

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan „Salzhausen Ortsmitte“ 5. Änderung

### Kurzbegründung

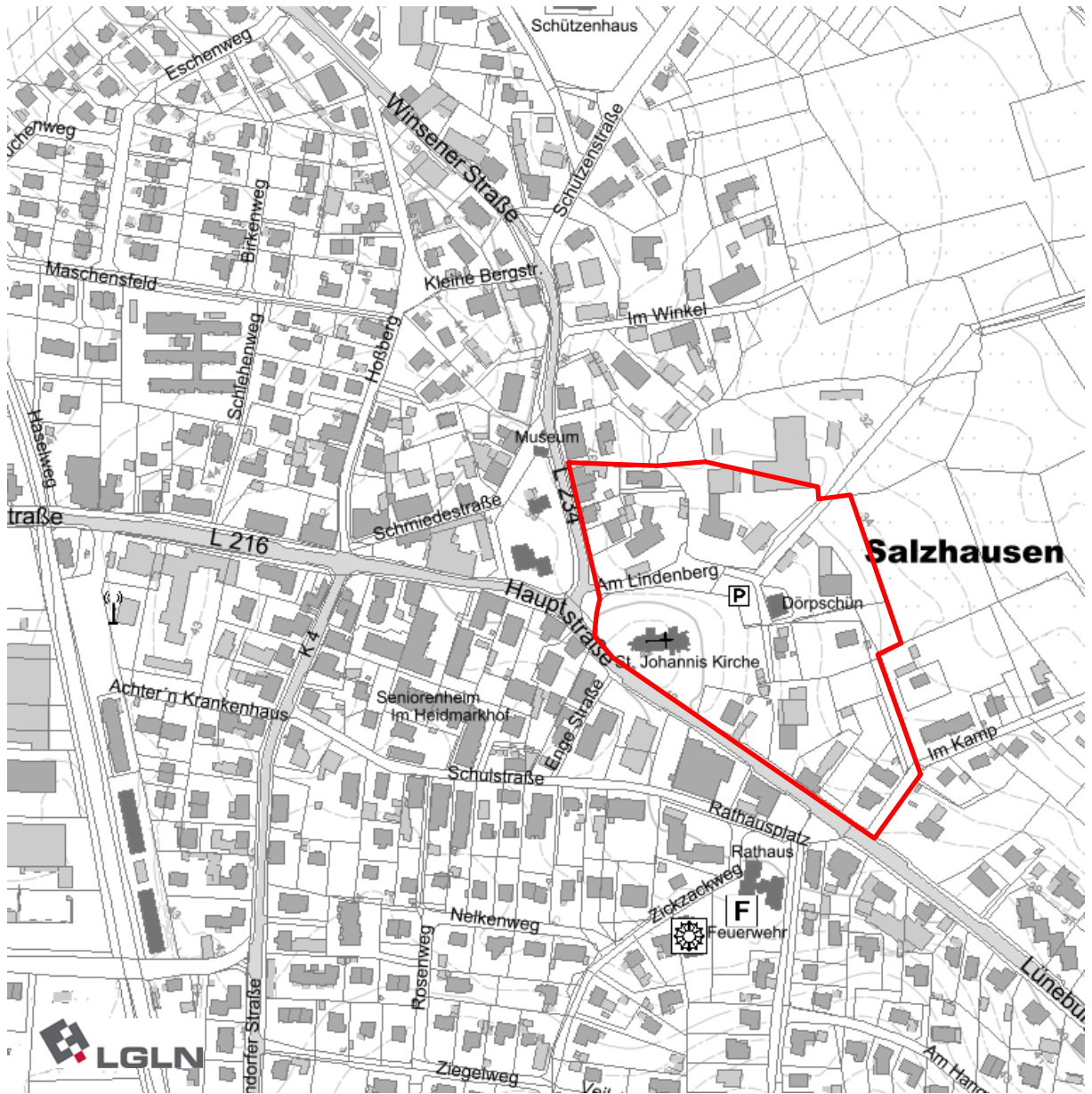
Stand: Vorentwurf 11/2022  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Übersichtsplan



## Inhalt

1.	Anlass und Ziel.....	4
2.	Bestandssituation, Lage und Begrenzung .....	4
3.	Grundlagen der Planung .....	5
3.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
3.2	Schutzgebiete .....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Bisheriges Planungsrecht.....	7
3.5	Örtliche Bauvorschrift Salzhausen Mitte .....	8
4.	Planänderungen.....	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Bebauung / überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.3	Erschließung, Straßenraum.....	9
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	10
6.	Bauleitplanerisches Verfahren.....	11

## 1. Anlass und Ziel

Mit dem Brand des denkmalgeschützten Josthofes und der damit verbundenen Zerstörung des historischen Gebäudeensembles sind Freiflächen innerhalb der historischen Ortsmitte von Salzhausen entstanden, die - zwangsläufig - einer neubaulichen Entwicklung zugänglich sind. Darüber hinaus sind weitere Leerstände in dem Gebiet vorhanden.

Der so entstehende Entwicklungsdruck führt vor dem Hintergrund der städtebaulichen, kulturellen und historischen Bedeutung des Plangebiets zu dem Erfordernis, das bisher geltende Planungsrecht den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Dies betrifft sowohl die zukünftige bauliche Nutzung bzw. Umnutzung als auch die baulich-räumlich Entwicklung vor dem Hintergrund der Beachtung des Denkmalschutzes und der Sicherung der städtebaulichen Identität der historischen Ortsmitte.

Die Gemeinde Salzhausen möchte daher die städtebaulich prägnante Baustruktur insbesondere im betroffenen Bereich nördlich und westlich der Kirche erhalten und diese mit Hilfe klarer Regelungen langfristig sichern. Hierfür ist die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Salzhausen Ortsmitte“ erforderlich.

Die Planung dient somit eindeutig der Innenentwicklung, in dem vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden und die vorhandene Bebauungsstruktur im Sinne der Zielsetzung weiterentwickelt wird. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass das ausgewiesene Natura-2000 Gebiet (Dachstuhl und Turm der St-Johanniskirche) durch die Planung beeinträchtigt werden könnte.
- 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) wird verzichtet.

## 2. Bestandssituation, Lage und Begrenzung

Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortszentrums, das durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt ist. Neben Wohnnutzungen befinden sich im Gebiet kleine Gewerbebetriebe, Einzelhändler, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Dörpschün). Insgesamt handelt es sich um eine historisch gewachsene, kleinteilige und in Teilen auch noch dorftypische Struktur.

Im Plangebiet liegt die denkmalgeschützte St.-Johanniskirche mit dem sie umgebenden Freigelände. Sie bildet den Mittelpunkt des historischen Ortes. Der ursprünglich dörfliche Siedlungscharakter zeigt sich in den um das Kirchengelände herum gruppierten Hofanlagen und der dort vorhandenen aktiven landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Bebauung ist mehrheitlich eingeschossig. Im Bereich der Hauptstraße / Lüneburger Straße häuft sich die Zweigeschossigkeit der vorhandenen Gebäude. Die Siedlungsstruktur ist durch zahlreiche An- und Umbauten mit einer Vielzahl von Nebengebäuden geprägt. Die Gebäudeanordnung ist weitgehend unregelmäßig.

Großkroniger Baumbestand ist im Freibereich der Kirche sowie angrenzend im Straßenraum sowie teilweise noch im Bereich der historischen, denkmalgeschützten Hofanlagen zu finden.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle Kartengrundlage: LGLN viewer)

### 3. Grundlagen der Planung

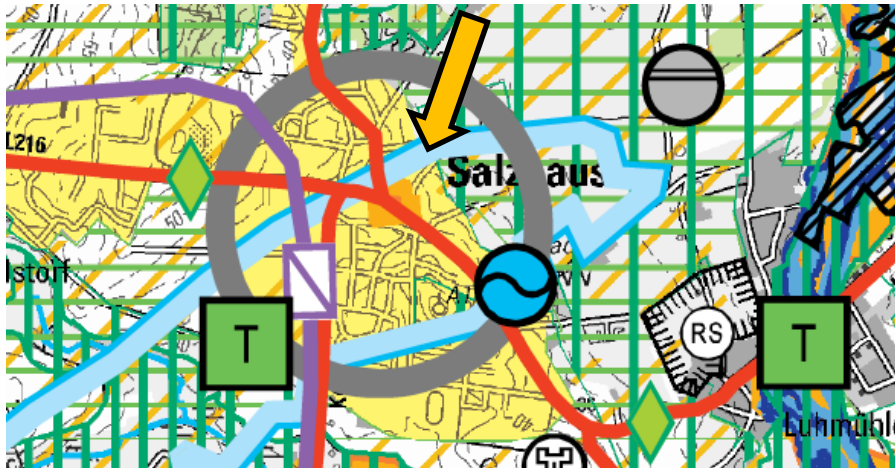
#### 3.1 Raumordnerische Vorgaben

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2025 (RROP 2025) weist Salzhausen die Funktion eines Grundzentrums zu. Damit verbindet sich u.a. die Aufgabe, die Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung und eine ausreichende Zahl an Wohn- und Arbeitsstätten bereitzustellen. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Salzhausen besitzt außerdem die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“.

Die entlang des Plangebiets verlaufende Winsener Straße (L234) und Hauptstraße (L216) werden als Straßen von regionaler Bedeutung dargestellt. Im Weiteren befindet sich das

Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (blaue Linie). Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets liegt die St. Johannis-Kirche, deren Dachstuhl einschließlich Turm seit 2004 als Natura-2000 Gebiet „Mausohr-Wochenstubegebiet Elbeeinzugsgebiet“ der genannten Fledermausart ausgewiesen ist.



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:

- Zersiedlungstendenzen sind 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).
- Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen sind einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen. Dabei sollen vorrangig bestehende Baulücken genutzt werden. ...Vorhandene Nachverdichtungspotenziale sollen unter Beachtung ökologischer Rahmenbedingungen, des Siedlungsbildes und des Freiraumschutzes genutzt werden. (2.1.1 04)

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den im RROP formulierten Zielen und Grundsätzen. Die vorhandene grundzentrale Ortsmitte wird überplant und den städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Anforderungen entsprechend weiterentwickelt.

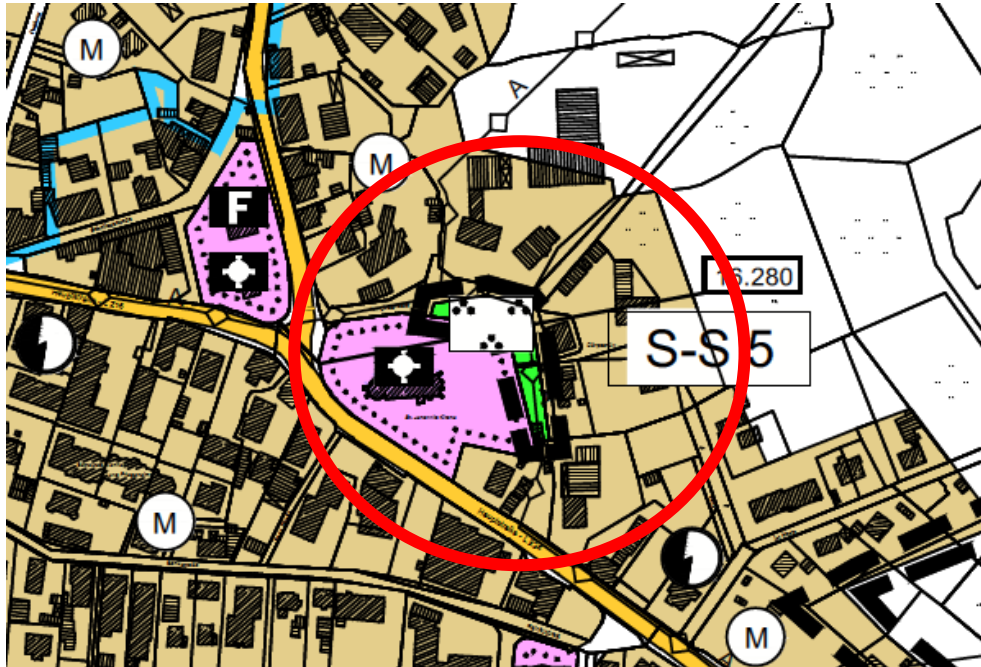
### 3.2 Schutzgebiete

- Das zu überplanende Gebiet wird nicht von Schutzgebieten nach bundesdeutschem Recht (LSG, NSG) berührt.
- Das in Kap. 3.1 benannte europäischen Natura 2000 Schutzgebiet (Dachstuhl und Turm der Kirche) liegt zwar innerhalb des Plangebiets, wird aber durch die vorliegende Planänderung nicht beeinträchtigt.
- Der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale sowie der Umgebungsschutz ist zu beachten. Das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Josthof ist 2017 abgebrannt. Die Gebäude auf dem Gelände fallen unter den Ensembleschutz. Auch

die zukünftige Neubebauung bildet mit den alten Gebäuden ein Ensemble. Der Wert der Anlage für das Ortsbild und die Denkmalpflege ist zu erhalten.

### 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 SG Salzhausen  
i.d.F. der 38. Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Planänderung gemischte Bauflächen und den Bereich der St. Johannis-Kirche Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Salzhausen Ortsmitte“ (siehe Planausschnitt umseitig).

Der Urplan „Salzhausen Ortsmitte“ aus dem Jahr 1988 setzt Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) in einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit einer GRZ 0,3 und einer variierenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bis 0,8 fest.

Für die Dorf- und Mischgebiete wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (1990) bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO (1977) ausgeschlossen.



Auszug aus dem Urplan Bebauungsplan „Salzhausen Ortsmitte“ mit Geltungsbereich seiner 5. Änderung

### 3.5 Örtliche Bauvorschrift Salzhausen Mitte

Im Geltungsbereich des B-Plans gilt seit Oktober 1985 eine eigenständige Gestaltungssatzung vom 7.10.1985, die auch denkmalrechtliche Belange inhaltlich berücksichtigt.

## 4. Planänderungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Teil der größeren zusammenhängenden Ortsmitte Salzhausen. Es sind neben einer gut gemischten Einzelhandelsstruktur auch soziale Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die Gebäude sind von Mischnutzungen geprägt. Im Erdgeschoss befinden sich Ladengeschäfte oder Dienstleistungsbetriebe, die oberen Stockwerke bzw. die rückwärtige Bebauung sind in der Regel von Wohnnutzung geprägt. Es kann von einem gut durchmischten Ortskern gesprochen werden, in dem das Wohnen ein nicht unerhebliches Gewicht hat.



Die oben aufgeführten Eigenschaften und Besonderheiten des Ortszentrums möchte die Gemeinde für Ihre Bewohner erhalten. Daher werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Mischgebiete festgesetzt. Soweit noch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, werden diese als Dorfgebiete festgesetzt.

Auch die mit der 3. Änderung des B-Plans erfolgte Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll Bestand haben.

Das Kirchengebäude sowie die „Dörpschün“ werden unverändert als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ 0,3 festgesetzt. Dies entspricht dem bisher zulässigen Ausnutzungsgrad und belässt auf den Grundstücken nach wie vor hinreichend Entwicklungsspielraum. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zukünftig verzichtet. Die Zahl der Geschosse oder Regelungen zur Gebäudehöhe werden im Rahmen des Verfahrens diskutiert.

#### **4.2 Bebauung / überbaubare Grundstücksflächen**

Dem Erhalt der ortsbildbrägenden Hof- und Freiflächen bzw. deren Wiederherstellung kommt eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Auf diesen Flächen werden die überbaubaren Flächen so abgegrenzt, dass vorhandene Freibereiche erhalten bleiben. Dadurch kann der ebenfalls ortsbildprägende Baumbestand durch Festsetzung gesichert werden.

Im Bereich der denkmalgeschützten Hofanlagen werden Baulinien festgesetzt, um Raumkanten für den Erhalt der Hofgestaltung vorzugeben und denkmalrechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Sie orientieren sich somit weitgehend am Bestand, bzw. am ehemaligen Bestand (Josthof), der auch Maßstab für die zukünftige Entwicklung bleiben soll.

Entlang der Lüneburger Straße wird die durch die Anordnung der Gebäude gebildete Bauflucht ebenfalls über Baulinien gesichert. Mit der Festsetzung von Baulinien wird die vordere Begrenzung des Baukörpers zur Straße oder zur Hofanlage vorgegeben. Sie muss grundsätzlich eingehalten werden.

Der nicht vorhandenen Bauflucht im Bestand wird mit Vor- und Rücksprüngen der Baugrenzen Rechnung getragen. Nebengebäude, die sich für eine Umnutzung eignen, werden mit den überbaubaren Flächen erfasst.

Die Baugrenzen werden im Übrigen so festgesetzt, dass der Bestand an Hauptgebäuden erfasst wird. Wo dies möglich ist, wird eine Mindestbautiefe von 20 m vorgegeben.

#### **4.3 Erschließung, Straßenraum**

Das Plangebiet bildet den Kernbereich der historischen Ortsmitte. Die Grundstücke werden durch die Straßen „Am Lindenberg“ und die Hauptdurchfahrtstraße (Lüneburger Str. L216 und L 234) selbst sowie im Süden durch die Straße Im Kamp erschlossen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, die innerhalb des Straßenraums liegenden Grünflächen zu erhalten. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es hierfür nicht. Gleiches gilt für die Anordnung und Lage von Parkplatzflächen im Straßenraum. Eine mögliche Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums soll daher nicht in Konflikt zu den bisher kleinteilig geregelten Nutzungszuordnungen führen.

## 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.

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. Die Planung hat vorrangig die Sicherung der vorhandenen baulich-räumlichen Qualitäten zum Ziel. Der hieraus herrührende ggf. zusätzliche Verkehr wird zu keiner erheblichen Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabläufe führen.  
Durch die Planung werden vorhandene Erschließungspotenziale im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die Ver- und Entsorgung kann über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.
- 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 Siedlungsgebiet der historischen Ortsmitte besitzt insgesamt den Schutzanspruch eines Mischgebiets. Dies wird durch die Planung nicht geändert. In Bezug auf Lärm ist keine Verschärfung der Konfliktsituation zu erwarten. Es kann weiterhin von einer gebietsverträglichen Entwicklung ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden neubaulichen Entwicklung im Bereich „Josthof“ ist der Betrieb und die Entwicklungsfähigkeit des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs zu beachten (Rinderhaltung). Außerdem befindet sich in etwas weiterer Entfernung nordöstlich eine Biogasanlage. Die Gemeinde hat zur Klärung der Geruchsbelastung ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, in dem zur vorhandenen Geruchsbelastung innerhalb des Plangebiets Stellung genommen wird und ggf. bauliche/planungsrechtliche Lösungsvorschläge dargelegt werden.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. 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 grundsätzlich auch für bereits bebaute oder überbaubare Grundstücksbereiche.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das ausgewiesene Natura-2000 Gebiet (Dachstuhl und Turm der denkmalgeschützten St-Johanniskirche) durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Eine durch die Planung verursachte oder vorbereitete Neubebauung kann hier ausgeschlossen werden.

Für die an diesen Lebensraum gebundenen 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. Der erhaltenswerte und ortsbildprägende Großbaumbestand wird gesichert.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden sich nicht ergeben. Gegenüber dem Bestand wird nach derzeitigem Planungsstand keine höhere oder erstmalige Versiegelung eintreten. Die möglichen Eingriffe waren aufgrund des geltenden Planungsrechts schon vorher zulässig oder sie gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig.

- Das Plangebiet wird im Wesentlichen von den umgebenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen geprägt. Das Plangebiet grenzt weit überwiegend an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Nach Osten bildet die Bebauung eine Siedlungsrandlage aus, die insbesondere durch Baugrenzen und die gestalterischen Vorgaben unverändert definiert wird.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmale. Der denkmalrechtliche Schutzstatus wird durch die nachrichtliche Kennzeichnung der Gebäude dokumentiert. Die geplante Sicherung der Anordnung und Stellung der Baukörper unterstützen den denkmalrechtlichen Schutzanspruch.  
Darüber hinaus dürfen gemäß § 8 des NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Neu geplante bauliche Anlagen im Plangebiet sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.  
Sollte Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet vorhanden sein, so wird diese durch die Bebauung und Erschließung voraussichtlich vollständig zerstört werden. Die Maßnahme zur Verringerung dieser negativen Auswirkung besteht in der denkmalpflegerischen Begleitung der Erdarbeiten und gegebenenfalls der Dokumentation und Bergung von Denkmalsubstanz. Für den Bereich „Josthof“ ist dies bereits geschehen.

## **6. Bauleitplanerisches Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Salzhausen-Ortsmitte“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und 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 17.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt. Zeitgleich wurden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat nach Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan „Salzhausen Ortsmitte“, 5. Änderung am ..... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.