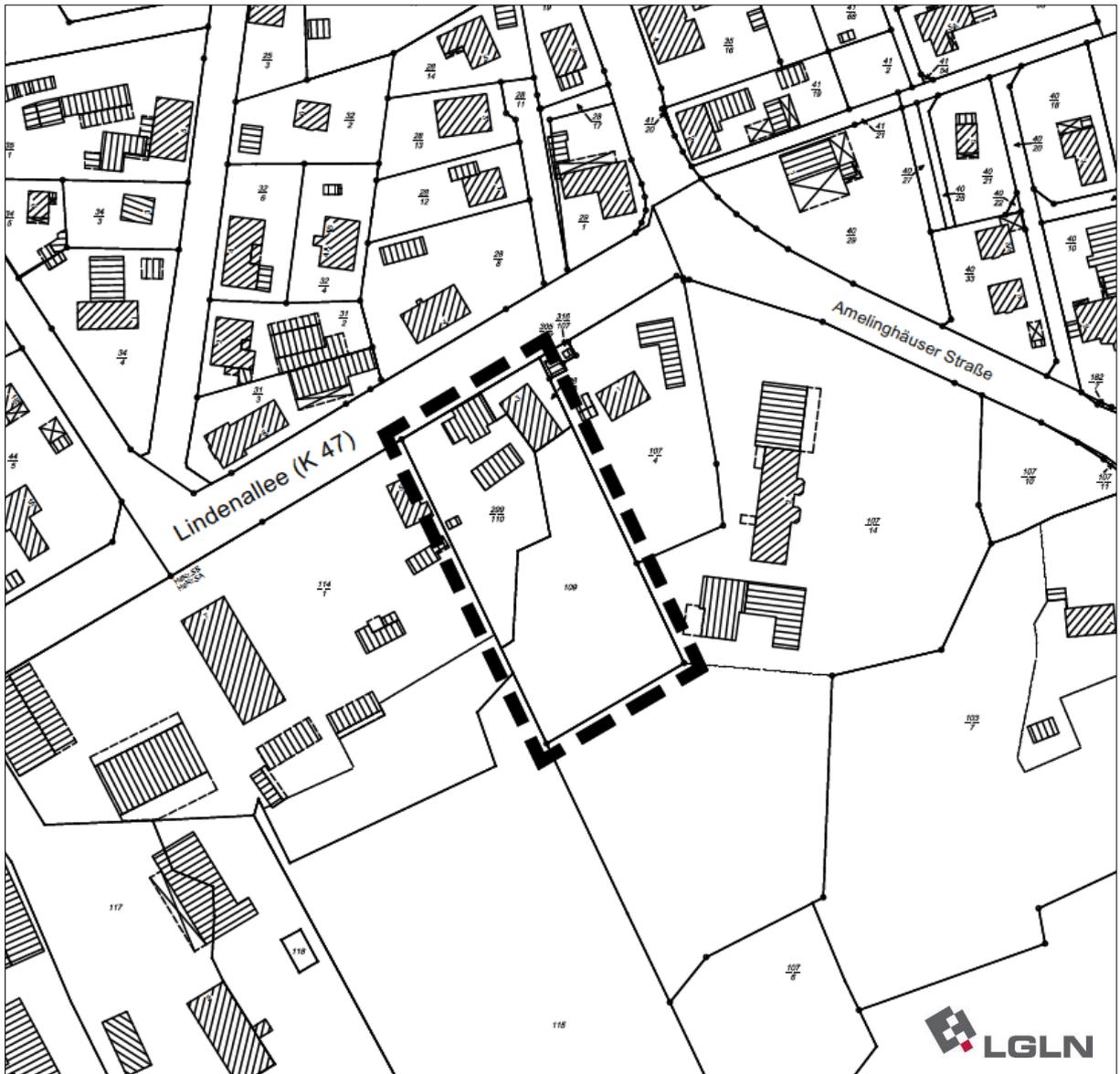
Begründung

1	Anlass und Ziel	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes	4
3	Grundlagen der Planung	4
3.1	Regionale Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.4	Denkmalpflege	6
4	Derzeitige Situation	7
5	Planung	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, Baugrenzen	10
5.3	Grünflächen und Pflanzgebot	10
5.4	Örtliche Bauvorschrift	10
5.5	Erhaltungssatzung	10
6	Städtebauliche Werte und Eingriffsregelung	11
7	Bauleitplanerisches Verfahren	11

Umweltbericht

1	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	12
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung	13
2.1	Derzeitiger Umweltzustand	14
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	16
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
3	Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	20
3.2	Ausgleichsmaßnahmen / Eingriffsregelung	20
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
5	Zusätzliche Angaben	21
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	21
5.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	21
5.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	21
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
7	Quellen	21

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



Begründung

1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Salzhausen plant die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 „Lindenallee“. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüneburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift verfolgt die Gemeinde das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung sowie der Schaffung neuen Wohnraums.

Im Ortsteil Putensen ist innerhalb der historischen Ortslage (Lindenallee 3) eine wohnbauliche Entwicklung geplant. Hierzu wurde vom Bauherrn - die Graubner Projektentwicklungsgesellschaft mbH - eine erste Bebauungsstudie vorgelegt.

Die Fläche des Plangebiets bietet sich insbesondere deswegen für eine behutsame Nachverdichtung an, da diese westlich und östlich an den bestehenden Siedlungskörper anschließt und vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden können.

Das Bebauungskonzept sieht einerseits den vorhandenen historischen Gebäudeensembles aus altem Schäferhaus und Nebengebäude und Schoppen vor und Bau von drei Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) vor. Andererseits sollen im bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereich ein weiteres wohnbauliches Gebäudeensemble entstehen. Dabei sind die Belange der Denkmalpflege aufgrund der westlich angrenzenden denkmalgeschützte Hofanlage besonders zu berücksichtigen.

Für die Umsetzung des Planungsziels ist die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Lindenallee“ erforderlich.

2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der dritten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich an der Lindenallee in der historischen Ortslage von Putensen. Insgesamt umfasst die Erweiterungsfläche eine Größe von ca. 0,54 ha. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 299/10 und 109.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch historische Bebauung geprägt und als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Die genaue Plangebietsbegrenzung ist auf dem vorseitig abgebildeten Übersichtsplan abgebildet und in der Planzeichnung festgesetzt.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Regionale Raumordnung

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg (RROP 2025) weist Putensen keine zentralörtlichen Aufgaben oder Funktionen zu. Das Plangebiet liegt innerhalb des grau hinterlegten Siedlungsbereichs.

Die Siedlungsentwicklung wird sich innerhalb bereits ausgewiesener Baulandflächen vollziehen (Siehe Kapitel 3.2). Dabei wird und es werden im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme Innenentwicklungspotenziale genutzt und die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt.



RROP 2025: Lage des Plangebiets (roter Pfeil)

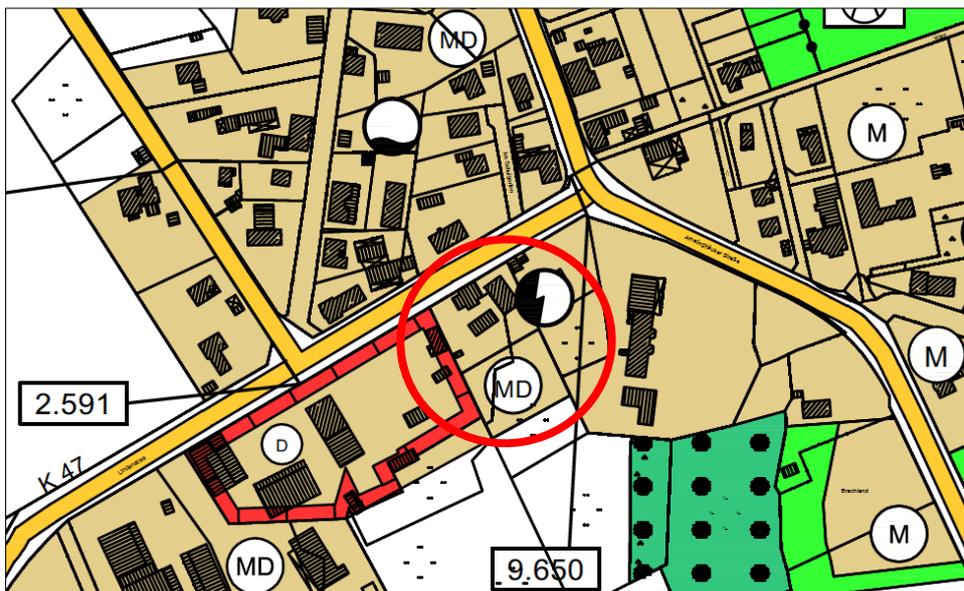
Südlich grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (3.1.2 07) und ein Vorbehaltsgebiet landschaftsgebundene Erholung (3.2.3 02).

Mit der geplanten kleinteiligen Erweiterung und der Festsetzung als Mischgebiet kann der Erhalt des Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur und die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft sowie die Umweltqualität und die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sichergestellt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen an gemischte Bauflächen (M/MD). Die Bauflächen sind auch dementsprechend baulich entwickelt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Ortsdurchfahrt der K5 /Lindenallee. Das Plangebiet selber ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die geplante siedlungsräumliche Erweiterung ist somit vollständig im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann auf Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplan sichergestellt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25 „Lindenallee“ seit Februar 2000 rechtskräftig und umfasst im Wesentlichen die historische Ortslage beiderseits der Lindenallee und nördlich anschließende den Siedlungsbereich zwischen der alten Landstraße (K5) und der Putenser Dorfstraße (L 234). Bisher fanden zwei Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes statt.

Der Bereich der hier vorliegenden 3. Änderung ist von der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es gilt die Urfassung.

Danach gelten folgende Regelungen:

- Art der Nutzung: Dorfgebiet (MD 2); Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig - Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (2 Wo);
- Bauliche Ausnutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,2
- Mindestgrundstücksgröße: 1.500 qm
- Es gilt eine Gestaltungssatzung



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 25

3.4 Denkmalpflege

Unmittelbar westlich angrenzend liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) steht.

Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals

beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Das Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegt daher einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG.



Denkmalgeschützte Hofanlage (Blick vom Plangebiet in südwestliche Richtung)

4 Derzeitige Situation

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Lindenallee“ auf Grundlage des Luftbildes.



Luftbild, Quelle: Google Earth

Die Fläche des Plangebiets wird über die Lindenallee und erschlossen. Die nördliche Teilfläche wird durch ein historisches Gebäudeensemble aus Schäferhaus, Holzschuppen und rückwärtigem Wirtschaftsgebäude geprägt. An seiner Südseite wird die kleine Hofanlage durch mehrere Koniferen eingefasst.



Schäferhaus im Nordosten



Holzschuppen an der Lindenallee



Wirtschaftsgebäude mit Unterstand



Weide im Süden

Im Süden schließt sich eine Weidefläche an, die durch zwei frei stehende Laubbäume eine besondere Prägung erhält. Das Gelände im Plangebiet weitgehend eben.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch gemischte Nutzungen charakterisiert (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen).

5 Planung

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lindenallee“ handelt es sich um die Erweiterung und Änderung eines einfachen Bebauungsplanes. Mit der vorliegenden Änderung werden insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Grundflächenzahl sowie zur Mindestgrundstücksgröße getroffen.

In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurde eine Konzeptstudie erarbeitet, die den Erhalt des historischen Gebäudeensembles vorsieht und für den rückwärtigen Bereich drei weitere Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten vorsieht, die sich um einen „Hof“ gruppieren, der durch einen zu erhaltenden Laubbaum markiert wird.



Die geplanten Festsetzungen orientieren sich dabei an denen des bestehenden Bebauungsplans. Sowohl die textlichen Festsetzungen als auch die örtliche Bauvorschrift aus der zweiten Änderung des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich mit dem vorhandenen Gebäudeensemble bleibt, wie im Urplan, als Dorfgebiet festgesetzt, so dass hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Gebäude ein breites Nutzungsspektrum möglich ist.

Die sich nach Süden vollziehende bauliche Entwicklung wird als Mischgebiet festgesetzt, da eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen werden kann, jedoch aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzungen großräumig von einem Mischgebietscharakter ausgegangen werden kann.

Gemäß Urplan gilt auch für die Erweiterungsfläche (MI), dass Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig und maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sind nicht erforderlich.

Die geplante bauliche Ausnutzung (GRZ) von 0,25 spiegelt die Bestandsituation wider und wird städtebaulicher Maßstab auch auf den rückwärtigen Bereich. Für den bisher unbebauten Bereich (Mischgebiet) werden zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung ergänzend eine eingeschossige Bebauung sowie eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Aufgrund der rückwärtigen Lage der geplanten baulichen Erweiterung erfolgt die Erschließung allein auf privaten Grundstücksbereichen. Daran angegliedert sind Anlagen für den ruhenden Verkehr. Es wird daher die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie die notwendigen Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,5 eingeräumt.

5.2 Bauweise, Baugrenzen

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes werden die vorhandenen und geplanten Gebäude durch einzelne Baukörperausweisungen (Baugrenzen) definiert. Es kann daher auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

Es soll jedoch auch sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen die direkt an das Hauptgebäude angrenzen, wie Terrassen und Wintergärten errichtet werden können. Dies betrifft insbesondere auf die zu erhaltenden Bestandsgebäude zu. Sie sollen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

5.3 Grünflächen und Pflanzgebot

Die zur Bebauung vorgesehene Weidefläche wird durch zwei Laubbäume geprägt. Sie wurden daher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Nach Süden wird die zukünftige Bebauung durch eine Obstbaumpflanzung landschaftsgerecht abgeschirmt. Die Fläche ist flächig auf mindestens 3/4 der Grundstückslänge versetzt zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes sollen Einfriedungen zur freien Landschaft vermieden werden. Zum Schutz der Anpflanzung ist ein Wildschutzzaun zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschrift

Es wird ebenfalls auf den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 verwiesen, dessen örtliche Bauvorschrift unverändert übernommen wird. Hiermit wird gewährleistet, dass sich die Bebauung im Bereich der rückwärtigen Erweiterung in der Gestaltung den bestehenden anpasst und das Ortsbild erhalten bleibt.

5.5 Erhaltungssatzung

Das historische Gebäudeensemble ist aufgrund seiner Lage und seiner Bedeutung für das Ortsbild erhaltenswert. Zudem sind denkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen (Umgebungsschutz). Es ist daher geplant, für diesen Bereich eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zu erlassen.

Die Erhaltungssatzung bestimmt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen in jedem Fall der Genehmigung bedürfen.

Die Genehmigung darf dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist - oder wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

6 Städtebauliche Werte und Eingriffsregelung

Art der Nutzung	Fläche in m ²
Dorfgebiet	1.895
- davon überbaubare Grundstücksfläche (MD 1.895 m ² / GRZ 0,25 + 0,25)	948
Mischgebiet	2.664
- davon überbaubare Grundstücksfläche (MI 2.664 m ² / GRZ 0,25 + 0,25)	1.332
Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	798
Plangebiet gesamt	5.357

Durch die Planung wird für den südlichen Bereich eine erstmalige Versiegelung des Bodens in einer Größenordnung von rund 1.332 m² vorbereitet.

7 Bauleitplanerisches Verfahren

Am 12.03.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen die Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lindenallee“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Des Weiteren wurde der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen.

Am2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen den Entwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lindenallee“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom2020 bis einschließlich2020 öffentlich ausgelegen. Parallel wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Umweltbericht (vorläufig)

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

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lindenallee“ mit örtlicher Bauvorschrift verfolgt die Gemeinde das Ziel, ortsbildprägende Bebauung zu erhalten und eine behutsame Nachverdichtung durch eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich.

Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden.

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden vollzieht sich innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers, so dass Eingriffe weitestgehend vermieden werden können. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen:

- Naturschutz: Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten.

Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), dem EU-Vogelschutzgesetz, der Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- Bodenschutz: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.
Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.
- Wasserschutz: Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser.
Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- Immissionsschutz: Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen.
Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- Denkmalschutz: Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern.
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 zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an.

Nationale Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange (Kap. 2.1) und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Kap. 2.3) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

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

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Mensch und Erholung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Von den angrenzenden baulichen Nutzungen gehen keine konfliktträchtigen Emissionen aus. Relevante Geruchsemissionen liegen nicht vor.

Das Plangebiet weist eine geringe Vorbelastung auf. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und geringen Größe eine geringe Bedeutung für die Naherholungsfunktion. Als schutzbedürftige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes die Wohngebäude entlang der Lindenallee sowie im Plangebiet selbst zu berücksichtigen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der nördliche Bereich ist baulich geprägt und Bestandteil der besiedelten Ortslage. Die hier vorhandenen Koniferen sind weder standortheimisch noch standortgerecht. Die ökologische Bedeutung ist gering.

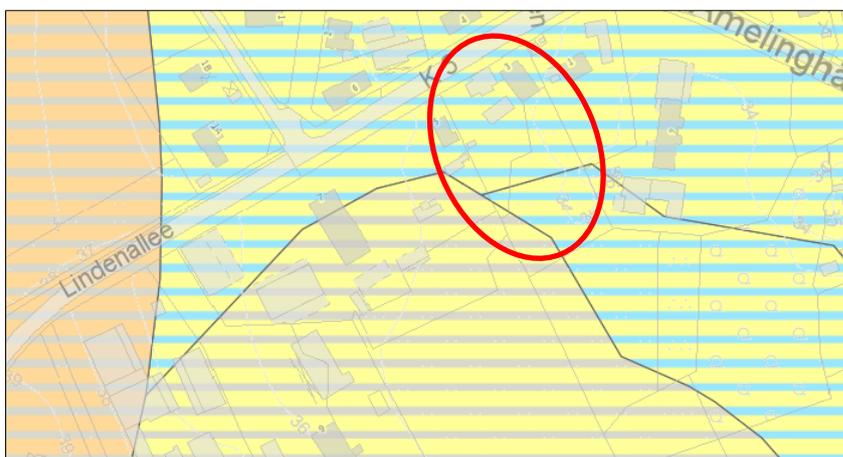
Der südliche Bereich besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine überwiegend geringe bis mittlere ökologische Bedeutung (Weide). Das Plangebiet hat als Tierlebensraum eine insgesamt geringe Bedeutung.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Innerhalb des Plangebiets liegen mittlerer Gley-Podsol vor (NIBIS Kartenserver / bodenkundliche Karten, M 1:50.000). Sie zählen nicht zu seltenen oder aufgrund eines hohen natürlichen Ertragspotentials wertvollen Böden.

Podsole sind sandig, nährstoffarm und sauer und gehören damit zu den ertragsarmen Böden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird somit als gering bis mittel eingestuft. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine besonders schutzwürdigen Böden. Der nördliche Bereich ist durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Die südliche Erweiterungsfläche ist derzeit noch nicht baulich in Anspruch genommen.

Dem Umweltbelang Boden/Fläche kommt kein besonderer Schutzbedarf zu.



Bodenkarte Niedersachsen (BK50); Quelle: Nibis Kartenserver

2.1.4 Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet selbst existieren keine Oberflächengewässer und Quellen. Natürliche Gewässer werden von dem Vorhaben nicht tangiert.

Das Plangebietes liegt außerhalb von Schutzzonen der Wasserschutzgebiete. Es besteht kein besonderer Schutzbedarf.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima / Klimawandel

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Die vorhandenen Weideflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch und für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet dem Offenlandklima zuzuordnen.

Laut der Kartendarstellung des Landschaftsrahmenplans werden keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Belange des Schutzgutes Luft und Klima betroffen, noch liegt das Plangebiet in einem Bereich, in welchem mit einer besonderen Gefährdung dieser Funktionsfähigkeit auszugehen ist.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Ortsrandlage charakterisiert. Der Ortsrand bildet durch die noch in Teilen vorhandene historische Hof- und Siedlungsstruktur einen harmonischen Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum. Die Landschaft stellt sich hier als durch kleinteilige Weidewirtschaft geprägten Landschaftsraum dar, die durch einzelne Baum- und Gehölzbestände strukturiert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten, grenzt jedoch an deiner Südseite an einen Bereich an, der die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern 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 befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) steht.

Die vorhandene, für das Ortsbild wertvolle Bebauung stellen Sachgüter dar, die einen besonderen Schutzbedarf besitzen.

2.1.8 Besondere Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet dabei 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 geringfügigen 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. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. der Bereich der Erweiterungsfläche wäre weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche nutzbar.

Da die vorhandene ortsbildprägende Bebauung keinen denkmalrechtlichen Schutzstatus genießt, wäre ein Abriss zulässig. Ebenso wäre der prägende Gehölzbestand nicht gesichert.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

- Baubedingte Wirkungen ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.
 - Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
 - Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
 - Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
 - Vorübergehende visuelle Störungen

- Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.
 - Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
 - Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
 - Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
 - Veränderung der Landschaft

- Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft.
 - Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
 - Lichtemissionen durch die Beleuchtungsanlage und den Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nur überschlägig die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

2.3.1 Mensch und Erholung

Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Westlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche Licht und Lärm auszugehen.

Während der Bebauung des Gebiets sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Mischgebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind nicht zu erwarten. Sonstige Infrastruktureinrichtungen für die Erholung sind nicht betroffen.

Bezogen auf Lärm, Gerüche, Feinstäube oder sonstige Gefahrstoffe sind aufgrund der geplanten Nutzung und der allgemein guten Luftqualität sowie der guten Durchlüftung des Plangebietes keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

2.3.2 Tiere und Pflanzen

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete (rund 0,26 ha) bedeutet im Wesentlichen den Verlust einer intensiv genutzten Weidefläche. Der Verlust der Weiden hat als Lebensraum für die wertgebenden Arten keine größere Bedeutung.

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Für sogenannte „Ubiquisten“ können im Bereich der Bestandsüberplanung durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Lebensräume fortfallen. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatz- und Rückzugsräume vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die auch wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird. Baubedingt könnte es zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können derzeit nicht ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Bereich der Erweiterungsfläche bestehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt.

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

2.3.3 Boden / Fläche

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die zu einem teilweisen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens führen. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten eingeschränkt.

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangssituation liegt der nördliche Teil des Plangebiets innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, war die Bebaubarkeit bereits vor der Planung grundsätzlich möglich. Die durch die Planung vorbereitete Versiegelung von rund. 950 m² wird daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende erstmalige Flächeninanspruchnahme werden durch den Bebauungsplan rund 0,13 ha an Grünlandflächen versiegelt.

Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen hat Eingriffswirkungen am Standort, die in der Quantität nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen führen.

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

2.3.4 Wasser

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser oder den Grundwasserleiter werden baubedingt nicht verursacht.

2.3.5 Luft und Klima

Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Der Erhalt der Gehölzstrukturen vermindert Auswirkungen auf das Lokalklima.

Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubeentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Betroffen wären im Extremfall die Randzonen der angrenzenden Siedlungsbereiche. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

2.3.6 Landschaft und Ortsbild

Die Planung betrifft einen teilweise durch Bebauung vorgeprägten Bereich. Vorhandene Siedlungspotenziale werden genutzt. Die zukünftige Bebauung wird durch eine geplante Eingrünung wirksam zur Landschaft abgeschirmt. Der Ortsrand wird hier neu gestaltet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten Eingrünung vermieden werden.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Dazu dient die geplante Erhaltungssatzung sowie städtebauliche Konzept mit Maßhaben zur Gestaltung und zur Höhenentwicklung.

2.3.8 Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Wärme, Strahlung), Erschütterungen sowie sonstige Belästigungen

Es werden keine erheblichen Konfliktpotenziale gesehen. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch (Kap. 2.3.1) verwiesen.

2.3.9 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der baulichen Nutzung müssen ordnungsgemäß gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften (u. a. Niedersächsisches Abfall-

gesetz - NAbfG) entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

2.3.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle und Katastrophen)

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegen keine Betriebe, die als Verursacher schwere Unfälle (Explosionen, starke Brände etc.) auslösen können. Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche durch zulässige Vorhaben aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, können nach heutigem Ermessen ausgeschlossen werden.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden, über das allgemeine (Lebens-)Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.3.11 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten oder Vorhaben werden nicht gesehen.

2.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden können.

Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

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

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs ist durch vorhandenes Planungsrecht gegeben.

Der Bebauungsplan setzt Baugebiete fest. Diese erforderlichen Festsetzungen lassen Eingriffe zu, die aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB, bereits vorher zulässig waren. Dies betrifft vor allem den als Dorfgebiet festgesetzten Bereich.

Der südliche Bereich wird eine erstmalige bauliche Entwicklung vorbereitet, die einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich zieht.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung kommen in Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) zum Tragen:

- Die Erweiterung vermeidet die Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope.
- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen GRZ (Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope)
- Erhalt des prägenden Baumbestandes (Schutzgut Arten und Biotope, Wasser, Landschaftsbild, Klima)
- Maßgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Werbeanlagen; Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholung)
- Geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet (Wasser, Boden).
- Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz durch Erhaltungssatzung.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen / Eingriffsregelung

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). 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).

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

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan setzt Dorf- und Mischgebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Salzhausen für den Standort im Ortsteil Putensen.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde dar, die sich aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 25 in der Fassung der 2. Änderung herleiten. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche Entwicklung stellt dabei eine flächensparende und das Ortsbild erhaltende Entwicklungsabsicht dar, die dazu beiträgt, eine möglichst effiziente Nutzung der überplanten Außenentwicklungsfläche sicherzustellen.

Die kleinteilige Erweiterungsfläche ermöglicht eine Abrundung des Siedlungsrandes und nutzt vorhandene Erschließungspotenziale. Vorhandene Gehölzbestände werden erhalten und können auch weiterhin eine abschirmende Funktion übernehmen.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Salzhausen für den Standort - aber auch am Schutzanspruch angrenzender Nutzungen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen.

5.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich grundsätzlich nicht ergeben. Ein Teil der Einschätzungen beruht auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, es fehlt eine zuverlässige Datenbasis oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt.

Die Ermittlung der relevanten Umweltfolgen erfolgte auf Grundlage Untersuchungsrahmens, der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens festgelegt wird.

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden bei der baulichen Ausführung durch Ortsbesichtigung durch die Gemeinde überprüft.

Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sicherzustellen.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Salzhausen plant die 3. Änderung und Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplangebietes auf einer Fläche von rund 0,54 ha. Die bisher im rückwärtigen als Wiese genutzte Fläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene ortsbildprägende Bebauung im vorderen Bereich bleibt erhalten. Dies gilt auch für den prägenden Laubbaumbestand.

Der baulich vorgeprägte Bereich ist städtebaulich geeignet und bietet ein geringes Konfliktpotential bezogen auf die abzuwägenden Belange. Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter voraussichtlich nicht erheblich betroffen sind.

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

7 Quellen

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Harburg (RROP 2025)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg (LRP 2013)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Hrsg.), NIBIS Kartenserver
- Landkreis Harburg, Landschaftsrahmenplan 2013
- Landkreis Harburg, Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2007/2025
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Hrsg.) Umweltkarten Niedersachsen
- Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. Auflage, 2013