

# Samtgemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## 62. Änderung des Flächennutzungsplans Salzhausen „Garstedt – Up´n Kuk“

### Inhalt:

- Planzeichnung
- Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf 06/2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitig Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

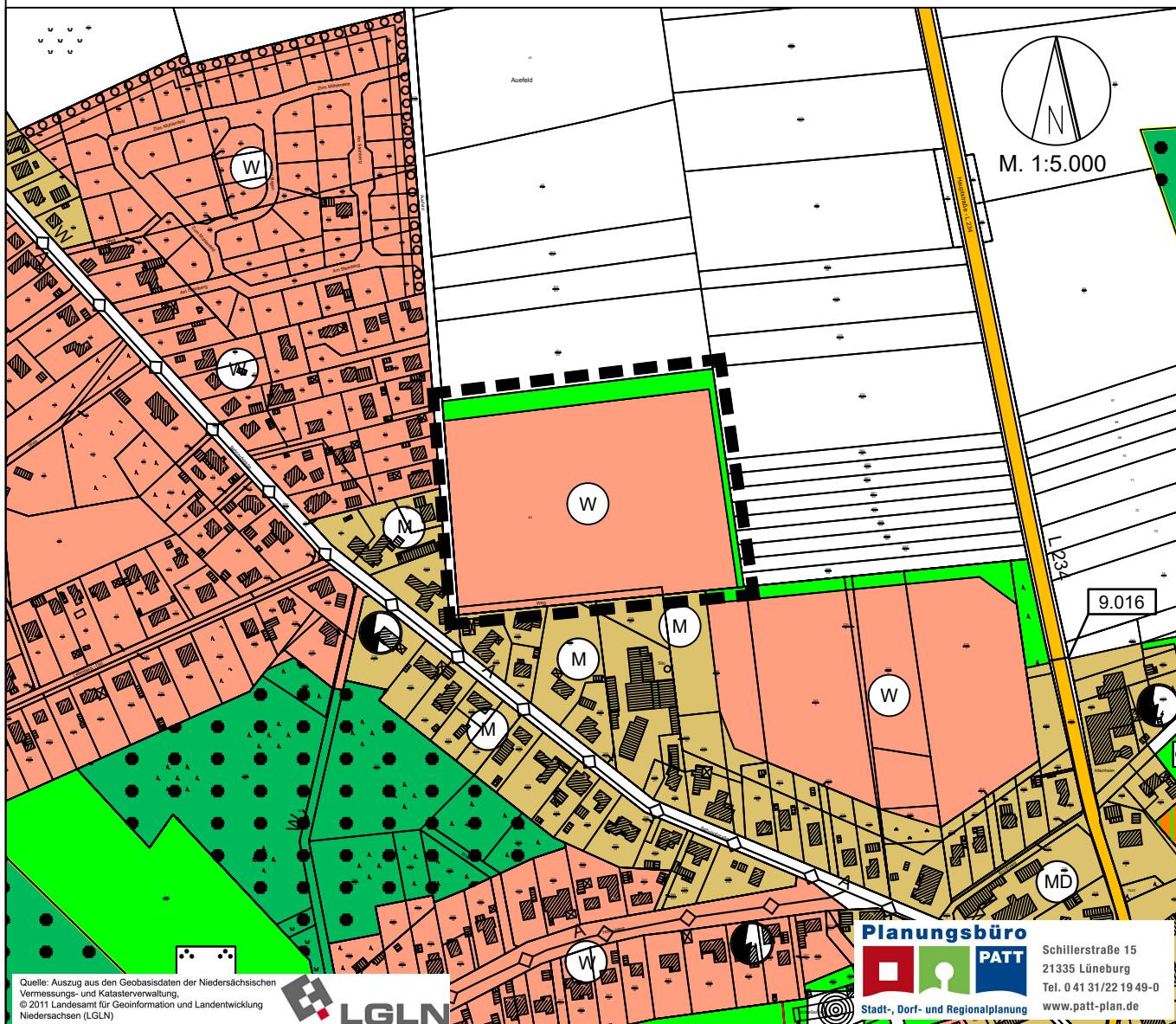
# Samtgemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg

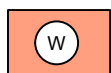


## 62. Änderung des Flächennutzungsplans „Garstedt - Upn Kuk“

Stand: Vorentwurf 06/2023



### Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 62. Änderung des Flächennutzungsplans

# Samtgemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## 62. Änderung des Flächennutzungsplans Salzhausen „Garstedt – Up´n Kuk“

### Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf 06/2023  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitig Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch:

#### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

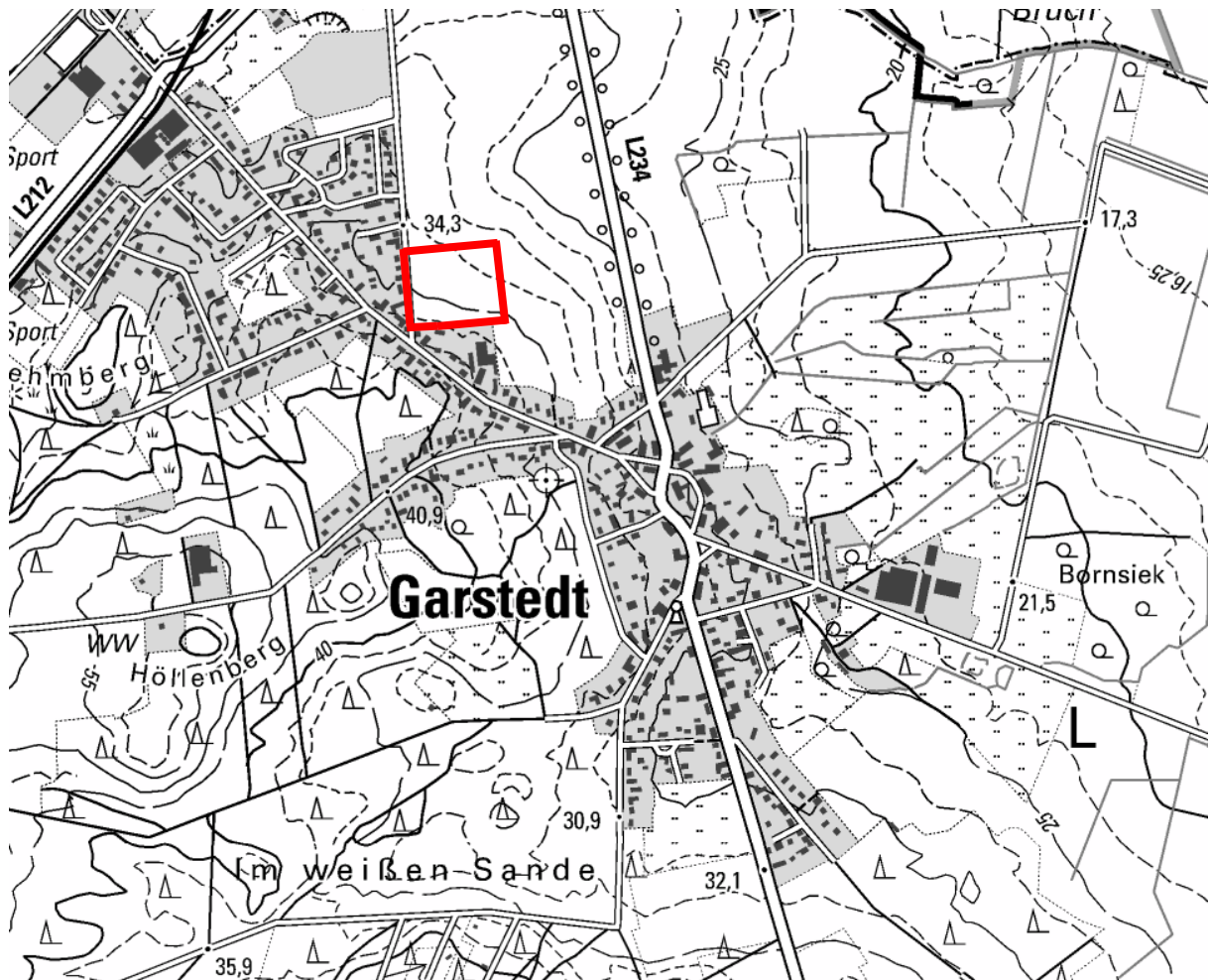
## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

|   |   |
|---|---|
| Übersichtsplan, ohne Maßstab .....                    | 3 |
| 1. Anlass und Ziel .....                              | 3 |
| 2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes ..... | 4 |
| 3. Übergeordnete Planungen .....                      | 4 |
| 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....             | 4 |
| 3.2 Flächennutzungsplan.....                          | 5 |
| 4. Planung .....                                      | 6 |
| 5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit.....   | 6 |
| 5.1 Emissionen / Immissionen .....                    | 6 |
| 5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung .....    | 6 |
| 6. Bauleitplanerisches Verfahren .....                | 7 |

Der **Umweltbericht** wird erst im weiteren Verfahren erstellt.

## ÜBERSICHTSPLAN, OHNE MAßSTAB



Die ungefähre Lage des Plangebietes ist rot umrandet. (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten, 13.06.2023)

### 1. ANLASS UND ZIEL

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen betrifft die Ortslage der Mitgliedsgemeinde Garstedt.

Im Osten des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Garstedt plant die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um dem weiterhin bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet nachzukommen. Es soll Wohnbauland für unterschiedliche Zielgruppen wie Singles, Familien, Paare und Senioren bereitgestellt werden. Der Neubau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern soll somit durch die Planaufstellung ermöglicht werden. Die betreffende Grundstücksfläche liegt im Außenbereich und stellt in diesem Teilbereich zurzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die geplante Siedlungsentwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen erforderlich. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Wohngebiets sowie einer im Norden und Osten verlaufenden Grünfläche.

Das Verfahren zu dieser 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wird einschließlich einer Umweltprüfung sowie der Erstellung des Umweltberichts durchgeführt.



## 2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 3,7 ha große Plangebiet liegt im Osten des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Garstedt. Seine westliche Grenze liegt an der Straße „Auefeld“ an, die auf ihrer gegenüber liegenden Seite durch Wohnnutzungen baulich geprägt wird.

Die südwestliche Grenze des Plangebietes verläuft ebenfalls überwiegend entlang des bisherigen Siedlungsrandes. Direkt südlich südlich liegt ein Zimmereibetrieb.

Die Änderungsfläche wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

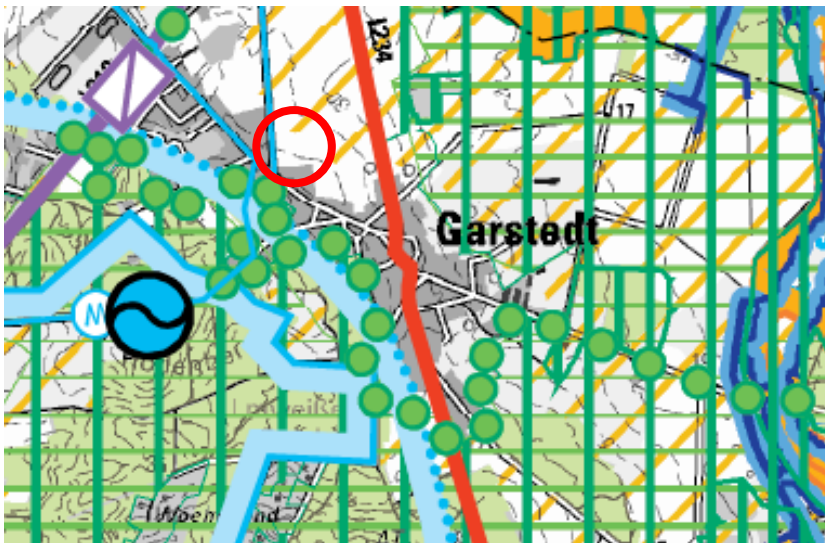


## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2025 weist für den Bereich des Plangebietes keine Funktionen oder Aufgaben aus. Das Plangebiet liegt am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

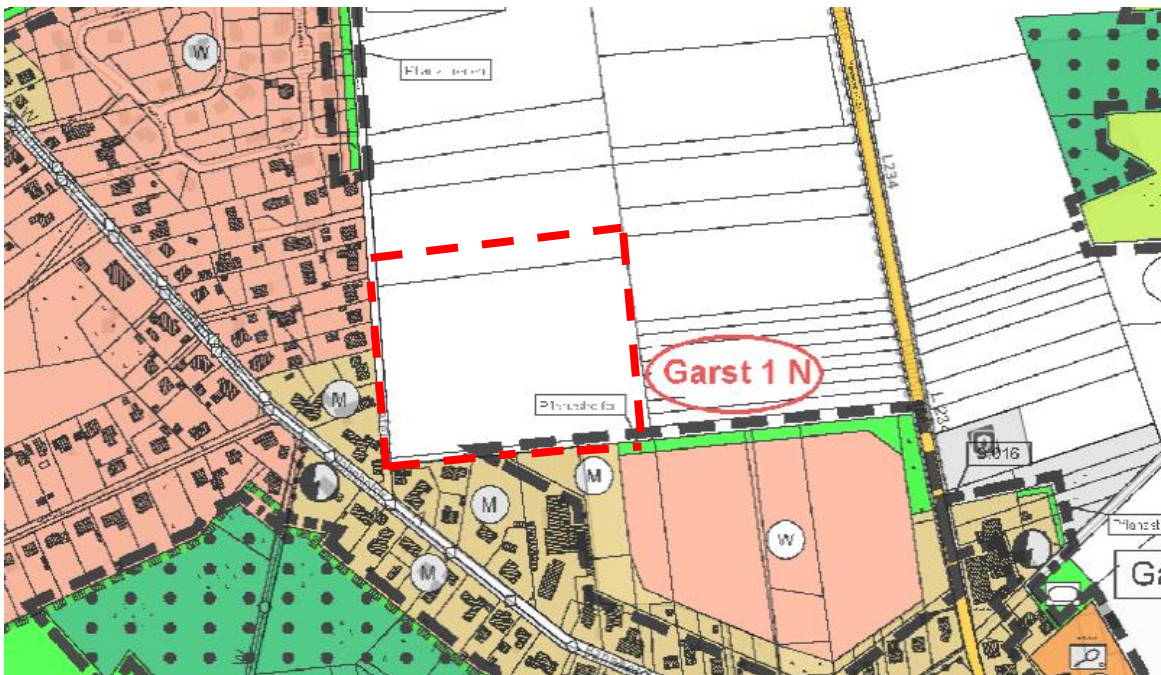
Momentan stehen in den vorhandenen Baugebieten keine Bauflächen zur Verfügung. Garstedt verfügt über eine Grundschule und einen Supermarkt. Damit gehört es nicht zu den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen, für die der Zuwachs an Bruttobaulandflächen bis zum Jahr 2025 auf maximal 5% beschränkt ist. Insoweit entspricht die Siedlungserweiterung dem RROP.



Ausschnitt aus dem RROP 2025 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) an. Der Bereich zur Zimmerei, der kleinteilig mit überplant wird, stellt eine Mischgebietsfläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. Quelle: Regis des Landkreises Harburg, Juni 2023

#### **4. PLANUNG**

Die Änderungsfläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Osten des Plangebietes verläuft eine Grünfläche. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird hier eine wirksame Eingrünung festgesetzt werden, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Auefeld“, die direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass das Plangebiet bereits voll erschlossen ist. Für das anfallende Niederschlagswasser wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Soweit möglich soll es weitgehend auf dem Plangebiet zurückgehalten werden und ansonsten Richtung Norden in Mulden geleitet werden. Genauere Aussagen hierzu werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT**

##### **5.1 Emissionen / Immissionen**

Das künftige Wohngebiet ist den aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft entstehenden Immissionen ausgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Geräusche, Gerüche und Stäube, die bei der Bewirtschaftung und Ernte der Ackerflächen entstehen können. Sie treten jedoch nur punktuell auf und sind typisch für alle ländlich geprägten Räume.

Im Süden des Plangebietes grenzt ein Zimmereibetrieb an. Für diesen Betrieb sowie die im Osten liegende Hauptstraße L 234 wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschauswirkungen sowie des Verkehrslärms durchgeführt. Der einzig bestehende Konflikt einer Überschreitung findet im Süden im Bereich der Zimmerei statt und wird über ein Maßnahmenpaket gelöst (Abstandsgebot, Lärminderung an der Quelle, Lärmschutzelement). Dieses wird über Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans und einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

##### **5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich ziehen wird. Für diesen Eingriff ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

Die Änderungsflächen werden derzeit intensiv als Acker genutzt. Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft bezieht sich somit vor allem auf die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Mit der Umsetzung der neuen Wohnbauflächen 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. Es ist anzustreben, den Oberflächenwasserabfluss der versiegelten Flächen vor Ort zur Versickerung zu bringen. Soweit möglich soll es weitgehend auf dem Plangebiet zurückgehalten werden und ansonsten Richtung Norden in Mulden geleitet werden.



Durch die erstmalige Inanspruchnahme des bisher unbebauten Geländes wird sich das Landschafts- und Siedlungsbild in diesem Bereich nachhaltig verändern. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild wird die Änderungsfläche zur freien Landschaft eingegrünt.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die vorbereiteten Eingriffe nicht innerhalb der Änderungsfläche vollständig kompensiert werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Kompensationsumfang und die konkreten Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Außerdem sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Dabei können zusätzliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Tragen kommen.

## **6. BAULEITPLANNERISCHES VERFAHREN**

Am 12.06.2023 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Salzhausen beschlossen, die 62. Flächennutzungsplanänderung „Garstedt Up´n Kuk“ aufzustellen und für den Vorentwurf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Vom .....2023 bis zum .....2023 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden frühzeitig an der Planung beteiligt.