

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 26 "Schleusenweg" (Teil- geltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Erweiterung Ortsteil Putensen

### Inhalt

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

Stand: Entwurf, Februar 2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

**Planungsbüro**



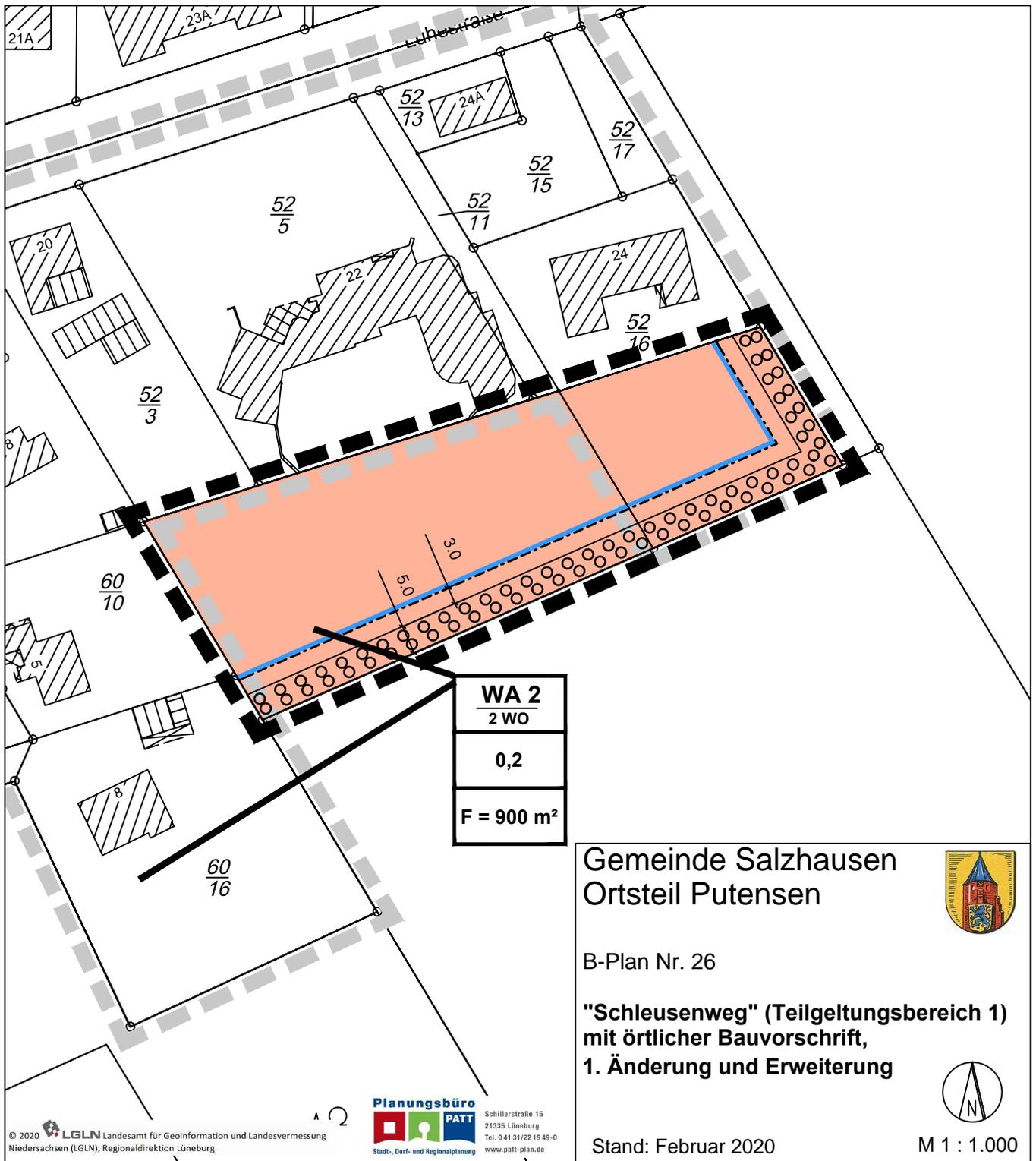
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

Tel. 0 41 31/22 19 49-0

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



**WA 2**  
2 WO  
**0,2**  
**F = 900 m<sup>2</sup>**

**Gemeinde Salzhausen  
Ortsteil Putensen**



B-Plan Nr. 26

**"Schleusenweg" (Teilgeltungsbereich 1)  
mit örtlicher Bauvorschrift,  
1. Änderung und Erweiterung**



Stand: Februar 2020

M 1 : 1.000

© 2020 **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg  
**Planungsbüro PATT** Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de  
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

**Planzeichenerklärung**

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

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 WO** max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
- 0,2** Grundflächenzahl

**F= 900 m<sup>2</sup>** Mindestgrundstücksgröße

- 2. Baugrenzen
-  Baugrenze

3. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

4. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilgeltungsbereich 1, 1. Änderung und Erweiterung) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Nachrichtliche Übernahme

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilgeltungsbereich 1+2)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
2. Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche sind zu erhalten und bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Sträucher (Laub- und Obststräucher) sowie standortheimische Laubbäume und hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist auf mindestens  $\frac{3}{4}$  der Länge zweireihig versetzt durch Sträucher zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Regelabstand von ca. 10 m zu pflanzen (Arten und Qualitäten der Bäume und Sträucher, siehe Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Die Gehölze (Bäume und Sträucher) sind bei Abgängigkeit durch gleiche Arten zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

### § 1. Allgemeine Anforderungen an Gebäude und Werbeanlagen

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind hiervon sogenannte Friesengiebel. Für begrünte Dächer ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25° erlaubt.
2. Für die unter 1. genannten Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen mit den Farbtönen in rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.
3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoß an der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Sie haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

### § 2. Ausnahmen

1. Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für Wintergärten.
2. Von den Vorschriften zu § 1 Nr. 2 dieser Satzung (Materialien und Farben der Dachdeckung) darf zugunsten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie abgewichen werden.
3. Weitere Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 NBauO)

### § 3. Ordnungswidrigkeiten

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

## Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen

#### Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. Nr. 18/2019 S. 300)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) in der jeweils aktuellen Fassung

### 2. Bodenfunde

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 die Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

Schwarz: Übernahme aus dem Urplan B-Plan Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich1), mit örtlicher Bauvorschrift.

Rot: Ergänzungen bzw. Änderungen im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 26 "Schleusenweg" (Teil- geltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Erweiterung Ortsteil Putensen

### Begründung

Stand: Entwurf, Februar 2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

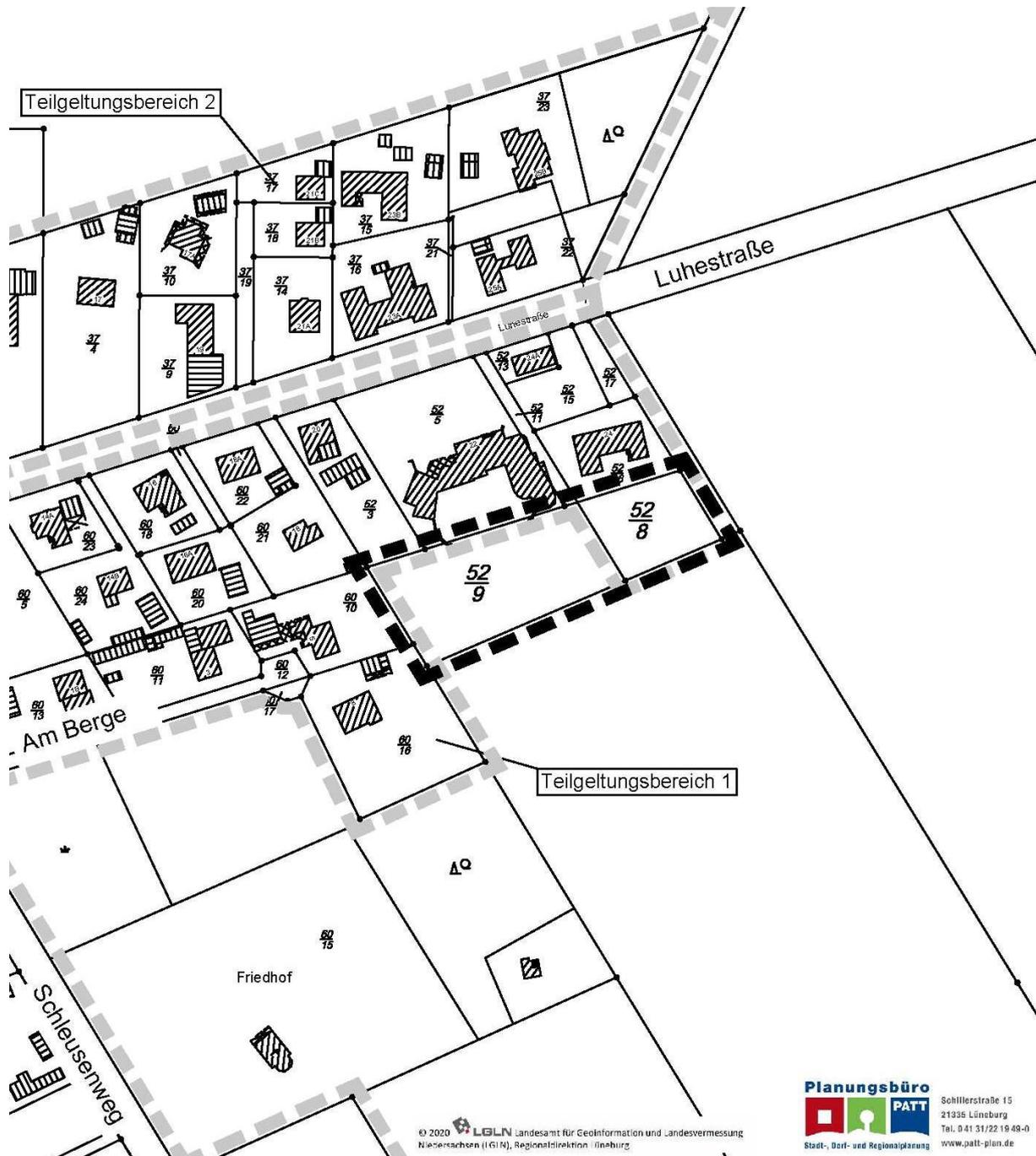
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

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 (genordet, ohne Maßstab)



© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (IGLN), Regionaldirektion Lüneburg

**Planungsbüro PATT**  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 48-0  
www.patt-plan.de  
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 "Schleusenweg" (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Erweiterung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 "Schleusenweg" (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift und des Bebauungsplanes Nr. 26b "Schleusenweg" (Teilgeltungsbereich 2) mit örtlicher Bauvorschrift

Abb. 1: Übersichtsplan

## Inhaltverzeichnis

<b>1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und Bestand</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionale Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg.....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
<b>4. Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
5.1 Baugrenzen .....	8
5.2 Grünordnung.....	8
5.3 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 (3) NBauO .....	8
5.4 Hinweise .....	9
<b>6. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Bauleitplanerisches Verfahren</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>11</b>

Anlage: Pflanzliste

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) wird das Ziel verfolgt, im Sinne einer Nachverdichtung hintere Grundstücksbereiche südlich der Luhestraße für eine Wohnbebauung zugänglich zu machen. Hiermit kann im Ortsteil Putensen ein Beitrag zur örtlichen Wohnraumschaffung geleistet werden. Vor dem Hintergrund der oben genannten Zielsetzung soll der Bebauungsplan erweitert (betrifft das Flurstück 52/9, siehe Abb. 1) und geändert (betrifft das Flurstück 52/8, siehe Abb. 1) werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm. Gemäß geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die zulässige Grundfläche bei rund 751 m<sup>2</sup> (3.753 m<sup>2</sup> (Baugrundstück) x 0,2 (GRZ) = 750,6 m<sup>2</sup>)
- Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

## 2. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Putensen der Gemeinde Salzhausen. Innerhalb von Putensen liegt das Plangebiet im Osten, südlich der Straße „Luhestraße“. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von etwa 3.753 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke 52/9 und 52/8 werden mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ganzheitlich überplant.

Das Plangebiet befindet sich in den hinteren Grundstücksbereichen der Grundstücke an der Luhestraße, über die das Plangebiet im Übrigen auch erschlossen werden soll. Sowohl im Norden als auch im Westen schließen bestehende Wohnbaunutzungen an. Südlich und östlich des Plangebiets bestehen agrarwirtschaftlich genutzte Ackerlandflächen.

Die Flächen des Plangebiets selbst werden gegenwärtig durch die Bewohner\_innen der nördlich liegenden Wohngebäude als Gartenflächen genutzt. Insbesondere an der südlichen Grenze des Flurstückes 52/9 bestehen bereits Baum- und Heckenstrukturen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionale Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg

Die folgende Abbildung zeigt die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg für den Bereich des Plangebiets und Umgebung. Die ungefähre Lage des Plangebiets wird durch einen roten Kreis kenntlich gemacht.

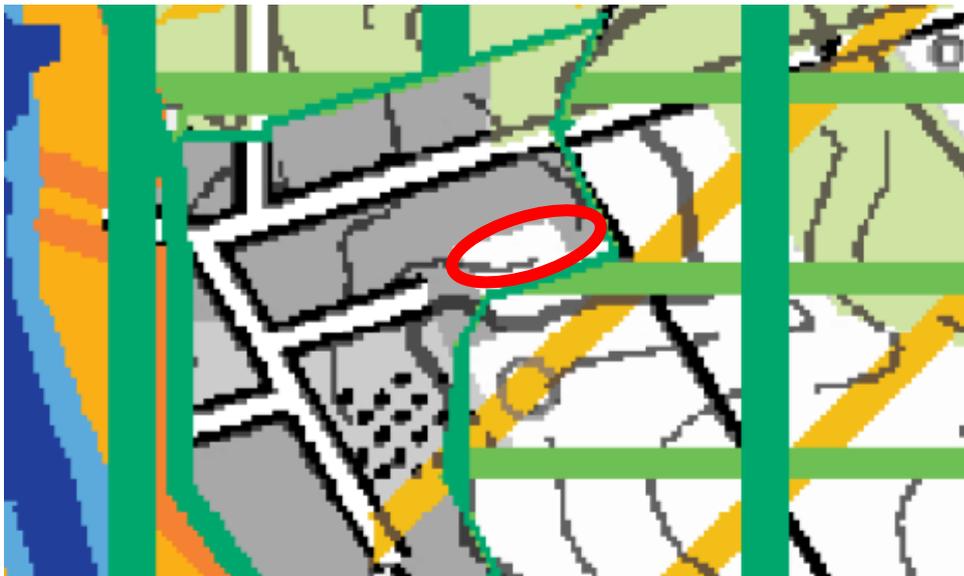


Abb. 2: RROP 2025 des Landkreises Harburg, Auszug

Für das Plangebiet selbst sind keine zeichnerischen Darstellungen im RROP getroffen. Angrenzend zum Plangebiet (im Osten und Süden) bestehen drei Vorbehaltsgebiete:

- Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“
- Vorbehaltsgebiet „Landschaftsgebundene Erholung“
- Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“

Die oben genannten Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Die folgende Abbildung zeigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen für den Bereich des Plangebiets und Umgebung. Die ungefähre Lage des Plangebiets wird durch einen roten Kreis kenntlich gemacht.

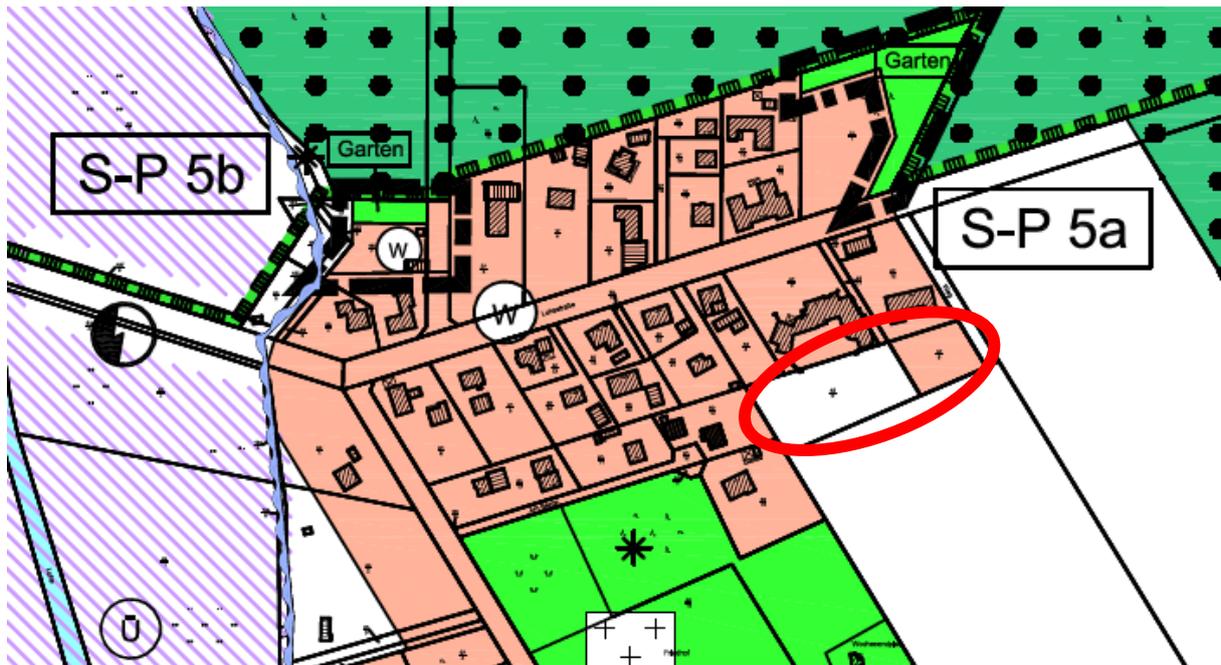


Abb. 3: Flächennutzungsplan Samtgemeinde Salzhausen, Auszug

Während für den östlichen Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt werden, erfolgen für den westlichen Teil keine Darstellungen bzw. Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan, mit dem Wohnnutzungen begründet werden, weicht somit in einem Teilbereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Trotz der Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a (2) Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, da die Voraussetzung erfüllt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbaustrukturen an. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift erstmalig ergänzt und in einem Teilbereich geändert. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift trat am 11.05.2000 rechtsverbindlich in Kraft. Inhaltlich werden mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen Wohnnutzungen (allgemeines Wohngebiet) begründet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Mindestgrundstücksgröße sowie zu Pflanzgeboten. Des Weiteren wurde eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum Urplan, auf dem ebenfalls der Geltungsbereich dieses deutlich wird.



Abb. 4: Planzeichnung zum Bauungsplan Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit ÖBV

## 5. Planinhalte

Die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift orientieren sich an den Festsetzungen des Urplanes. Ziel ist es, eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der baulichen Gestaltung an die Reglementierungen der Umgebungsstrukturen anpasst. Deshalb sollen die Festsetzungen des WA 2 im Urplan (siehe Abb. 4) unverändert auch für die Änderungs- und Erweiterungsfläche gelten. Auch der Paragraph 1 der örtlichen Bauvorschrift des Urplans, in dem allgemeine Anforderungen an Gebäude (Dachform, Dachmaterialien und -farben) sowie Werbeanlagen geregelt sind, gilt unverändert für die Änderungs- und Erweiterungsfläche. Im Folgenden wird auf die Planinhalte der Änderungs- und Erweiterungsfläche eingegangen, die sich vom Urplan abheben.

### 5.1 Baugrenzen

Mit der Festsetzung über Baugrenzen wird eine Bebauung der ansonsten als Außenbereich einzustufenden Änderungs- und Erweiterungsfläche ermöglicht. Gleichzeitig kann gesichert werden, dass mindestens ein Abstand von drei Metern zum südlich und östlich angrenzenden Pflanzstreifen gewahrt bleibt.

### 5.2 Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung gilt unverändert auch für die Änderungs- und Erweiterungsfläche die folgende textliche Festsetzung des Urplanes:

Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen.

Darüber hinaus wird im Übergang zur Natur und Landschaft eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Folgende textliche Festsetzung gilt für die Fläche:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Sträucher (Laub- und Obststräucher) sowie standortheimische Laubbäume und hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist auf mindestens  $\frac{3}{4}$  der Länge zweireihig versetzt durch Sträucher zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Regelabstand von ca. 10 m zu pflanzen (Arten und Qualitäten der Bäume und Sträucher, siehe Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Die Gehölze (Bäume und Sträucher) sind bei Abgängigkeit durch gleiche Arten zu ersetzen.

Durch eine Eingrünung des Plangebiets kann ein harmonischer und angemessener Übergang zur Natur und Landschaft gesichert werden. Wie bereits erwähnt sind an der südlichen Grenze des Flurstückes 52/9 bereits eingrünende Strukturen vorhanden. Diese können in die geplante zweireihige Gehölzpflanzung durch Sträucher integriert werden. Innerhalb der Änderungsfläche ist eine entsprechende Gehölzpflanzung noch anzulegen. Die Pflanzliste mit Arten und Qualitäten der Bäume und Sträucher ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 (3) NBauO

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschrift gilt § 1 des Urplanes, wie bereits erwähnt, unverändert auch für die Änderungs- und Erweiterungsfläche. Bei dem Paragraph 2 der örtlichen Bauvorschrift „Ausnahmen“ wird ergänzt, dass von den Vorschriften gem. § 1 Nr. 2 der örtli-

chen Bauvorschrift (Materialien und Farben der Dachdeckung) zugunsten von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie abgewichen werden darf. Damit wird eine nachhaltige und regenerative Energieerzeugung gefördert und nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus werden § 2 Nr. 2 und § 3 der örtlichen Bauvorschrift aus dem Urplan mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans insofern geändert, als dass diese nunmehr dem Stand der aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechen.

Die örtliche Bauvorschrift wird als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

#### **5.4 Hinweise**

Es ergehen Hinweise zu den Rechtsgrundlagen.

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 die Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

### **6. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit**

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

#### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist nur von einer sehr geringen Zunahme der vorhandenen Verkehre auszugehen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg stellt im Bereich der Änderungs- und Erweiterungsfläche einen Biotoptyp von sehr geringer Bedeutung dar. Die Flächen sind durch die gegenwärtige Gartennutzung anthropogen vorgeprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Dennoch befinden sich innerhalb der Änderungsfläche schützenswerte Grünstrukturen. Diese werden durch die Festsetzungen zum Pflanzerschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) und mit der Festsetzung des Pflanzgebotes (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) gesichert und gefördert.

#### **Schutzgut Boden**

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung bisher unbebauter Fläche geschaffen. In den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung erfolgt, kann der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es erfolgt damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch die geringe GRZ von 0,2 werden jedoch ebenfalls weite Teile des Grundstückes unbebaut bleiben. Ein Ausgleich des Eingriffes in den Boden ist nicht zu erbringen (siehe auch Einleitung zum Kapitel 6).

### **Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich gemäß Niedersächsischem Bodeninformationssystem die Bodentypen „Mittlerer Gley-Podsol“ und „Mittlere Podsol-Braunerde“. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden als nicht erheblich eingestuft, da aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Ggf. wird es bei Bauantragsstellung notwendig sein, Aussagen zum vorhandenen Baugrund hinsichtlich Standfestigkeit der Neubauten bzw. zu den herrschenden Grundwasserverhältnissen einzuholen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Mit dem Anpflanzgebot wird das Mikroklima gefördert.

### **Schutzgut Landschaft**

Mit der Planung wird in eine Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung eingegriffen. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung der Plangebietsflächen durch Gartennutzungen und dem Anpflanzgebot im Übergang zur Natur und Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Da es dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch unbekannte Denkmalsubstanz befindet, ergeht der Hinweis, dass die Bestimmungen gemäß § 14 NDSchG gelten.

## **7. Bauleitplanerisches Verfahren**

Am 28.11.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB beschlossen. Am 12.03.2020 hat der Verwaltungsausschuss weitergehend beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen

Die öffentliche Auslegung wurde vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am ..... die der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

## 8. Abbildungsverzeichnis

### Abb. 1 | Übersichtsplan

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage folgender Quelle:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



### Abb. 2 | RROP 2025 des Landkreises Harburg

Quelle: Landkreis Harburg (Hrsg.) (2019): Zeichnerische Darstellung. URL: <https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rrp-2025-fuer-den-landkreis-harburg-901000407-20100.html>.

### Abb. 3 | Flächennutzungsplan Samtgemeinde Salzhausen, Auszug

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage folgender Quelle:



### Abb. 4 | Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Schleusenweg“ (Teilgeltungsbereich 1) mit ÖBV

Quelle: [https://www.landkreis-harburg.de/ftp/bplaene/30\\_197.pdf](https://www.landkreis-harburg.de/ftp/bplaene/30_197.pdf).

# Anlage: Pflanzliste

## Bäume:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Lateinischer Name</u>	<u>Stammumfang in cm</u>
Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Wildbirne	Pyrus pyraeaster	12 – 14
Stieleiche	Quercus robur	14 – 16
Eberesche	Sorbus aucuparia	12 – 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.), aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb je nach Art mit oder ohne Ballen, Stammumfang: siehe Tabelle (in cm).

## Sträucher:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Lateinischer Name</u>
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm