

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 11 „Wiesenweg“, 3. Änderung OT Putensen

Stand: Vorentwurf, Mai 2019

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

### Inhalt

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise
- Begründung

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](http://www.patt-plan.de)

# Gemeinde Salzhausen, OT Putensen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 11

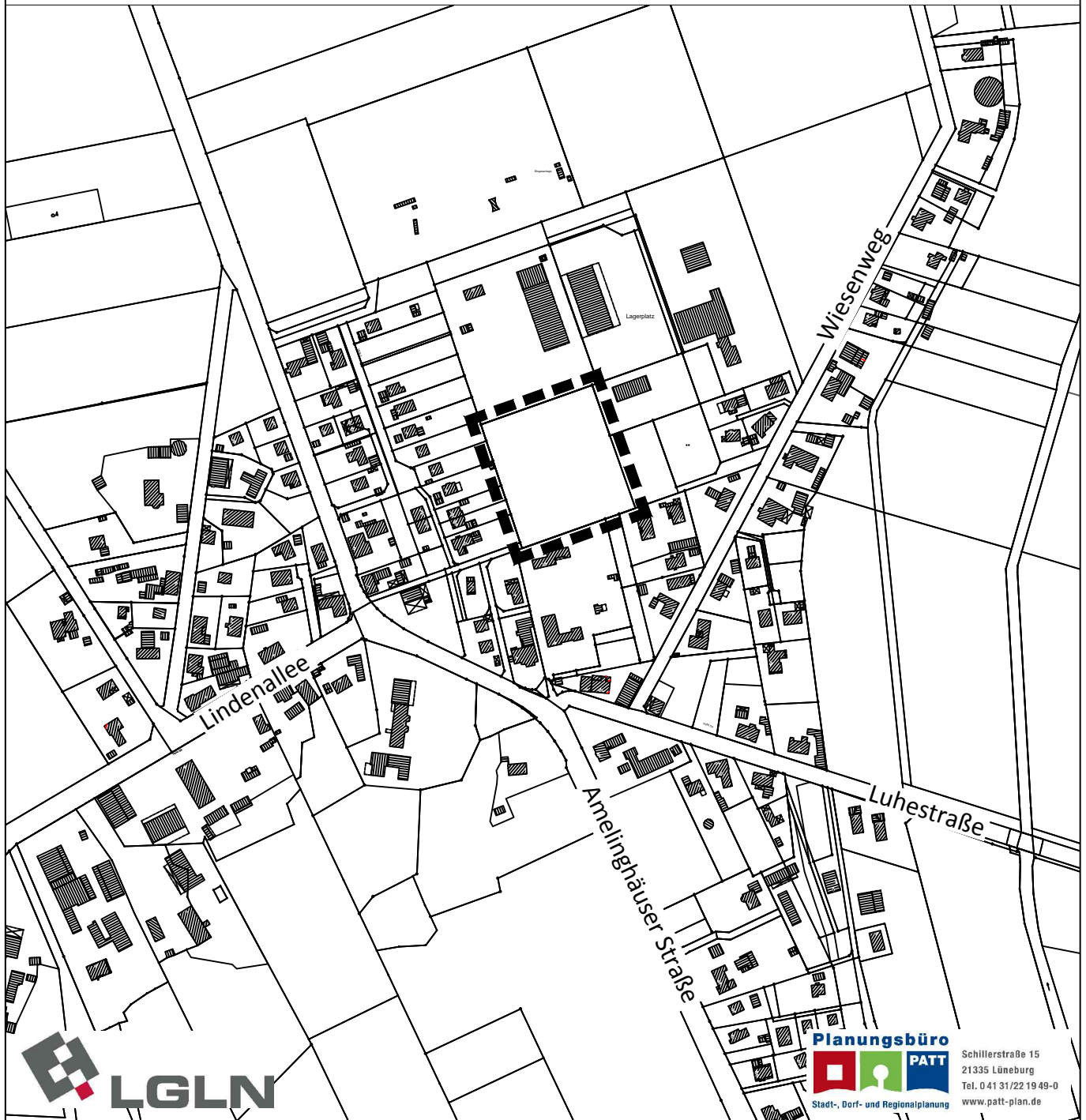
„Wiesenweg“, 3. Änderung

Übersichtsplan

Stand: Mai 2019



M 1 : 5.000

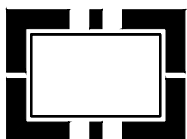


Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 041 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Bebauungsplanänderungsfläche

# Gemeinde Salzhausen, OT Putensen

Landkreis Harburg

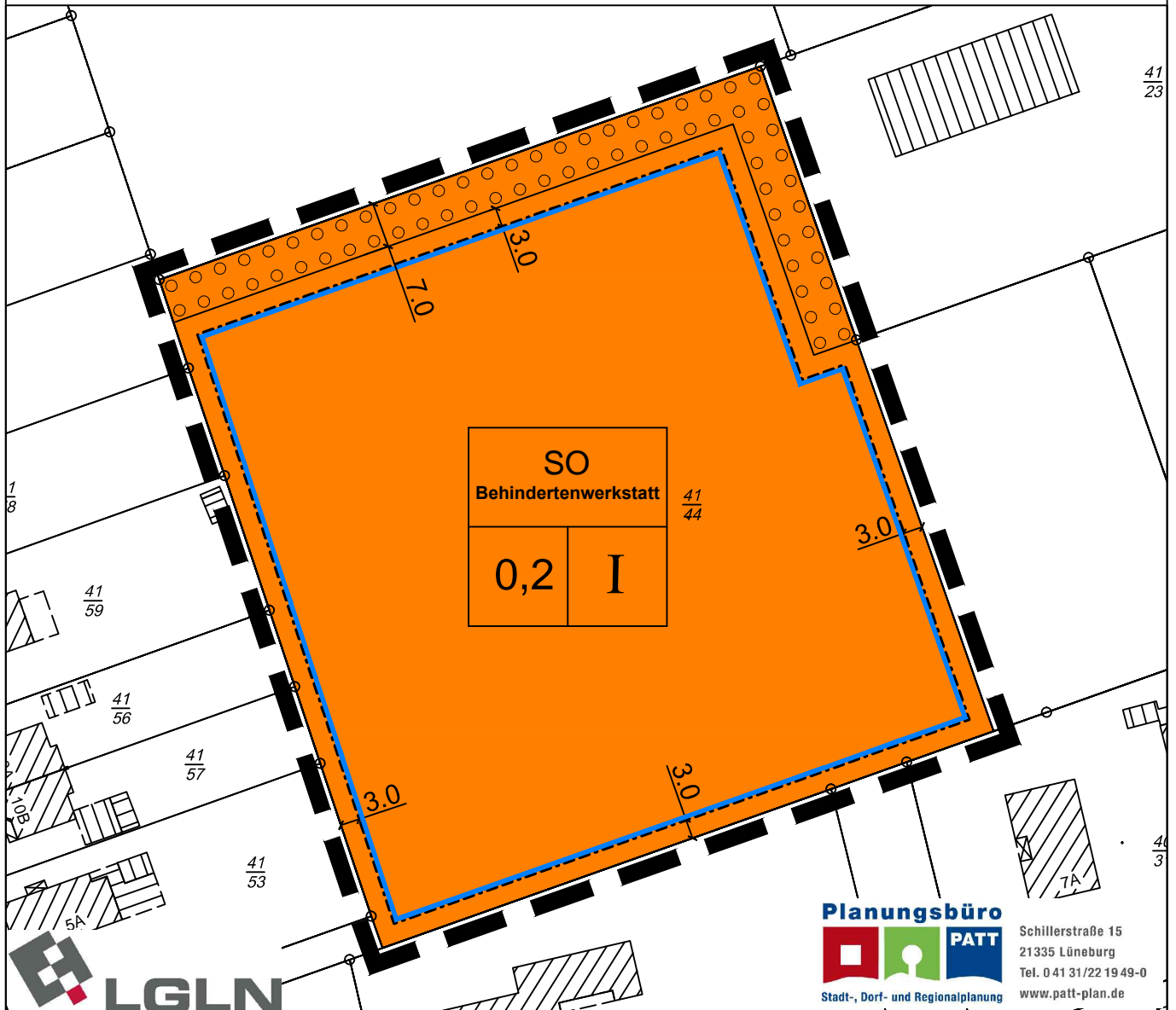
Bebauungsplan Nr. 11

„Wiesenweg“, 3. Änderung

Stand: Mai 2019



M 1 : 1.000



**Planungsbüro**  
**PATT**  
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

 Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen  
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
Bebauungsplanänderungsfläche

## Textliche Festsetzungen

### 1. Bauliche Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Behindertenwerkstatt“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für sozialtherapeutische Arbeitsangebote.

Zulässig sind:

- Gartenbaubetrieb
- Tischlerei, Näherei und ähnliche Handwerksbetriebe
- Kantine mit Speise-/Veranstaltungsraum
- Aufenthaltsräume
- Der Einrichtung dienende untergeordnete Anlagen und Nutzungen

Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

### 2. Grünordnung

2.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 80% der Pflanzen als standortheimische Sträucher der Qualität 60-100 cm, 2x verpflanzt und 20% standortheimische Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m zu verwenden. Der Abstand in und zwischen den Reihen muss 1,5 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Arten der Pflanzenliste 2 sind beispielgebend.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 3. Bodenschutz

3.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

### 4. Oberflächenentwässerung

4.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Das von den Hofflächen abfließende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

#### Pflanzliste

Bäume:

Buche	<i>Fagus silvatica</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Sträucher:	
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

## Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
  - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- in der jeweils aktuellen Fassung

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 11 „Wiesenweg“, 3. Änderung OT Putensen

### Begründung

Stand: Vorentwurf, Mai 2019

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](http://www.patt-plan.de)

## Inhalt

1. Anlass und Ziel .....	2
2. Lage und Nutzung des Plangebietes.....	2
3. Vorgaben .....	3
3.1 Raumordnung .....	3
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Vorhandener Bebauungsplan Nr. 11 „Wiesenweg“ .....	4
3.4 Landschaftsplanung .....	5
4. Planung .....	5
4.1 Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung .....	5
4.2 Erschließung .....	5
4.3 Grünordnung .....	5
4.4 Oberflächenentwässerung .....	5
4.5 Ver- und Entsorgung .....	6
5. Bauleitplanerisches Verfahren .....	6

### 1. Anlass und Ziel

Die HiPsy gmbH betreut in verschiedenen ambulanten, teilstationären und stationären Einrichtungen psychisch erkrankte Menschen. In Putensen sind entsprechende Einrichtungen an der Amelinghausener Straße und der Luhestraße vorhanden.

Auf dem neu erworbenen Grundstück der Änderungsfläche möchte die HiPsy gmbH ihr sozialtherapeutisches Arbeitsangebot sowie ihr Betriebsgelände erweitern und ergänzen. Es soll ein Gartenbaubetrieb sowie eine Kantine im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände angesiedelt werden. Dabei sind folgende Räumlichkeiten bzw. Nutzungen geplant:

- Halle mit geräuscharmen Maschinen für die Brennholzproduktion
- Gartenbau mit dazugehörigen Wirtschaftsräumen, Sozialraum, Umkleide- sowie Sanitärräumen
- diverse Büroräume

Zusätzlich ist eine Kantine für ca. 70 Personen geplant. Neben der Nutzung als Kantine ist auch das Anbieten von Veranstaltungen in diesen Räumlichkeiten denkbar. Hier können beispielsweise gemeinsame Feste gefeiert werden oder Fortbildungen angeboten werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es die geplanten Nutzungen durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes zu ermöglichen.

### 2. Lage und Nutzung des Plangebietes

Das rund 1,0 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage südlich der vorhandenen Gewerbeflächen in Putensen. Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt.

Im Norden grenzen Gewerbeflächen an, die durch einen Wall abgegrenzt sind. Im Westen liegen die Gärten von Einfamilienhausgrundstücken. Östlich liegt eine Wiese. Im Süden grenzt ein bereits vorhandener Standort der HiPsy-Gesellschaft an.

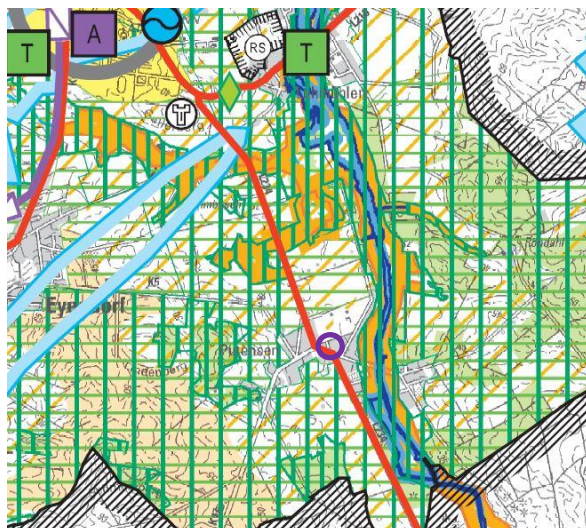
Die Erschließung erfolgt über einen Stichweg von Osten vom Wiesenweg her. Das Gelände ist relativ eben. Im nachfolgenden Luftbild ist das Plangebiet durch eine gelbe Linie gekennzeichnet.



Luftbild vorhandene Situation (Quelle: Geoportal MRH, 17.05.2019)

### 3. Vorgaben

#### 3.1 Raumordnung



Das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg weist Putensen keine besonderen raumordnerischen oder zentralörtlichen Funktionen zu. Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Ausschnitt RROP 2025  
○ = Lage der Änderungsfläche



### 3.2 Flächennutzungsplan

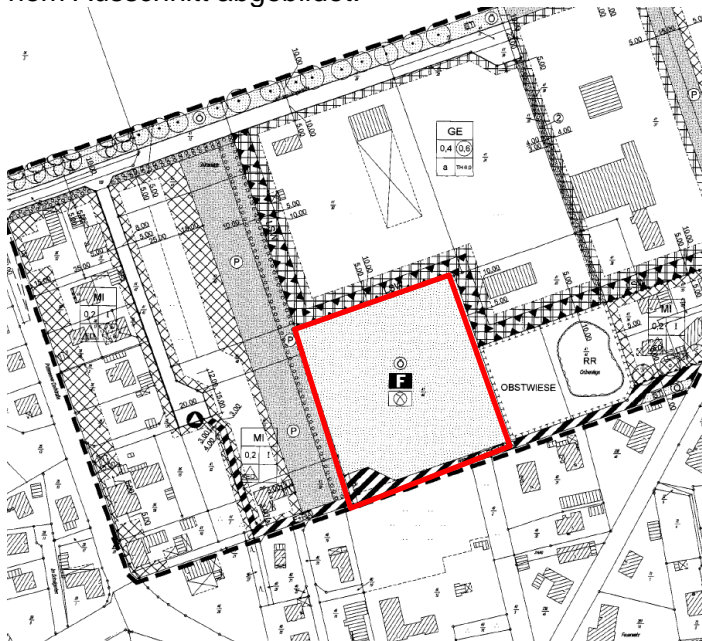
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist die Erweiterungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bolzplatz aus. Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt FNP Samtgemeinde Salzhausen

### 3.3 Vorhandener Bebauungsplan Nr. 11 „Wiesenweg“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Wiesenweg“, 1. Änderung ist nachfolgend in einem Ausschnitt abgebildet.



Ausschnitt B11 „Wiesenweg“, 1. Änderung

Das Plangebiet ist überwiegend als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr- und Bolzplatz festgesetzt. Im Süden ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die für die Erschließung der Fläche von Osten her vorgesehen war und die im Westen eine Wendeanlage beherbergen sollte. Örtlich ist diese nicht hergestellt worden. Insofern ist eine Überplanung der Verkehrsfläche innerhalb der Änderungsfläche unschädlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Wiesenweg“ betraf einen Teil des Gewerbegebietes.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan hat keine besonderen Eintragungen für das Plangebiet und die direkte Nachbarschaft. Ein Landschaftsplan existiert für die Samtgemeinde Salzhausen nicht.

## **4. Planung**

### **4.1 Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Behindertenwerkstatt festgesetzt. Aus der textlichen Festsetzung geht hervor, dass das Gebiet der Unterbringung von Einrichtungen für sozialtherapeutische Arbeitsangebote dienen soll. Im Einzelnen sind Gartenbaubetriebe, Näherei und andere Handwerksbetriebe zulässig, in denen arbeitstherapeutische Angebote für psychisch kranke Menschen durchgeführt werden können. Zusätzlich sind begleitende Einrichtungen wie Kantine, Aufenthaltsräume und weitere Anlagen und Nutzungen, die der Einrichtung dienen, zulässig. Diese zum Teil auch gewerbliche Nutzung ist bzgl. der Emissionen nur dann zulässig, wenn die Immissionen das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Die westlich angrenzenden Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, liegen gemäß Bebauungsplan in einem Mischgebiet

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, so dass ausreichend Fläche für eine Bebauung zur Verfügung stehen wird. Es ist aus Gründen des einfachen Zuganges eine eingeschossige Bebauung geplant. Deshalb wird auch nur eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die Baugrenzen halten zu benachbarten Nutzungen einen Abstand von 3,0 m ein. Damit wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, so dass das Grundstück optimal genutzt werden kann.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Osten über die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche. Die bisherige Verkehrsfläche im Änderungsbereich wird zugunsten des Sondergebietes überplant, da sie nicht mehr benötigt wird. Außerdem grenzen die neuen Nutzungen dann direkt an die vorhandenen Flächen des Betreibers an, so dass die Erschließung auch von Süden her über diese Flächen erfolgen kann.

### **4.3 Grünordnung**

Zu den nördlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen wird ein 7,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser vergrößert den Abstand zu der gewerblichen Nutzung und schafft neben dem vorhandenen Wall eine weitere Eingrünung. In der textlichen Festsetzung ist die Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern geregelt. Es wird damit dauerhaft ein Gehölzstreifen geschaffen, der insbesondere den Vögeln als Brut- und Nahrungshabitat dienen kann und damit einen gewissen Ausgleich zu der neuen Bebauung schafft. Im Übrigen gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwartende Eingriffe als zulässig.

### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser soll im Bereich der Änderungsfläche zur Versickerung gebracht werden. Da das Wasser versiegelter Verkehrsflächen verschmutzt sein kann, ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig. Weiter östlich liegt die Regenrückhalteanlage für das Gewerbegebiet, in dem das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes zur Versickerung gebracht wird. Insofern ist anzunehmen, dass auch im Plangebiet eine Versickerung möglich sein wird. Andernfalls sind technische Einrichtungen wie Mulden, Rigolen, Sickerschächte usw. herzustellen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ggf. ist das Netz entsprechend zu erweitern. Der Müll und die Wertstoffe sind am Tage der Abholung am Wiesenweg oder der Luhestraße bereitzustellen.

#### **5. Bauleitplanerisches Verfahren**

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grünfläche künftig als Sondergebiet genutzt. Es handelt sich als innerörtliche Nachverdichtung um einen Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf können maximal ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Im SO-Gebiet „Behindertenwerkstatt“ können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern hält die Bebauungsplanänderung die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschriebenen Vorgaben ein.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am .....2018 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.