



Bebauungsplan Nr. 37n

„Witthöftsfelde, Teil B“ mit örtlicher Bauvorschrift

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße
Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

- Bebauungsplan (Planzeichnung)
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht

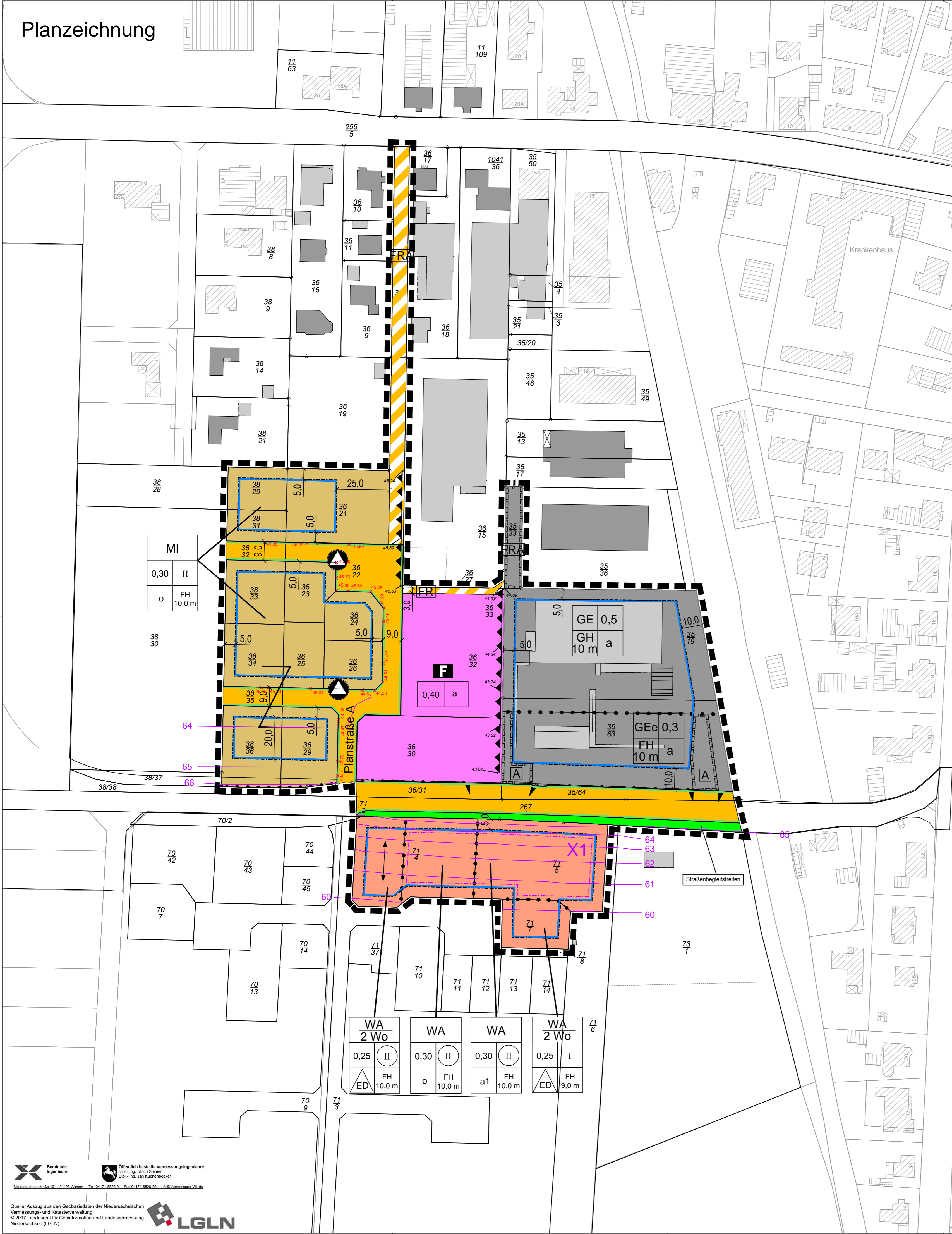
Stand: Entwurf, März 2018
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und
Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



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

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.6 (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.6 (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4 (§ 8 BauNVO)
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textliche Festsetzungen Nr. 1.4, 1.5 und 1.6 (§ 8 BauNVO)

2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude, s. textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

- z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ), s. textliche Festsetzung Nr. 2.2
- z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 10,0m Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF), hier: Gebäudehöhe (GH), s. textliche Festsetzung Nr. 2.3
- z.B. FH 9,0m Höhe der baulichen Anlagen in m über OK FF, hier: Firsthöhe (FH), s. textliche Festsetzung Nr. 2.3

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

- Baugrenze, s. textliche Festsetzung Nr. 2.2
- Hauptfirstrichtung
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung
- a1 abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit einer Länge von mind. 50 m innerhalb des mit X1 gekennzeichneten Baufeldes
- ED Es gilt die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F** Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr, s. textliche Festsetzung Nr. 1.3

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - FRA Fuß-, Rad- und Anliegerweg
 - FR Fuß- und Radweg
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Müllbereitstellungsfläche (Mindestgröße: 2 m² / angeschlossener Wohneinheit)
- Hinweis: Im Rahmen der Realisierungsplanung ist ein Abweichen von den festgesetzten Standplätze auch auf die andere Straßenseite möglich.

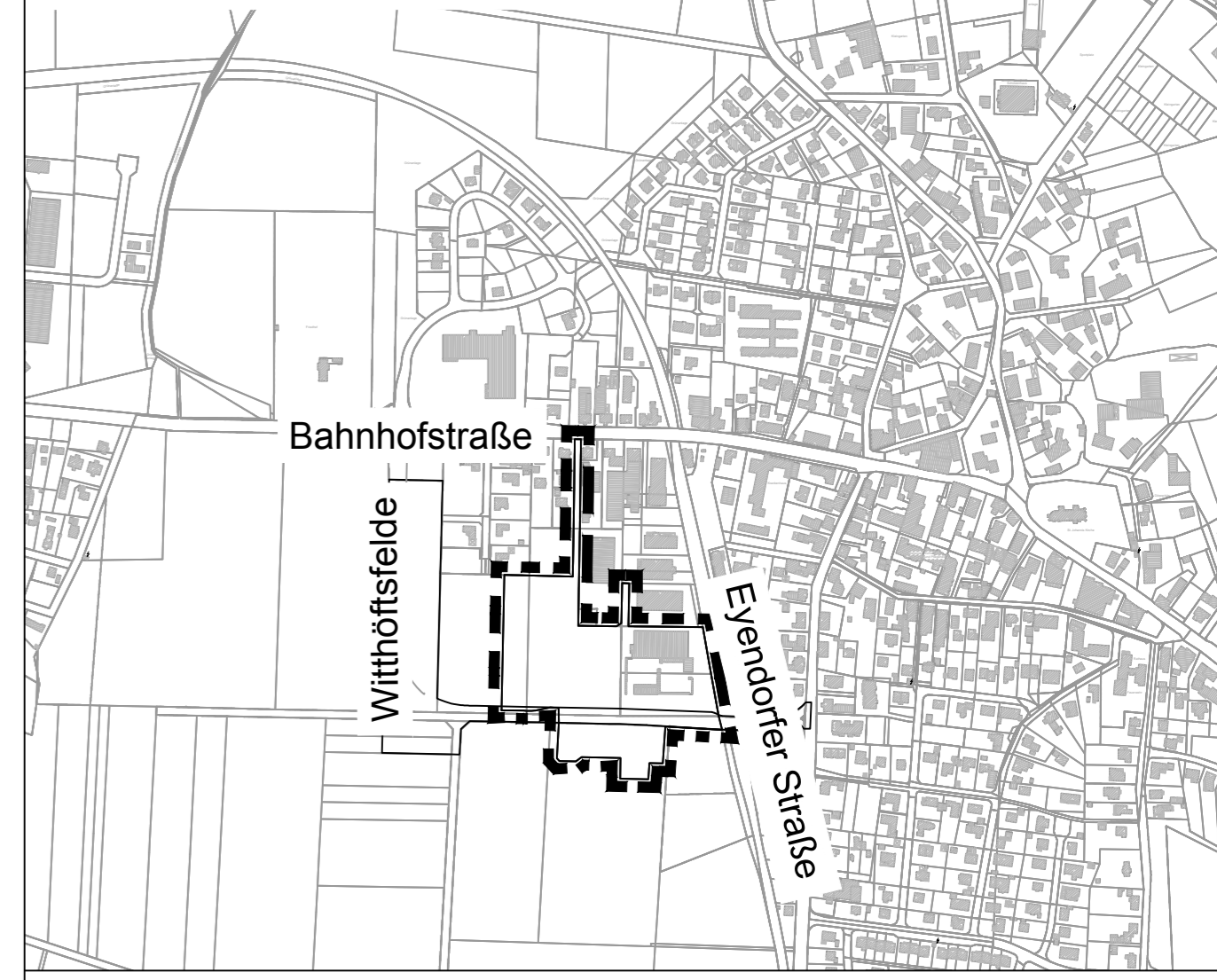
7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzeinrichtung, s. textliche Festsetzung Nr. 6.1
- hier: Bereich mit vorgeschriebener Grundrissausrichtung; s. textliche Festsetzung Nr. 6.2
- maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) zur Bestimmung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 s. textliche Festsetzung Nr. 6.5
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Zweckbestimmung:
 - FRA Mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
 - A Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Maßgebliche Deckenhöhe Fahrbahn Oberkante gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3
- Unterer Bezugspunkt Schallschutzwand, Höhe über NHN, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1

Übersichtsplan, M. 1:7500



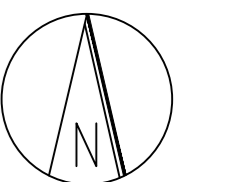
Gemeinde Salzhausen



**Bebauungsplan Nr. 37n
"Witthöftsfelde, Teil B"
mit örtlicher Bauvorschrift**
und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34
"Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf, März 2018

Planungsbüro
Schillerstraße 15
31335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 22 19 49-0
www.patt-plan.de



M 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind Tankstellen sowie Bordelle und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)
- 1.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind auch Einrichtungen des Rettungsdienstes zulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Tankstellen sind nur als Betriebstankstellen ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)
- 1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen von Betrieben zulässig. (§ 1 (4) BauNVO)
- 1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Erneuerung, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen des vorhandenen Landmaschinenfachbetriebes, bestehend aus der Ausstellungfläche, der Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte sowie der Stellplatzanlage für Besucher und Angestellte ausnahmsweise zulässig, sofern das Emissionsverhalten den Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 entspricht. (§ 1 (10) BauNVO)
- 1.7 In allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Kleinwindkraftanlagen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. als „sonstiger Gewerbebetrieb“ gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Von öffentlichen Verkehrsflächen muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Höhe der Anlage darf 10 m (Bezugspunkt Oberkante über vorhandenem Gelände) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 2a und (3) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenze / Sockelhöhe

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA / 2 WO sind für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten und für Doppelhaushälften jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ für Stellplätze und ihren Zufahrten sowie für sonstige Betriebsflächen wie folgt überschritten werden:
 - In den Gewerbegebieten GE und GEe um 0,4 auf höchstens 0,9 bzw. 0,7 im GEe
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche um 0,5 auf höchstens 0,9.Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für betriebliche Freiflächen (Lagerplätze, Ausstellungsfreifläche etc.) überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
- 2.3 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten

- 3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind in einem Abstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen im Bereich der Wohngebiete mit offener Bauweise darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).
- 3.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste in einer mindestens 10 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4. Grünordnung**
- 4.1 In den Seitenräumen der Straßen sind mit Ausnahme der Entlastungsstraße mindestens einseitig klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste in einem Regelabstand von maximal 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4.2 Die Entlastungsstraße ist als Allee auszubilden. Dazu sind beiderseits der Fahrbahn in einem Regelabstand von 12 m alleeartig Winterlinden (*tilia cordata*) oder Stieleichen (*quercus robur*) anzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Pflanzqualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v), mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: 12-14 cm Winterlinde, 14 – 16 cm Stieleiche.
- 5. Oberflächenentwässerung**
- 5.1 Unbelastete Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet sind auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. (§ 1 (5) Nr. 7 i.V.m. § 9 (1) Nrn. 16 und 20 BauGB)
- 6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzeinrichtungen sind als 2,7 m bzw. 3,2 m (entlang des Gewerbegebiets) hohe, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² auszuführen. Als unterer Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung angegebene Höhe über NHN. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB)
- 6.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der mit „X1“ gekennzeichneten Fläche zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ausschließlich an der südlichen Gebädefassade anzuordnen. Mindestens ein Außenwohnbereich einer Wohnung ist ebenfalls nur an die südliche Gebäudeseite zu orientieren.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für Büroräume, die an nördliche und/oder östliche Gebädefassaden orientiert werden, keine zu öffnenden Fenster sondern nicht zu öffnende Lichtdurchlässe vorzusehen. Die Frischluftzufuhr in solche Büroräume ist sicher zu stellen.
- 6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind im Bereich des Flurstücks 71/7 Wohnnutzungen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen erst dann zulässig, wenn im Bereich des Flurstücks 71/5 wenigstens der Rohbau des dort vorgesehenen Gebäudes errichtet ist. (§ 9 (2) BauGB)
- 6.4 Innerhalb des Mischgebiets sind oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnnutzungen und sonstige Aufenthaltsräume einschließlich Büros nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der maßgeblichen Außenlärmpegel gutachterlich nachgewiesen werden kann.
- 6.5 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Dazu werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Isophone die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für schutzbedürftige Räume und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Von den Festsetzungen nach 6.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 6.6 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4 und 6) BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil B“ mit örtlicher Bauvorschrift.

7.1 Örtliche Bauvorschriften für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete

1. Fassaden: Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung siehe oben),
 - naturfarbene, bzw. in gedeckten rot-rotbraunen Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen (RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche)
 - in gedeckten Farbtönen weiß, grau und beige (RAL 9001, 1013, 1019, 1001, 1011, 7032 oder ähnliche) gehaltener Putz als Gestaltungselement max. auf 30% jeder Gebäudeseite in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk.Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

2. Dächer

Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 qm Grundfläche sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig. Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20° zulässig.

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Zulässig sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und anthraziten Farbtönen (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, Anthrazittöne RAL Nr.7015, 7016). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Unzulässig sind glänzende Dachpfannen.

Solartechnische Anlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

3. Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, wie Geräteschuppen oder Pavillons, sowie Garagen und Carports sind aus den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude oder aus Holz herzustellen.

4. Wertstoff- und Müllsammelplätze

Private Plätze für die Wertstoff- und Müllsammelplätze bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind mit Einfriedungen aus Holz oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufassen.

7.2. Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Von der öffentlichen Straße aus gesehen hinter der Hecke sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßenmitte bzw. Gehweg.

Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7.3 Örtliche Bauvorschriften für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete

1. Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur als Sammelwerbeanlage zulässig.
2. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind in die Fassadengestaltung, nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus zu integrieren, und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.
3. Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

7.3 Abweichungen

Die Vorschriften Nr. 7.1 Nrn. 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten und Gewächshäuser. Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

7.4 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.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume Arten und Qualitäten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	12 - 14
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	12 - 14
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	10 - 12
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	12 - 14
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	12 - 14
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	12 - 14
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	12 - 14
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	12 - 14
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	12 - 14
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	12 - 14
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	12 - 14
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	12 - 14
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	12 - 14

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

Pflanzenliste 2: Sträucher

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Gemeines Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Schwarze Johannisbeere	(<i>Ribes nigrum</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v), Höhe 60-100 cm

Pflanzenliste 3: Obstbäume

- Äpfel:** Altländer Pfannkuchenapfel / Finkenwerder / Herbstprinz / Gravensteiner / Holsteiner Cox / Jacob Lebel / Ingrid Marie / Martini / Ruhm von Kirchwerder / Uelzener Calville / Celler Dickstiel / Biesterfelder Renette / Seestermüher Zitronenapfel / Wohlschmecker aus Vierlanden / Weißer Klarapfel / Stahls Winterprinz
- Birnen:** Bunte Julibirne / Gute Graue / Clapps Liebling / Köstliche von Charneu / Williams Christ
- Zwetschgen:** Hauszwetschge / Gelbe Eierpflaume

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004,
 - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
 - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 und die
 - die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3.4.2012 (NGVI. S.48)
- in der jeweils aktuellen Fassung

2. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Teil innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Salzhausen. Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten, insbesondere ist die Erdwärmennutzung nur eingeschränkt nutzbar.

3. Denkmalpflege

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 Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

4. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Gewerbeflächen, auf denen nicht ausgeschlossen ist, dass es zu Bodenkontaminationen gekommen ist. Bei diesen Flächen liegt ein genereller Altlastenverdacht vor. Der Altlastenverdacht sollte durch eine Historische Recherche vollständig ausgeräumt werden. Ist dies hierdurch nicht möglich empfiehlt es sich, weitergehende Untersuchungen und ggf. Sanierungen unter Absprache mit dem Landkreis Harburg anzustellen. Alttablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

5. Lärmschutz / DIN-Norm

Die zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 37n

„**Witthöftsfelde, Teil B**“ mit örtlicher Bauvorschrift

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Entlastungsstraße
Witthöftsfelde“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

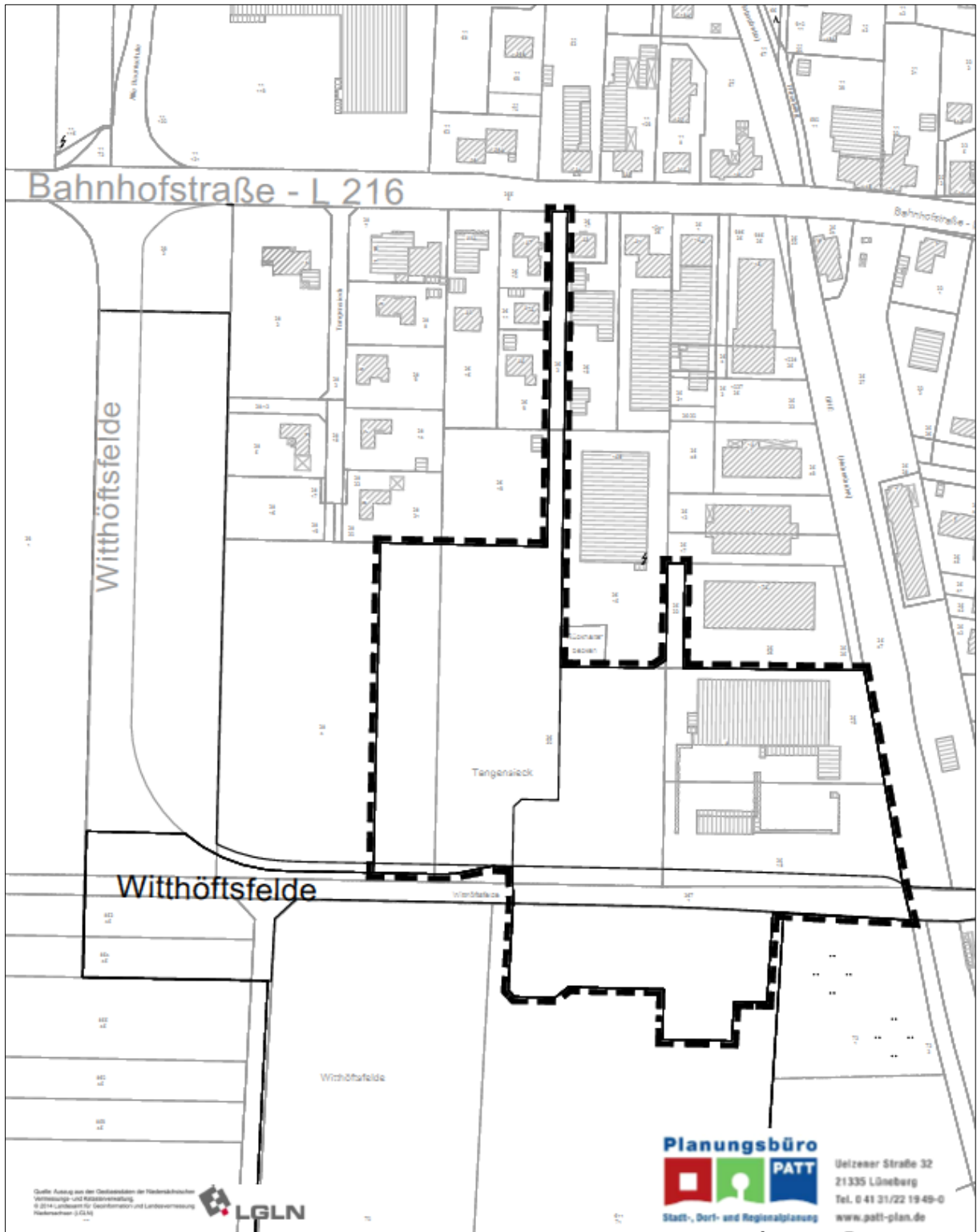
Stand: Entwurf, März 2018
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und
Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



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

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs



Inhalt

Teil I	5
Begründung	5
1. Anlass und Ziel	5
2. Bestand, Lage und Begrenzung	6
3. Grundlagen der Planung	7
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
3.2 Schutzgebiete	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Entlastungsstraße	10
3.5 Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne	11
4. Städtebauliches Konzept	11
5. Inhalte des Bebauungsplanes	12
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	12
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete	12
5.1.2 Mischgebiete	14
5.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	15
5.1.4 Gewerbegebiete	16
5.2 Immissionsschutz	18
5.2.1 Verkehrs- und Gewerbelärm	18
5.2.2 Erschütterungen	21
5.2.3 Kleinwindkraftanlagen	22
5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	22
5.4 Grünordnung	22
5.5 Oberflächenentwässerung	22
5.6 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	23
5.7 Örtliche Bauvorschrift	24
5.8 Städtebauliche Werte	25
6. Kompensationsbedarf gemäß Eingriffsregelung	25
7. Bauleitplanerisches Verfahren	26
Teil II	27
Umweltbericht	27
1. Einleitung	28
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	28
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	28
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose	29
2.1.1 Schutzgut Mensch	29
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	37
2.1.4 Schutzgut Landschaft	38
2.1.5 Schutzgut Boden	38
2.1.6 Schutzgut Wasser	39
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	40
2.1.8 Wechselwirkungen	40
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	41
2.2.1 Bei Durchführung der Planung	41
2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung	41
2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	41

2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	42
2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen	44
2.3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	45
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
3.	Zusätzliche Angaben	47
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	47
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47

Anlage: Rahmenplan Witthöftsfelde

Teil I

Begründung

1. Anlass und Ziel

Salzhausen weist als Grundzentrum der Samtgemeinde Salzhausen mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstätten, Schulangebot von der Grundschule bis zum Gymnasium und attraktiven Kulturangeboten eine hohe Wohnqualität auf, die sich entsprechend in einer großen Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren versucht, vorhandene Innenentwicklungspotentiale weiter zu aktivieren um diesem Bedarf gerecht zu werden. Hierzu hat sie verschiedene Änderungen bzw. Neuaufstellungen von Bebauungsplänen durchgeführt (z.B. B-Plan „Am Eichenkamp“ im Jahre 2013 mit ca. 7 neuen Bauplätzen, 1. und 2. Änderung des B-Planes „Paaschberg“ mit Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Jahren 2014 / 2015). Es zeigt sich, dass die Gemeinde in Bezug auf die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum diese Nachfrage bei weitem nicht nur durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigen kann. Abgesehen davon stehen die vorhandenen sonstigen Innenentwicklungspotentiale aufgrund der Eigentümerstrukturen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung und können deshalb auch nicht für eine gezielte Wohnungspolitik herangezogen werden, wie sie zur Zeit für Salzhausen angesagt ist.

Aufgrund der Lage Salzhausens am Rand des Niederungsbereiches der Luheae im Osten und am Rand des Niederungsbereiches des Nordbachtals im Süden kann sich die zukünftige weitere Siedlungsentwicklung nur im Westen der Ortslage vollziehen. Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche entsprechend seit den 1990er Jahren als Baufläche aus.

Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschlossen, in den nächsten Jahren diese Baufläche „Witthöftsfelde“ abschnittsweise als Wohngebiet zu realisieren.

Hierzu hat die Gemeinde Salzhausen bereits verschiedene Vorentwürfe als Rahmenkonzept beraten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine besondere Lagegunst aus, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sich in ihrer Nähe wichtige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen befinden (Gymnasium, Oberschule, Krankenhaus und Einrichtungen für die tägliche Versorgung). Des Weiteren ist über die neue Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“ zur „Oelstorfer Landstraße“ (L 216) hin eine gute Anbindung an die Autobahn gegeben. Das Plangebiet ist zudem über vorhandene Wege direkt mit der Erholungslandschaft des Niederungsbereiches des Nordbachtals verbunden.

Die räumlich und infrastrukturell günstige Ausgangslage für eine Siedlungserweiterung sollen genutzt werden, um ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, welches zum einen flexibel auf die Marktlage hinsichtlich der Nachfrage von Wohnungstypologien reagieren kann, zum andern aber auch im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung so entwickelt werden soll, dass der vorhandene Raum möglichst effektiv für eine Siedlungsentwicklung genutzt wird.

Aufgrund der nordöstlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist es außerdem erforderlich einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne einer geordneten Entwicklung des zukünftigen Siedlungsbereiches ermöglicht.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen ist die geplante Siedlungserweiterung bereits dargestellt, so dass die Standortzuweisung für eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich prinzipiell geklärt ist.

Die Gemeinde hatte zur Umsetzung dieser Planabsichten zwischenzeitlich einen im Wesentlich inhaltsgleichen Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt. Aufgrund eines Normenkontrollantrages hat das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 18.11.2015 (1 MN 116/15) diesen Bebauungsplan vorläufig außer Vollzug gesetzt. Dabei hat der Senat zum einen Zweifel an der Wirksamkeit der Auslegungsbekanntmachung geäußert, aber zum anderen auch Bedenken an der Abwägungsentscheidung ausgeführt. Diese Bedenken betrafen die damalige Festsetzung eines Mischgebietes und die in diesem Zusammenhang stehenden Belange der dort bereits ansässigen Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde hat sich aufgrund dieser Entscheidung entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 aufzuheben und in Verfolgung der oben dargestellten ursprünglichen Planabsichten den Bebauungsplan Nr. 37n vollständig neu aufzustellen. Dabei wird den Bedenken des OVG Lüneburg aus dem Beschluss vom 18.11.2015 (1 MN 116/15) Rechnung getragen.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 37n vor dem Satzungsbeschluss in einen Teil A und einen Teil B geteilt. Der Teil A umfasst die im Wesentlichen unstrittigen und konfliktfreien Bereiche des Bebauungsplanes und ist bereits rechtskräftig.

Der vorliegende Teil B umfasst das Betriebsgrundstück eines Landmaschinenfachbetriebs, einer Zimmerei und eines Maurerbetriebes und die westlich dieses Betriebsgrundstücks geplanten gemischten Nutzungsstrukturen.

Im direkten Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Mischgebiet plant die Gemeinde darüber hinaus einen neuen Feuerwehrstandort zu etablieren, da auf dem bisherigen Standort „Am Rathausplatz“ die Voraussetzungen für die zwingend erforderlichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen nicht in notwendiger Weise vorliegen. In diesem Zusammenhang soll auch die Rettungswache an diesen Standort verlegt werden.

Südlich der Entlastungsstraße wird, soweit Betroffenheiten durch die betrieblichen Tätigkeiten im Gewerbegebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, ein Teil des geplanten Wohngebiets in die Planung einbezogen.

2. Bestand, Lage und Begrenzung

Das Plangebiet für die Teile A und B liegt im Westen der Ortslage Salzhausen südlich der im Jahre 2014 fertiggestellten Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“. Ein Teilbereich der neuen Entlastungsstraße befindet sich Geltungsbereich des B-Planes.

Im Westen wird das Plangebiet des Teils B durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Norden grenzt der vorhandene Siedlungsbereich an das Plangebiet. Dabei wird ein Teil des gewerblich geprägten Siedlungsbereichs in das Plangebiet einbezogen. Im Osten wird das Plangebiet durch den Verlauf der OHE-Strecke begrenzt.

Südlich der bereits fertiggestellten Entlastungsstraße schließt sich das neu geplante Wohngebiet Witthöftsfelde (Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“) an.

Die Abgrenzung des Plangebietes des Teils B ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 2 der Begründung bzw. der Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha.



Luftbild Google-Earth Pro, Verortung des Plangebietes

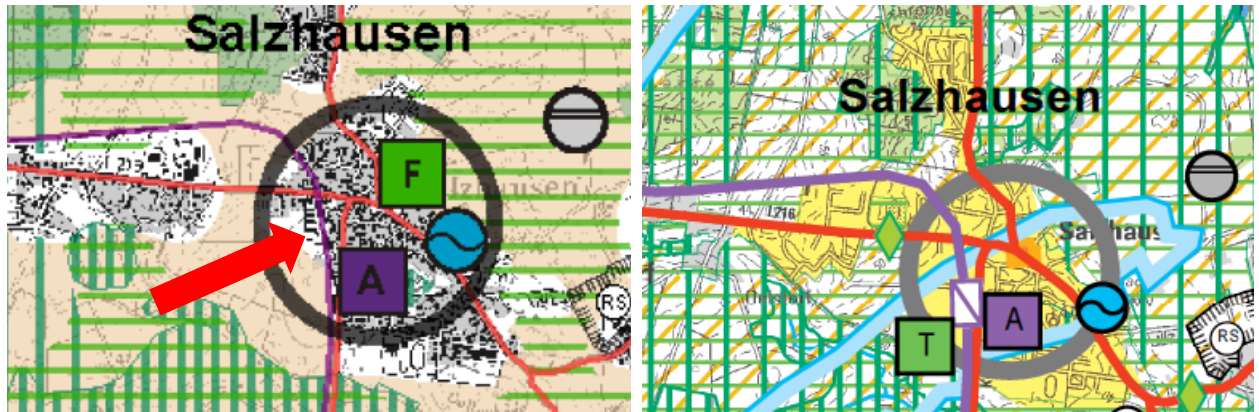
3. Grundlagen der Planung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2007 (RROP 2007) weist Salzhausen die Funktion eines Grundzentrums zu. Damit verbindet sich die Aufgabe, die Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung und u. a. auch eine ausreichende Zahl an Wohn- und Arbeitsstätten bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt im vorhandenen Siedlungsbereich und teilweise im siedlungsnahen Randbereich. Die Flächen sind in der Plandarstellung weiß hinterlegt und somit keiner raumordnerischen Zielsetzung zugeordnet.

Der vorliegende Entwurf des RROP 2025 berücksichtigt bereits die raumordnerisch abgestimmte Siedlungsentwicklung im Bereich Witthöftsfelde, in dem die Fläche als zentraler Siedlungsbereich (gelb hinterlegt) festgelegt wurde.



Auszug RROP 2007 / Entwurf RROP 2025: Lage der Änderungsfläche 1 (roter Pfeil) in Salzhausen

Salzhausen ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt worden.

Die vorliegende Planung steht diesen Zielsetzungen nicht entgegen, da die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten auch ein Angebot an vor Ort hinreichend vorhandenem Wohnraum nach sich ziehen sollte und die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft, die Umweltqualität und die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot sichergestellt bleibt.

Da ein Großteil des Plangebietes zudem als Mischgebiet und als Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird auch dem Ziel „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ umfänglich entsprochen.

3.2 Schutzgebiete

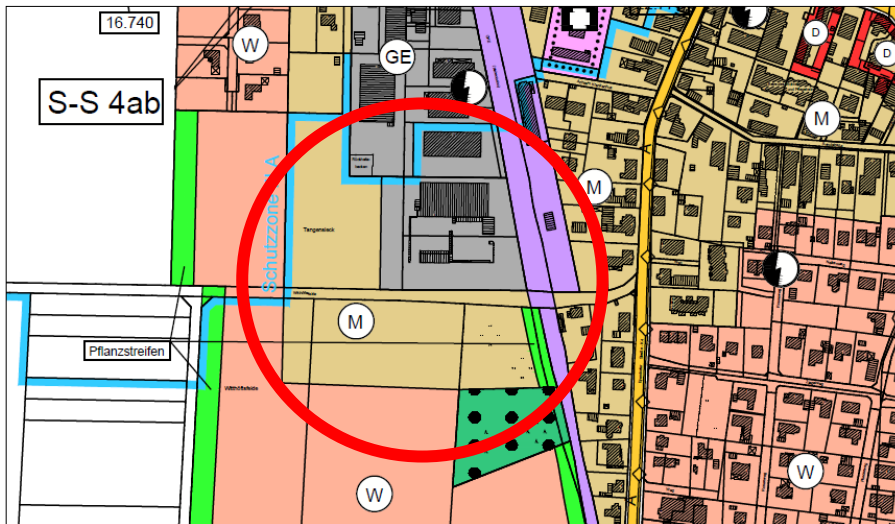
Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Salzhausen. Die Erdwärmennutzung ist nur eingeschränkt möglich, da nach Wasserschutzgebietsverordnung diese Nutzung nur beschränkt zulässig ist.

Darüber hinaus wird das zu überplanende Gebiet weder von Schutzgebieten nach bundesdeutschem Recht (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (FFH) berührt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Bauflächen für den Gesamtbereich Witthöftsfelde wurden mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen aufgenommen. In der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde bezüglich der Erschließung dieser Fläche darauf hingewiesen, dass diese durch Anbindung an die „Bahnhofstraße“ und an die „Eyendorfer Straße“ aus erfolgt. 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich „Witthöftsfelde“ beiderseits der gleichnamigen Straße Wohn-, Misch- und gewerbliche Bauflächen / Wohnflächen und Grünfläche dar. Zielsetzung ist die Entwicklung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden neuen Siedlungsbereiches, der im Übergangsbereich zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen als „Pufferzone“ gemischte Bauflächen ausweist.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der SG Salzhausen

Dieses Konzept wird mit dem Bebauungsplan vom Grundsatz her umgesetzt. Dabei kommt es aufgrund des Konkretisierungsgrades der Planung zu Verschiebungen, Vergrößerungen und Verkleinerungen der jeweiligen Flächennutzungen untereinander:

Der Bereich südlich der Entlastungsstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Bereich nördlich der Entlastungsstraße im westlichen Teil als Mischgebiet und im östlichen Teil als Gewerbegebiet, wobei der an die Witthöftsfelder Straße angrenzende Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Die im Rahmen der 52. Änderung (Teilbereich 2) geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans harmonisiert werden. Die genannten Anpassungen führen zur Rechtsklarheit, ohne dabei die grundsätzlichen gemeindlichen Zielsetzungen aufgeben zu müssen.

Die im Flächennutzungsplan nördlich der Entlastungsstraße liegenden Bauflächen werden entsprechend der tatsächlich geplanten Größe dargestellt, d.h. das die Größe des Gewerbegebiets auf die in der Örtlichkeit vorhandene Größe beschränkt bleibt. Der westlich angrenzende Bereich wird demgemäß Teil der gemischten Baufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Für den Bereich südlich der vorhandenen Entlastungsstraße wird auf die Übernahme einer gemischten Baufläche innerhalb des Änderungsbereichs verzichtet. Aufgrund der vorhandenen Zäsur durch die anbaufreie Entlastungsstraße ist es weder zielführend noch städtebaulich erforderlich, gemischte Bauflächen auszuweisen. Gewerbliche Nutzungen in nennenswertem Umfang südlich der Entlastungsstraße sollen vermieden werden, da die Erschließung dieser Flächen über die geplanten Wohnstraßen erfolgen müsste.

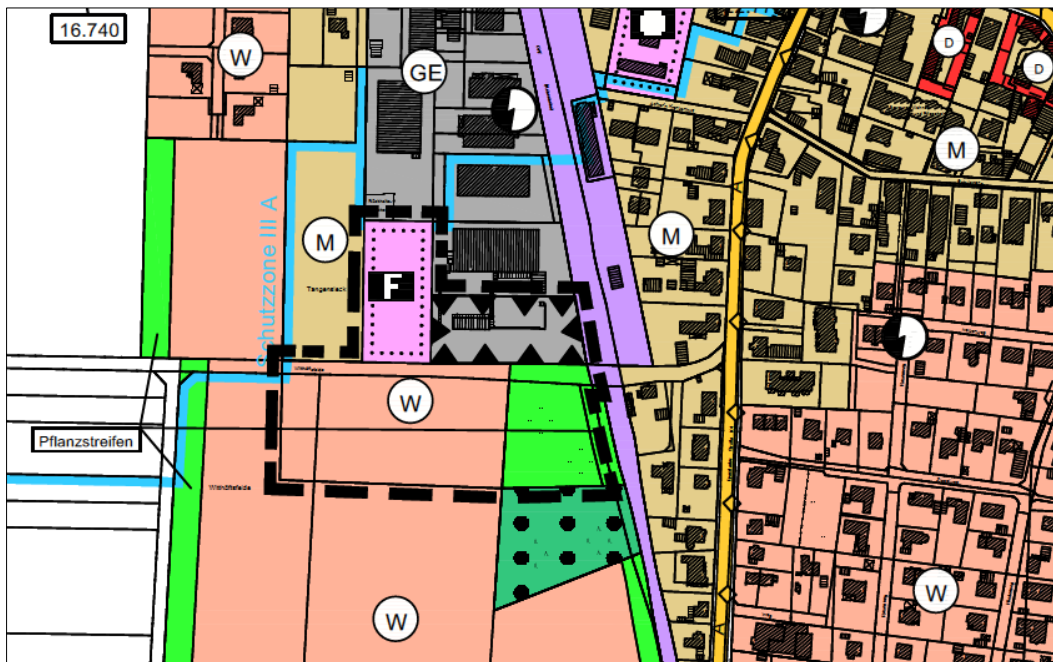
Die Gemeinde plant deshalb, die vorhandene Zäsur der Entlastungsstraße auch als Abgrenzung zwischen dem geplanten gemischt und gewerblich genutzten Bereich nördlich dieser Straße und dem vorwiegend wohnbaulich genutzten Bereich südlich dieser Straße zu nutzen. Die Wohnbaufläche wird deshalb bis zum Verlauf der Entlastungsstraße ausgedehnt.

Potenziell vorhandene Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandenen Schutzansprüche von Wohnen (Wohnruhe) und Gewerbe (Entwicklungsmöglichkeiten) durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an-

gemessen berücksichtigt werden können. Auch die Belastung durch Verkehrslärm auf der Entlastungsstraße können durch passiven Lärmschutz gelöst werden.

Um einen verträglichen Übergang von Gewerbe und Wohnen südlich der Entlastungsstraßen planerisch sicherzustellen, wird der südliche Teil als hinsichtlich seiner Lärmentwicklung eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet.

Innerhalb der Änderungsfläche wird zudem die Eingrünung auf der Westseite auf die Breite des vorhandenen Waldstücks ausgedehnt. Eine Wohnnutzung zwischen dem südlich angrenzenden Wald und des nördlich liegenden Gewerbegebiets soll hier zunächst nicht stattfinden, da die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung absehbar nicht zur Verfügung steht und zudem für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nicht erforderlich ist.



Ausschnitt aus dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 2

3.4 Entlastungsstraße

Zwingende Voraussetzung für die verkehrliche Erschließung des neuen Siedlungsbereichs „Witthöftsfelde“ ist die Anbindung an die Landstraße L 216 am Ortsausgang Salzhausen Richtung Oelstorf („Bahnhofstraße“) sowie an die Kreisstraße 4 („Eyendorfer Straße“). Daher wurde bereits im planerischen Vorlauf die Anlage einer Erschließungsstraße, die gleichzeitig eine Entlastung der genannten Straßen darstellt, geplant (Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“).

Die anbaufreie Entlastungsstraße dient nicht nur als Sammelstraße für das innere Erschließungsnetz der zukünftigen Baugebiete im Bereich „Witthöftsfelde“, sondern wird zugleich auch die „Bahnhofstraße“ und die „Eyendorfer Straße“ von Ziel- und Quellverkehr Richtung Autobahn und Durchgangsverkehr entlasten.

Die Gemeinde hat die Entlastungsstraße bereits hergestellt, so dass nun abschnittsweise die Baugebiete in diesem Bereich entwickelt werden können.

Ein Teil der Entlastungsstraße ist in dem vorliegenden B-Plan Witthöftsfelde, Teil B enthalten, da hier insbesondere Details im Zusammenhang mit der Erschließung der Gewerbeflächen und der zukünftigen eigenständigen Feuerwehrezufahrt geregelt werden.

3.5 Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne

Die Plangebiete Teil A und Teil B greifen in die Geltungsbereiche von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen ein:

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Bahnhofstraße“. Die bestehende Wegeparzelle Richtung Bahnhofstraße und ein kleiner Teilbereich des dort festgesetzten Gewerbegebietes wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil B mit einbezogen. Der letztgenannte Teilbereich wird wegen der Schaffung einer weiteren Fuß- und Radwegeverbindung Richtung geplantem Lidl-Markt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Auch dieser Teilbereich befindet sich im zukünftigen Teil B des Bebauungsplanes.

Für die Planung und den Bau der Entlastungsstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ aufgestellt. Durch die konkretisierte Planung der Wohngebiete und des Gewerbegebietes sind im Bereich der verkehrlichen Anbindung Anpassungen notwendig, so dass der betroffene Straßenabschnitt einbezogen wird.

4. Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Entwurfs zum 1. Bauabschnitt „Witthöftsfelde“ bildet ein Rahmenplan, in dem der gesamte neue Siedlungsbereich als städtebauliches Konzept abgebildet ist (siehe Anlage).

Der neue Siedlungsbereich schließt im Nordosten an einen vorhandenen, gewerblich geprägten Siedlungsrand an. Das städtebauliche Konzept sieht daher zunächst vor, einen Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung zu schaffen. Dazu dient die Entwicklung durchmischter Nutzungsstrukturen (Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Kleinhandwerk etc.), um eine Pufferzone zum angrenzenden Gewerbegebiet zu bilden, dass in seinem Bestand gesichert wird. Das Ziel, der Bereitstellung von zentrumsnahen Flächen mit durchmischten Nutzungsstrukturen in diesem zukünftigen Entwicklungsgebiet, ist bereits im Jahre 2004/2005 im Rahmen einer offenen Zukunftswerkstatt benannt und vom Rat der Gemeinde beschlossen worden (Strategie- und Handlungskonzept Salzhausen 2015). Mit der Fortschreibung dieses Konzeptes im Jahre 2014 (Salzhausen 2025) ist dieses Ziel nochmals bestätigt worden.

Mit dem Bebauungsplan Teil B soll nun die vollständige Umsetzung vorbereitet werden. Die in diesem Planbereich geplante gemischte Nutzungsstruktur bietet sich an, da sie an den gewerblich genutzten Siedlungsrand angrenzen und somit neben der beabsichtigten Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören eine sinnvolle Pufferzone zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und dem allgemeinen Wohngebiet bilden. Aufbauend auf dieser Zielsetzung soll innerhalb dieser Pufferzone der neue Standort der freiwilligen Feuerwehr liegen.

Wie bereits dargelegt, gliedert die Entlastungsstraße das Siedlungsgebiet in einen stärker durchmischten nördlichen Teil (Teil B) und einen vorwiegend wohnbaulich genutzten südlichen Bereich (Teil A). Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass eine sukzessive Realisierung des Wohngebietes möglich ist. Als einzelne Bauabschnitte können dabei jeweils die verschiedenen Wohnstraßen angesehen werden.

Von der durch das Plangebiet führenden Entlastungsstraße zweigt jeweils eine Wohnsammelstraße ab. Die Erschließung des nördlichen Plangebiets (Teil B) erfolgt über einen Straßenschnitt mit Wendepunkt von dem der Weg nach Norden zur Bahnhofstraße abführt. Um langfris-

tig auch das westlich geplante Wohngebiet anzubinden, sind im Planentwurf entsprechende Abzweige vom Straßenstich vorgesehen, die zu einem Ring geschlossen werden können.

Entlang der Straße „Witthöftsfelde“ ist - ähnlich dem nördlichen Bereich - straßenbegleitend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Da die Entlastungsstraße anbaufrei ist, muss die Erschließung dieser Baugrundstücke von der Nord- bzw. Südseite erfolgen. Ausnahme bilden hier die im Osten vorhandenen Betriebsgrundstücke, deren vorhandene Anbindungen an die Entlastungsstraße durch den Bebauungsplan planungsrechtlich auch für die Zukunft abgesichert werden.

Der südliche Teil des Plangebiets (Teil A) wird über eine zentrale nach Süden verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen, die durch eine zweigeschossige traufständige Bebauung räumlich betont wird. Von der Haupteerschließung zweigen Wohnstraßen ab, in denen eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist, die an den in kleinen Plätzen endenden Stichstraßen, als „Wohnhöfe“ gruppiert sind. Die Anliegerstraßen sind jeweils mit den umgebenden Grünzügen bzw. dem im Westen vorhandenen Wirtschaftsweg verbunden. Die Straße mündet im Süden in einem Platz, von dem aus später die Anbindung des zweiten Bauabschnittes erfolgen soll.

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Einbindung in den Landschaftsraum sind Grünzüge vorgesehen, in denen u.a. auch Spielflächen umgesetzt werden können. Die im Rahmen des B-Plans „Entlastungsstraße“ festgesetzte Grünfläche im Westen dient vor allem auch der Eingrünung und Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes im Nordwesten.

Durch die Verwendung verschiedener Bauformen können auch die unterschiedlichen Bedürfnisse von Familien, Singles, Alten und Jungen an Wohnformen innerhalb des Baugebietes befriedigt werden. Die nach Süden ausgerichtete Baustruktur ermöglicht die Umsetzung einer energiesparenden Bauweise sowie die Ausnutzung von Solartechnik für Photovoltaik und Warmwassergewinnung.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Ein kleiner Teil des geplanten Wohngebiets liegt auch im Teil B des Bebauungsplangebiets. Er umfasst den Bereich, der von der prognostizierten Lärmentwicklung des nördlich vorhandenen Gewerbegebiets betroffen ist. Die zulässigen baulichen Nutzung unterscheiden sich jedoch gegenüber den im Teil A geplanten und festgesetzten Wohngebieten nicht:

Das geplante neue Wohngebiet stellt den ersten Abschnitt einer Siedlungsentwicklung dar, die gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan nach Süden zu einem späteren Zeitpunkt durch einen zweiten Bauabschnitt erweitert wird.

Das Wohngebiet soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Nutzungsstruktur geprägten Siedlungsbereich einfügen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO soll wesentlich zur Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes beitragen und in den benachbarten Siedlungsbereichen erhebliche Beeinträchtigungen durch ein nutzungsabhängiges, erhöhtes Verkehrsaufkommen oder sonstige nutzungsbedingte Emissionen vermeiden.

Aus diesem Grund werden Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil der Festsetzung und daher unzulässig.

Für die Gemeinde Salzhausen hat die wohnbauliche Entwicklung des überwiegenden Plangebietes insbesondere südlich der Entlastungsstraße Witthöftsfelde Vorrang vor sonstigen Nutzungen. Vermieden werden soll, dass durch gewerbliche Nutzungen ein erhöhtes und unverträgliches Verkehrsaufkommen entsteht und zu Lasten der Wohnnutzung große Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. Insbesondere soll durch die Entwicklung des Wohngebietes auch keine Schwächung der etablierten Einzelhandelsstandorte entstehen. Die Nutzung von Räumen für die Ausübung von freiberuflicher Tätigkeit ist generell allgemein zulässig. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die Art des Gewerbebetriebes mit dem Umfeld vereinbar ist.

Diese Zielsetzung ergänzend, sind in den nicht verdichteten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,25) pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Damit soll ermöglicht werden, dass ggf. z.B. eine Einliegerwohnung errichtet werden kann, ohne dass Teilbereiche des Plangebietes in nicht gewünschter Weise von vornherein den Charakter einer Mehrfamilienhaussiedlung annehmen. Durch die Beschränkungen soll die Funktionsfähigkeit der Wohnanlage und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung gewährleistet werden.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Auf Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzepts gliedert sich das Plangebiet in Bezug auf die Regelungen der Bebauung in mehrere Teilbereiche:

Die Bebauung entlang der Entlastungsstraße und der Haupterschließung soll gemäß dem städtebaulichen Konzept als verdichtete offene Bauweise entwickelt werden, die sich in einer gegenüber der übrigen Wohnbebauung leicht erhöhten Grundflächenzahl von 0,3 und entlang der Entlastungsstraße in einer Zweigeschossigkeit als Obergrenze widerspiegelt.

Die nach Süden führende Haupterschließungsachse wird zudem räumlich betont, in dem eine zwingende Zweigeschossigkeit verbindlich vorgegeben wird und die Ausrichtung der Dachfirstrichtung parallel zur Straße erfolgt. Aus dem Zusammenklang von Bebauungsdichte, Geschossigkeit und Firstrichtung entsteht so erkennbar das städtebauliche Rückgrat des Wohngebiets.

Die übrigen Wohngebiete werden als eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 sowie einer Mindest-Grundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften vorgeschrieben. Hiermit soll durch eine aufgelockerte Bebauung eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Höhenvorgaben für die Oberkante Erdgeschossfußboden und den First der Gebäude tragen dazu bei, ein uneinheitliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung zu vermeiden. Mit der Höhevorgabe von maximal 0,50 m für den Erdgeschossfußboden über der maßgeblichen Erschließungsstraße soll vermieden werden, dass Kellergeschosse unverhältnismäßig hoch aus den Gärten herausragen.

Für den Bereich der eingeschossigen Bauweise wird eine Firsthöhe von max. 9,0 m festgesetzt, für den Bereich der möglichen bzw. zwingenden 2-geschossigen Bauweise wird eine Firsthöhe von max. 10,0 m festgesetzt, beiderseits der Entlastungsstraße darf diese Höhevorgaben um 1,50 überschritten werden, damit wird die Bedeutung der Entlastungsstraße nochmals hervorgehoben. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestdachneigung von 25 Grad (siehe örtliche Bauvorschrift) ergibt sich eine maximale Traufhöhe von rund 6,5 m, bzw. 7,50 m. Die Festsetzung der maximalen First- bzw. Gebäudehöhen trägt nicht nur zu einem harmonischen Erscheinungsbild bei, sondern dient auch dazu, den Schattenwurf von Gebäuden auf nördlich angrenzende Gebäude zu minimieren. Als Firsthöhe ist dabei der obere Schnittpunkt der geneigten Dachflächen bzw. der höchste Punkt des Daches (bei Pultdächern) zu verstehen.

c) Baugrenzen

Die Baugrenzen ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf und sichern zudem ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Grünflächen und Verkehrsflächen. Sie ermöglichen eine individuell ausgerichtete Bebauung, die auch eine Nutzung der Solarenergie im Grundsatz eröffnet.

Die Baugrenzen sind jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen umlaufend mit einem Abstand von 5 m festgesetzt.

5.1.2 Mischgebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nördlich der Entlastungsstraße soll im Übergangsbereich zwischen dem durch Gewerbe geprägten Siedlungsbereich und dem neu geplanten Wohngebiet ein zentrumsnahes gemischt genutztes Baugebiet entwickelt werden, das auch die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen kann. Wie bereits an anderer Stelle erläutert, ist diese Mischgebietsausweisung keine bloße „Feigenblatt“-Festsetzung, um Konflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, sondern sie ist ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde.

In diesem Bereich ist in Fortführung der vorhandenen Strukturen entlang der Bahnhofstraße eine Mischung aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung geplant, die sich hier auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die Straße Witthöftsfelde anbietet.

Das Ziel einer gemischten Nutzungsstruktur kann grundsätzlich durch Festsetzung eines Mischgebietes erreicht werden. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

Da Vergnügungsstätten, Bordelle und Tankstellen für die Mischgebiete in diesem Bereich untypisch sind und sich auch nicht mit der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur vertragen, werden diese ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen im Gewerbegebiet Oelstorf zulässig sein, aber nicht wie in diesem Fall innerhalb eines auch von Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung der Mischgebiete wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert, die einheitlich auf 10 m über Oberkante Fertigfußboden begrenzt wird. Die Gebäude können so in das baulich vorgeprägte Ortsbild eingefügt werden und vermitteln in ihrer Höhenentwicklung zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung.

c) Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der inneren Planstraßen umlaufend mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Die so entstehenden überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible Nutzung im Sinne einer geplanten Mischnutzung zu.

Zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird ein Abstand von 25 m eingehalten. Dies vor allem um einen größeren Abstand von dem im Nordwesten des Gewerbegebietes befindlichen Außenreparaturbereichs des dort ansässigen Landmaschinenfachbetriebs bzw. der nördlich gelegenen Maschinenbaufirma Salmatec zu erzielen. In Verbindung mit zusätzlichen Lärm-

schutzmaßnahmen kann so ein verträgliches Nebeneinander des Landmaschinenfachbetriebs, bzw. der Firma Salmatec mit einer möglichen wohnbaulichen Nutzung dieses Teils des Mischgebietes sichergestellt werden. Näheres zum Thema Immissionen siehe auch Kapitel 5.2.

5.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

a) Art der baulichen Nutzung

Die ortsansässige Feuerwehr hat ihren Standort zur Zeit zentral am Rathausplatz. Sowohl die Größe des Baugrundstücks als auch die baulich-organisatorischen Gegebenheiten lassen die mittlerweile zwingend notwendigen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen u. a. aufgrund der Vergrößerung der Fahrzeugflotte am vorhandenen Standort nicht zu.

Die Feuerwehr ist daher seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine neue Feuerwache. Das vorhandene Grundstück an der Grenze zum Gewerbegebiet bietet sich aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht als neuer Standort an. Die Hauptzufahrt erfolgt durch eine direkte eigenständige Zufahrt auf die Entlastungsstraße.

Ergänzt werden soll der Standort durch die Rettungswache (DRK), die derzeit auf dem Krankenhausgelände untergebracht ist. Auch dort entspricht die bauliche Beschaffenheit der Rettungswache nicht mehr den aktuellen (gesetzlichen) Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Rettungswache.

Der neue Feuerwehrstandort schafft zum einen eine zusätzliche Zone zum Geräuschabbau zwischen den sensiblen Nutzungen im Mischgebiet (mit Wohnanteil) und den Schallemitenten im Gewerbegebiet. Durch die geplanten Gebäudekubaturen werden sich auf dem Feuerwehrgelände (z.B. Fahrzeughalle) zusätzliche Schallabschirmungseffekte für die darauffolgende Mischgebietenutzung ergeben.

Beide Nutzungen sind als Gemeinbedarfsnutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einzuordnen, da sie der Allgemeinheit dienen und in denen mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt dabei eindeutig zurück. Zur langfristigen Sicherung des Standortes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den o.g. zulässigen Zweckbestimmungen erforderlich.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Gemeinbedarfsflächen stellen keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung dar, sondern bilden eine eigenständige Festsetzungskategorie. Es bedarf – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Hiervon macht die Gemeinde Gebrauch.

Für die Feuerwehrwache gelten besondere bauliche Anforderungen. Die Zweckbestimmung zieht eine großflächige Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Umfahrungen und Rangierflächen nach sich, so dass eine Überschreitung der GRZ durch diese Flächen bis zu einer GRZ 0,9 zulässig ist. Die Regelung gilt gemäß § 19 (4) Satz 3 auch für nicht-hochbauliche Hauptanlagen. Die festgesetzte GRZ von 0,4 beinhaltet bereits einen Puffer für eine mögliche Erweiterungsoption.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper zulässt, deren Länge 50 m überschreiten darf; dabei sind die seitlichen Abstandsflächen einzuhalten. Der Baukörper des Feuerwehrhauses kann flexibel nach den betrieblichen Anforderungen erfolgen. Der hinsichtlich seiner Lage und Nutzung eigenständige Gebäudekörper bildet somit auch einen städte-

baulich markanten Abschluss des gewerblich geprägten Teilbereichs, der zudem den baulichen Lärmschutz begünstigt.

Auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird hingegen verzichtet. Hier soll maximaler Gestaltungsspielraum eröffnet werden. Die bauliche Entwicklung und die Vereinbarkeit mit den lärmschutztechnischen Anforderungen können im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt werden. Näheres zum Thema Immissionen siehe auch Kapitel 5.2.

5.1.4 Gewerbegebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bezieht die bisher planungsrechtlich nicht erfassten Gewerbebetriebe (Landmaschinenfachbetrieb, Zimmereibetrieb sowie Maurerbetrieb) in die Planung ein. Entsprechend dem Bestand wird hier ein Gewerbegebiet (GE), bzw. im südlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO sollen vornehmlich nicht erheblich störende Betriebe aller Art, auch Dienstleistungsbetriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und –häuser aufnehmen.

Da der Nutzungskatalog der BauNVO standortspezifische Besonderheiten und Anforderungen nicht abbilden kann, werden im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Modifizierungen vorgenommen:

- Ausgeschlossen werden Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Spielhallen und Diskotheken. Es ist Planungsziel der Gemeinde, dass ausgewiesene gewerbliche Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern. Vergnügungsstätten sollen im Gewerbegebiet Oelstorf zulässig sein, jedoch nicht innerhalb der vornehmlich von Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiche.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird ausgeschlossen, da der Schutzanspruch mit dem vorhandenen Lärmniveau nicht vereinbar ist.
- Aufgrund der rückwärtigen verkehrlichen Anbindung sind Tankstellen nur ausnahmsweise als Betriebstankstellen zulässig.

Das Gewerbegebiet wird im Detail zur Zeit wie folgt genutzt:

Im Norden und Osten von dem Landmaschinenfachbetrieb. Innerhalb der nördlich gelegenen Halle befinden sich die Werkstatt sowie die Verkaufs-, Büro- und Sozialräume des Betriebes. Westlich der Werkstatt befindet sich ein Bereich, in dem unter freiem Himmel Reparaturen durchgeführt werden. Entlang der OHE-Bahntrasse befindet sich die Stellplatzanlage für die Angestellten und Besucher dieses Betriebes sowie der anderen ansässigen Betriebe. Der südliche Teil des Betriebsgeländes entlang der Entlastungsstraße wird als Abstellplatz für landwirtschaftliche Geräte sowie als Ausstellungsfläche für Landmaschinen genutzt. Ein Teil der nördlichen Halle wird auch von einem Zimmereibetrieb und einem Maurerbetrieb genutzt. Deren Betriebsfreiflächen schließen sich südlich an dieser Halle an.

Das Gewerbegebiet wird so gegliedert, dass die genannten Nutzungen in ihrem Bestand nachhaltig gesichert werden.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes innerhalb der sich die Werkstatt des Landmaschinenfachbetriebes sowie die Betriebsbereiche des Zimmerei- und Mauerbetriebs befinden, wird als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der südliche Teil des Gewerbegebietes, innerhalb der sich die Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte sowie die Ausstellungsfläche des Landmaschinenfachbetriebes und die gemeinsame Stellplatzanlage aller drei Gewerbebetriebe befindet, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. hier sind nur nicht wesentliche störende Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen von Betrieben zulässig.

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhandenen baulichen Anlagen bzw. Teile der Gewerbebetriebe würden zwar für sich allein genommen die Festsetzungen einhalten. Jedoch nimmt der Landmaschinenfachbetrieb einen Großteil dieser Fläche für die genannten baulichen Anlagen in Anspruch und dieser ist als einheitlich zu betrachtender Betrieb nur dem uneingeschränkten Gewerbegebiet zuzuordnen (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.11.2015 – 1 MN 116/15). Über eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 (10) BauNVO wird deshalb klargestellt, dass die genehmigten Anlagen zum einen Bestandsschutz genießen zum anderen aber auch erneuert, geändert oder erweitert werden dürfen, sofern das von diesen Anlagenteilen bzw. das von dieser Fläche ausgehende Emissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ einzustufen ist. Damit erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionsverhalten. Nach dem von Lärmkontor vorgelegten Gutachten erweist sich sowohl die genehmigte Nutzung als auch die aktuell bei der Bauaufsicht angefragte Erweiterung als mit diesen Festsetzungen vereinbar.

Mit der Gliederung des Gewerbegebietes und der gleichzeitigen „Fremdkörperfestsetzung“ wird sowohl den betrieblichen Belangen nach erweitertem Bestandsschutz als auch den Belangen nach Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und ein harmonischer Übergang von der rein gewerblichen zur wohnbaulichen Nutzung mit den unterschiedlichen Schutzbedürfnissen hergestellt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbegebiete wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (GH) bestimmt. Ziel ist es, neben den baulichen Anlagen selbst auch für die in größerem Umfang notwendigen Betriebsflächen eine Flexibilität sicherzustellen. Entsprechend der Bestandssituation wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des GE-Gebietes auf 0,5 sowie innerhalb des GEE-Gebietes auf 0,3 festgesetzt.

Um den ansässigen gewerblichen Nutzungen eine reibungslose Abwicklung der Betriebsabläufe zu ermöglichen ist für sonstige Betriebsflächen, Umfahrungen, Nebenanlagen etc. eine Überschreitung dieser GRZ innerhalb des GE-Gebietes bis zu einer GRZ von 0,9 sowie innerhalb des GEE-Gebietes bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Die Regelung gilt gemäß § 19 (4) Satz 3 auch für nicht-hochbauliche Hauptanlagen.

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

c) Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt („abweichende Bauweise“), so dass eine bauliche Entwicklung flexibel und ohne Einschränkung nach den jeweiligen betrieblichen Anforderungen hinsichtlich Größe und Anordnung von Gewerbegebäuden erfolgen kann und durch die Möglichkeit, zusammenhängende Baukörper ohne Abstandsflächen umzusetzen, den baulichen Lärmschutz begünstigt.

Im Bereich der gewerblichen Bestandsüberplanung wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, wodurch ein notwendiger und städtebaulich vertretbarer baulicher Entwicklungsspielraum geschaffen wird.

Dabei werden auch die notwendigen Erschließungsflächen zur verkehrlichen Anbindung des rückwärtig liegenden Gewerbegebiets und die vorhandene innere Erschließung berücksichtigt und ein 10 m breiter Bereich zwischen Entlastungsstraße südlicher Baugrenze freigehalten, wodurch eine betriebsorganisatorisch notwendige Umfahrung gesichert wird. Aufgrund der baulichen und nutzungsstrukturellen Vorprägung dürfen die Baugrenzen durch betriebliche Freiflächen (Ausstellungsfreifläche etc.) überschritten werden.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die Planung des neuen Wohn- und Mischgebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37n Witthöftsfelde, Teil B“, Lärmkontor 01/2018).

Im Lärmgutachten wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch Schallimmissionen, ausgehend von den innerhalb und außerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-Planes gelegenen Gewerbebetrieben, auf die zukünftig geplante Nutzung ermittelt und beurteilt. Besondere Beachtung finden dabei die innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Betriebe. Für diese Betriebe wurden detaillierte Betriebsbeschreibungen erfragt und daraus die zu erwartenden Schallemissionen in Abhängigkeit der Schallintensität, der Einwirkzeit und Einwirkdauer bestimmt. Die Schallemissionsermittlungen wurden auch durch Vor-Ort-Messungen ergänzt.

Die Erkenntnisse aus den Betriebsbefragungen wurden zudem mit der Genehmigungslage abgeglichen. Soweit die aus der Betriebsbefragung ermittelten Immissionspegel nicht mit der Genehmigungslage vereinbar war, wurde die gesetzlich verbindliche Genehmigungslage als Grundlage für die weitere Lärmuntersuchung angesehen.

Für das im Plangebiet ansässige Unternehmen Hünert + Kramp gibt es Entwicklungsabsichten, die beim Landkreis Harburg beantragt wurden. Diese Erweiterung umfasst die Verlängerung der allgemeinen Betriebszeiten an Werktagen von 7-20 Uhr, die Durchführung von zehnmal jährlich stattfindenden Notdiensteinsätzen in Abend- bzw. Nachtzeiten oder an Sonn- und Feiertagen sowie die Umgestaltung der Ausstellungsfläche (Außenfläche) an der Straße „Witthöftsfelde“.

Die genannten Entwicklungen sind in der vorliegenden Untersuchung insoweit berücksichtigt worden, wie es mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen ohne Schallimmissionskonflikte möglich ist. Die schallimmissionsschutzrechtlichen Konsequenzen aus dieser Entwicklungsabsicht - insbesondere hervorgerufen durch Erntenotdiensteinsätze auf dem Betriebsgelände - sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Im Hinblick auf die geplante Gemeinbedarfsfläche wurde für eine Vorabschätzung zur Machbarkeit eines Feuerwehrstandortes neben einem Mischgebiet eine pauschale Verträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm durchgeführt. Danach ist eine konfliktfreie Nutzung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung und unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung möglich.

Des Weiteren wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“ auf das B-Plangebiet geprüft. Die Abgrenzung des Teilgebiets B wurde in Abstimmung mit dem Gutachter so gewählt, dass eine erhebliche Betroffenheit schutzbedürftiger Nutzungen im bereits rechtskräftigen Teil A des Bebauungsplans Nr. 37n Witthöftsfelde ausgeschlossen werden kann. Der Abstand zwischen den emittierenden Gewerbebetrieben und der mit diesem Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete reicht aus, um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Die gutachterlichen Maßnahmenvorschläge werden, soweit sie durch das bauleitplanerische Festsetzungsinstrumentarium geregelt werden können, als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm

Für den Teil B des Bebauungsplangebiets sind erwartungsgemäß vor allem die gewerblichen Emissionen des Gewerbegebiets maßgeblich, welches sich zum Teil innerhalb des Teil B des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde“ befindet, bzw. auch innerhalb des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“.

Den prognostizierten Richtwertüberschreitungen in der geplanten Wohngebietsfläche im Süden des Geltungsbereichs sowie innerhalb der Mischgebietsflächen im westlichen Bereich des Plangebietes ist durch Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Das dem Gutachten zu entnehmende Schallschutzkonzept ist aus Sicht der Gemeinde geeignet, den jeweiligen Ansprüchen (Schutzanspruch, Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe) gerecht zu werden.

a) Schallminderungsmaßnahmen

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände)

Der Bebauungsplan setzt zwei Schallschutzwände fest, die auch bei den weiteren gutachterlichen Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigt wurden.

An der Grenze zum festgesetzten Gewerbegebiet (Land- und Gartentechnik-Betrieb Hünert + Kramp) ist eine Schallschutzanlage geplant. In dem schalltechnischen Berechnungsmodell wurde dafür eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,2 m, einer Länge von ca. 90 m modelliert.

Des Weiteren wurde an der Grundstücksgrenze zur Firma Salmatec eine 2,7 m hohe und ca. 50 m lange Schallschutzwand berücksichtigt. Die Lage und Höhe der Schallschutzwände wird entsprechend festgesetzt (textliche Festsetzung 6.1). Auf der Grundlage des mittlerweile außer Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. Bauabschnitt“ wurde diese Schallschutzwand bereits errichtet.

- Festsetzung einer Nutzungsabfolge

Der Bebauungsplan setzt gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zu dem unmittelbar angrenzenden westlichen Bereich eine Nutzungsabfolge fest (Gewerbegebiet - Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ - Mischgebiet - allgemeines Wohngebiet), wodurch schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Im Süden des Plangebietes hält das Wohngebiet durch den Verlauf der Entlastungsstraße einen zusätzlichen und somit städtebaulich vertretbaren Abstand zum Gewerbegebiet ein.

- Riegelbebauung (Bereich X1)

Gegenüber dem Gewerbegebiet wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ein Gebäuderiegel von mind. 50 m Länge festgesetzt (X1). Die Riegelbebauung X1 ist nicht direkt an der Grundstücksgrenze vorgesehen, sondern es wurden Abstände eingeführt, die für schalltechnisch unsensible Nutzungen wie z.B. Abstellflächen von Kfz genutzt werden können.

- Feuerwehrstandort

Durch die geplanten Gebäudekubaturen des Feuerwehrhauses treten Schallabschirmungseffekte ein, aus der eine Schallminderung des Beurteilungspegels an der westlich angrenzenden Mischbebauung resultiert.

b) Passive Schallschutzmaßnahmen / Grundrissgestaltung

Trotz der bereits geplanten und bei den Berechnungen berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmimmissionskonflikten werden an den dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden der Riegelgebäude X1 und im Bereich des Feuerwehrstandortes Überschrei-

tungen der jeweiligen Richtwerte der TA Lärm prognostiziert. Die Schallschutzmaßnahmen an den geplanten geschlossenen Gebäuderiegeln in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben sowohl im westlich gelegenen Mischgebiet als auch im südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet sind so auszulegen, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel des Regelbetriebes am Tag sowie des seltenen Ereignisses in der Nacht bewältigt werden können.

Nach Umsetzung der genannten Schallminderungsmaßnahmen sollen die verbliebenen Konflikte durch eine konfliktvermeidende Grundrissgestaltung ausgeräumt werden. Dafür wird es notwendig alle zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen einer Wohnung lärmabgewandt zu orientieren. Gleiches gilt für Büroräume in denen sich an einem Tag länger aufgehalten wird. Diese sind entweder lärmabzuwenden oder die Fenster sind nur als Lichtdurchlässe (nicht zu öffnen) auszuführen. Bei letztgenannter Maßnahme ist die Frischluftzufuhr sicher zu stellen. Zusätzlich ist wenigstens ein Außenwohnbereich einer Wohnung dem Lärm abgewandt zu orientieren (textliche Festsetzung 6.2). Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der Feuerwehr erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung der Feuerwehr unter Berücksichtigung der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm.

Zudem wurde die schallabschirmende Wirkung der Plangebäude im Mischgebiet in Abhängigkeit der Gebäude untereinander begutachtet. Dabei wurde auch geklärt, ob bestimmte Gebäude im Sinne einer Schallabschirmung errichtet sein müssen, damit in anderen Gebäuden eine bestimmte geplante Nutzung konfliktfrei möglich ist.

Bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet und den Gebäuderiegel X1 wird prognostiziert, dass der zulässige Richtwert von 55 dB(A) an einem arbeitsintensiven Tag auf dem Grundstück südlich des Riegels X1 (Flurstück 71/7) überschritten wird. Hier ist gemäß textlicher Festsetzung 6.3 erst dann eine Wohnbebauung zu beziehen, wenn der Riegel X1 bereits im Rohbau vorhanden ist, um seine abschirmende Wirkung zu entfalten.

Diese Maßnahme ist hingegen für das geplante Feuerwehrhaus nicht notwendig, um die Bebauung im Mischgebiet umzusetzen. Jedoch wirken sich dort auch die zu erwartenden Schallimmissionen bei einem seltenen Ereignis in der Nacht auf das geplante Mischgebiets aus. Die prognostizierten Lärmpegel führen insbesondere oberhalb des 1. Obergeschosses zumindest für Teile des Mischgebietes zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte. Aufgrund dessen sind gemäß textlicher Festsetzung 6.4 in diesem Bereich sensible Nutzungen (Wohnnutzung mit Aufenthaltsräumen, Büros) oberhalb des 1. Obergeschosses nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der maßgeblichen Außenlärmpegel gutachterlich nachgewiesen werden kann.

c) Passiver Lärmschutz für Verkehrs- und Gewerbelärm

Zu den genannten Festsetzungen ist für alle Gebäude ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu schaffen.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Untersuchungsgebiet durch den Verkehr auf der Entlastungsstraße erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Straßendaten und Emissionspegel, jeweils für den Berechnungshorizont der Jahre 2020 / 2025, wurden ebenso berücksichtigt, wie die Lkw-Anteile. Die Werte liegen laut dem hierfür verantwortlichen Verkehrsplanungsbüro Zacharias deutlich über den im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Salzhausen ermittelten Werten und damit auf der sicheren Seite.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in einem Abstand von ca. 30 m bzw. ca. 20 m entlang der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37n Teil B verlaufenden Entlastungsstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 59 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 49 dB(A) nachts überschritten werden.

Nach Norden werden die Orientierungswerte und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet (Richtwert DIN 18005: 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts, Grenzwert 16. BImSchV: 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) und so folgerichtig auch für Gewerbegebiete eingehalten.

Aufgrund der im B-Plan festgelegten Baugrenzen ist es jedoch nahezu ausgeschlossen, dass sich sensible Nutzungen (Aufenthaltsräume) von Wohn- oder Bürogebäuden innerhalb von Beurteilungspegeln befinden, die eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV darstellen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Überschreitung von Richtwerten der DIN 18005 lediglich nur in der ersten Gebäudereihe und hier nur an den straßenzugewandten Fassaden des WA zu erwarten ist. Aufgrund der heutigen hohen energetischen Anforderungen an einen Neubau durch die EnEV 2016 mit zumeist aktiven oder passiven Lüftungs- und Öffnungselementen (Fenster, Türen) mit mindestens einen Schalldämm-Maß R_w von 30 dB, kann bei den geringen Richtwertüberschreitungen der DIN 18005 auf weitergehende Festsetzungen zu aktiven Maßnahmen (z.B. eine Schallschutzwand) zum Schallschutz der ersten Gebäudereihe verzichtet werden.

Um dennoch den Anspruch auf Lärmschutz insbesondere entlang der ersten Gebäudereihe zu gewährleisten, werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass für alle schutzbedürftigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden müssen. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Januar 2018) zu planen und auszuführen.

Mit der Novellierung der DIN 4109-1 im Januar 2018 erfolgt die Dimensionierung der Außenbauteile in 1dB-Schritten. Diese werden entsprechend in der Planzeichnung durch Isophone dargestellt. Sie ersetzt die bisherige Ermittlung und Darstellung von Lärmpegelbereichen.

Darüber hinaus sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Auf Grundlage dieser planungsrechtlich verbindlich geregelten Maßnahmen gewährleistet die Gemeinde so ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohn- bzw. Mischnutzung. Es werden sowohl die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt als auch die Belange der zukünftig angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Büronutzung etc.).

5.2.2 Erschütterungen

Auf das Plangebiet können Erschütterungen durch den Schwerkehr auf der Entlastungsstraße sowie durch die Gewerbebetriebe einwirken. Die Entlastungsstraße ist in einer Bauklasse ausgeführt, die ausschließt, dass hierdurch Schäden an benachbarten Gebäuden entstehen können. Es kann ebenso ausgeschlossen werden, dass Erschütterungen durch gewerbliche

Nutzungen zu erheblichen Beeinträchtigungen in Teil B des Bebauungsplangebiets führen können.

5.2.3 Kleinwindkraftanlagen

Da innerhalb der Gemeinde Salzhausen die Nachfrage nach Kleinwindkraftanlagen wächst, möchte die Gemeinde die Höhe und den Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan regeln. Kleinwindkraftanlagen sollen als Nebenanlage oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dann zulässig sein, wenn sie eine Höhe von maximal 10 m nicht überschreiten und von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beherrschen (z.B. indem sie in einen Vorgartenbereich gestellt werden) und auch nicht wesentlich höher als der vorhandene Gebäudebestand ausfallen.

Weitere Faktoren, wie Schattenwurf, Lärmimmissionen müssen im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des üblichen Bauantragsverfahrens geklärt werden.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind auf den Grundstücken grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Davon ausgenommen sind die Grundstücksflächen, die in einer Tiefe von 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie (Straßen und Wege) liegen. Hier sind raumwirksame Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen unzulässig. Dies betrifft natürlich nicht die zulässigen Grundstückseinfriedungen nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschrift. Damit wird die angestrebte offene und lockere Bebauungsstruktur gesichert und ein Beitrag zu einem hochwertigen Wohnumfeld geleistet.

Die Zu- und Ausfahrten werden hinsichtlich Anzahl und Breite begrenzt. Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt zu der jeweiligen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen. Hiermit soll insbesondere die Funktionsfähigkeit des geplanten Muldenentwässerungssystems gewährleistet werden, außerdem soll vermieden werden, dass der Straßenraum gestalterisch durch zu breite Grundstückszufahrten beeinträchtigt wird.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für vier Stellplätze je ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Festsetzung vermindert die Aufheizung der Flächen im Sommer und trägt zur grünräumlichen Gliederung auf den Grundstücksflächen bei.

5.4 Grünordnung

Der neue Siedlungsbereich wird durch Grünzonen eingerahmt, die durch vielfältige Wege mit dem Wohngebiet verbunden sind. Dabei werden auch die wenigen vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände im Bereich der Entlastungsstraße innerhalb des Teils B in die Gestaltung einbezogen.

Die Straßenverkehrsräume der festgesetzten Straßen sind mindestens einseitig mit klein- bis mittelkronigen Bäumen einladend zu gestalten. Der Regelaabstand beträgt max. 15 m.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen betreffen den Teil A des Bebauungsplans und sind somit nicht Bestandteil des Teils B.

5.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Das vorliegende Entwässerungskonzept (NLG) berücksichtigt diesen Schutzanspruch. Es existiert bereits eine wasserbehördliche Erlaubnis für das geplante Muldensystem. Das System ist für ein 100-jährliches Regenereignis bemessen worden.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes (Teil A und Teil B) soll über zwei Entwässerungssysteme erfolgen. Das nördliche Mischgebiet (Teil B) entwässert die Straßenverkehrsflächen über die Mulden, für die im Seitenbereich ausreichend breite Mulden vorgesehen sind. Die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf den Grundstücken über Mulden oder Rigolen. Für überschüssiges oder nicht geregelt ablaufendes Oberflächenwasser von den Grundstücken wurde ein zusätzliches Volumen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mit angesetzt. Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist ggf. eine Rinne in den Zufahrtbereichen anzuordnen.

Der Weg zur Bahnhofstraße (Teil B des Bebauungsplanes) wird ebenfalls über Mulden im Seitenbereich entwässert. Eine Anbindung zur Entwässerung der L 261 ist nicht vorhanden. Der anschließende Gehweg der L 261 entwässert mit Gefälle nach Norden zur Hauptstraße. Im Bereich des Bahnhofweges ist bereits ein Regenwasserkanal vorhanden, der zurzeit das anfallende Oberflächenwasser auf ein Privatgrundstück östlich der Wohnbebauung leitet. Dieser unregelmäßige Zustand wird aufgehoben. Der südlichste vorhandene Schacht bleibt erhalten und erhält in Richtung Süden einen Anschluss zur Notüberlaufentwässerung des Baugebietes. Die Öffnung bzw. der Ablauf zum Privatgrundstück wird verschlossen. Die Mulden im Seitenraum erhalten einen erhöht eingebauten Ablauf mit Anschlüssen zum bestehenden Kanal als Notüberlauf.

Der weiterführende neu herzustellende Kanal durchzieht in der Haupttrasse das nördliche Wohngebiet und das südliche Baugebiet in Richtung Süden mit freiem Gefälle bis zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf der ein Teil der Fläche als Notüberlauf vorgesehen ist, die gemuldet mit einer Tiefe bis zu 30 cm hergestellt wird.

Das südliche Wohnbaugebiet entwässert ebenso wie das nördliche Baugebiet über Mulden im Straßenseitenraum. Die Einzelgrundstücksentwässerung ist auf den Grundstücken vorzusehen. Auch hier wurde ein zusätzliches Volumen als Notüberlauf in den Mulden vorgesehen.

5.6 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

a) Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das in Kapitel 4 beschriebene Erschließungssystem des Plangebietes wird durch differenzierte Festsetzungen verbindlich geregelt.

Die Verkehrsfläche Entlastungsstraße „Witthöftsfelde“ wird entsprechend der geplanten Straßenbreite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke ist nur in den festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig. Die innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern zudem die Erschließung der rückliegenden Gewerbegrundstücke.

Die sonstige Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Feuerwehr über das untergeordnete Erschließungsnetz (Planstraße). Die grünräumliche Ausprägung der Entlastungsstraße als Allee wird durch die Festsetzung einer beidseitigen Baumbepflanzung gemäß Ursprungsplan gesichert.

Die 9 m breiten Planstraßen münden in einen Wendebereich (22 x 27 m), deren Größe die Aufnahme von Parkplätzen sowie von Bereitstellungsflächen für die Abfallbehälter nicht direkt an diese Plätze belegener Grundstücke (2 qm pro Wohneinheit) ermöglicht und darüber hinaus einen Gestaltungsspielraum für die Wendebereiche eröffnet.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie zur Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes durchgehend mindestens einseitig mit klein- und/oder mittelkronigen Laubbäumen (z. B. Rotdorn o.ä.) zu begrünen.

Die in der Verlängerung des Wendebereichs weitergeführten Fuß-, Rad- und Anliegerwege werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung als solche festgesetzt. Sie dienen der Anbindung an das vorhandene Wegesystem des bestehenden Siedlungsbereichs.

5.7 Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser in den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten möchte die Gemeinde Salzhausen den Bauherren auf der einen Seite einen möglichst großen Spielraum lassen, auf der anderen Seite soll aber vermieden werden, dass einzelne Gebäude durch extravagante Gestaltungsmerkmale das gewünschte harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

Es sollen deshalb bei der Gestaltung der Dachlandschaft und der Außenwände sowie bei der Gestaltung von Werbeanlagen einige grundsätzliche Regeln, die in der örtlichen Bauvorschrift enthalten sind, beachtet werden.

Die örtliche Bauvorschrift orientiert sich an den durch Wohnen geprägten Siedlungsbereichen von Salzhausen, die durch regionaltypische Materialien und Dachformen geprägt sind.

- Fassaden:

Für die Gestaltung der Außenwände sollen die in Salzhausen vorherrschenden Materialien verwendet werden: Dies sind Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen.

Putz als gliederndes Gestaltungselement (30 % je Gebäudeseite) soll nur als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk in neutralen gedeckten Farbtönen zulässig sein.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.

- Dächer:

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung eröffnen für den Dachgeschossausbau ausreichende Spielräume. Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig. Damit sind die in Salzhausen im Einfamilienhausbau üblichen Dachformen möglich.

Die Dacheindeckung soll in einer roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannendeckung erfolgen. Das Farbspektrum wird über RAL-Farben näher bestimmt. Glänzende Dachziegel sind ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer Blend- und Reflexionswirkungen Nachbarn beeinträchtigen können und zudem einem dörflich geprägten Siedlungsbild entgegenstehen. Matt engobierte Dachziegel hingegen haben weniger Reflexionswirkungen und sind gegen Verwitterung, Flechten- und Moosbefall ähnlich beständig wie glasierte Dachziegel. Solar- und Photovoltaikanlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.

- Einfriedungen

Um das Straßenbild auch hinsichtlich der Einfriedungen harmonisch zu gestalten, wird darüber hinaus die Art der Einfriedung zu diesen öffentlichen Räumen wie folgt festgelegt:

Grundstückseinfriedungen an Grenzen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sonstige Zäune sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, soweit sie von den o.g. Hecken nach außen flächig verdeckt werden. Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Findlingsmauern bis 1,00 m Höhe zulässig.

- Wertstoff- und Müllsammelplätze

Sinngemäß gilt auch für Wertstoff- und Müllsammelplätze auf privaten Grundstücksflächen. Um einer Verunstaltung des Straßenbildes entgegenzuwirken, sind diese mit Holzlattung oder Heckenpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen einzufassen.

- Werbeanlagen

Es werden Vorschriften für Werbeanlagen getroffen. Ziel ist die Vermeidung einer übermäßigen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Sie sollen daher nicht über die vorhandene Wandhöhe hinausgehen.

Werbeanlagen sollen sich in ihrer Größe im Verhältnis zu der Bebauung und den Grundstücken deutlich unterordnen. Eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen im Plangebiet kann zu einer gestalterischen Entwertung von Wohngrundstücken beitragen. Um Anlagen für Werbungen zu vermeiden, die sich auf Produkte oder Dienstleistungen außerhalb des Plangebietes beziehen, sind nur solche im Plangebiet zulässig, die sich an der Stätte der Leistung bzw. auf demselben Grundstück befinden. Außerhalb der Stätte der Leistung sollen aufgrund der teilweise rückwärtigen Lage der gewerblich genutzten Grundstücke insoweit zulässig sein, als sie als Sammelwerbeanlagen errichtet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, um Störungen durch Lichtimmissionen auf die geplanten Nutzungen zu vermeiden.

5.8 Städtebauliche Werte

	ha
Baugebiete	
- Gewerbegebiete	0,98
- Mischgebiete	0,89
- Allgemeine Wohngebiete	0,54
Flächen für den Gemeinbedarf	0,50
Verkehrsflächen	
- Erschließungsstraßen	0,28
- Entlastungsstraße (incl. Begleitgrün)	0,31
- Fuß- und Anliegerwege	0,14
Gesamt	3,64

6. Kompensationsbedarf gemäß Eingriffsregelung

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

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht für das Plangebiet sind in den textlichen Festsetzungen nach erfolgter Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht legt dar, dass der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff gemäß Eingriffsbilanzierung nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Durch die Planung (Teil B des Bebauungsplanes) entsteht ein Kompensationsdefizit von - 12.362 Wertpunkten, das über geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erbracht und verbindlich gesichert wird. Gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird der ermittelte Kompensationsbedarf auf geeigneten Ausgleichsflächen südlich der Ortslage Gödenstorf / Oelstorf sichergestellt. Es handelt sich um die im Eigentum

der Gemeinde befindliche rund 3,6 ha große Ökopooolfläche „Nordbachniederung“. Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage von Salzhausen und südöstlich des Ortsteils Oelstorf. Sie liegt in der Gemeinde Salzhausen und umfasst das Flurstück 252/83, Flur 2 der Gemarkung Oelstorf.

Gemäß vorliegendem Konzept besteht in der Poolfläche ein Aufwertungspotenzial von 66.050 Wertpunkten, von denen noch 13.422 Wertpunkte verfügbar sind welche anteilig für das verbleibende Kompensationsdefizit des Teil B in Anspruch genommen werden kann.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 25.01.2016 in Form einer Informationsveranstaltung statt.

Ebenfalls in der Sitzung am 11.01.2016 hat der Rat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.02.2016 bis einschließlich 07.03.2016 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde vor dem Satzungsbeschluss in 2 Teilbereiche geteilt, um hinsichtlich des Bereiches, in dem sich die Bestandsbebauung mit den Gewerbebetrieben sowie deren angrenzenden Bereiche befinden, einen weiteren Zeitpuffer zur Erzielung einer einvernehmlichen Lösung bezüglich der vorhandenen Konfliktlage zu erlangen.

In seiner Sitzung am 11.09.2017 hat der Rat dem Entwurf für den Teil B des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt.

Die geplante Etablierung eines neuen Feuerwehrstandortes führte zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs. In seiner Sitzung am 12.02.2018 hat der Verwaltungsausschuss nach erfolgter Abwägung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil B“ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 13.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 statt; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt.

Am . . . 2018 hat der Rat nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil B“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

.....
Wolfgang Krause
(Gemeindedirektor)

Teil II

Umweltbericht

Vorbemerkung

Die nachfolgend beschriebene Bestandsaufnahme erfolgte in den Jahren 2013/2014 und war Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“. Aufgrund von rechtlichen Bedenken (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.11.2015 – 1 MN 116/15) wurde zeitgleich dieser genannte Bebauungsplan aufgehoben und der vorliegende Bebauungsplan unter Beibehaltung des Erschließungssystems neu aufgestellt.

Zudem wurde der neu aufgestellte Bebauungsplan nach erfolgter Offenlegung in zwei Teile – Teil A und Teil B – aufgliedert.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich zur Nachvollziehbarkeit der Gesamtplanung und der Auswirkungen auf die Umwelt nach wie vor auf das Gesamtgebiet. Lediglich die die aktualisierte Beurteilung der Lärmsituation sowie die Angaben zu Flächengrößen und zum Kompensationsbedarf bezieht sich differenzierter nach den Teilplänen. In dem hier vorliegenden Umweltbericht beziehen sich die Angaben auf die Teilfläche B.

Da der zwischenzeitlich erfolgte Bau der Erschließungsanlagen einschließlich der Baustraße auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ erfolgte und der vorliegende Bebauungsplan die Grundstruktur des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ beibehält (lediglich im Bereich des Immissionsschutzes und hinsichtlich der GE- und MI-Gebiete sind einige Veränderungen vorgenommen worden) wird auf die Bestandsaufnahme und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter aus dem Jahre 2013/2014 zurückgegriffen. Der Zustand der verschiedenen Schutzgüter hat sich in dem kurzen Zeitraum nicht wesentlich verändert, allenfalls durch die Bautätigkeit verschlechtert, was sich allerdings nicht in einer „verbesserten“ Eingriffsbilanzierung niederschlagen soll.

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 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 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Da sich wie bereits bemerkt, die Grundstruktur des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ nicht verändert hat, können die Bestandsaufnahme und Bewertungen dieses Planes auch im Wesentlichen übernommen werden. Änderungen oder Ergänzungen in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die aufgrund der kleinteiligen Veränderungen hinsichtlich des Immissi-

onsschutzes in dem vorliegenden Bebauungsplan zurückzuführen sind, werden selbstverständlich berücksichtigt. Ebenso ist die Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens (Januar 2018) berücksichtigt worden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Im Übergang zur nördlich bzw. östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung wird im Entwurf des Teil B des Bebauungsplanes als Pufferzone ein Mischgebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die gewerbliche Nutzung wird im Bestand überplant und im Entwurf des Teil B entsprechend als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit der Planung wird der Siedlungsrand neu definiert und mit Grünflächen angemessen gestaltet. Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden.

Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden. Die Ziele der Planung sind ausführlicher in der Begründung, Kapitel 4, begründet; die Festsetzungen sind ausführlicher in Kapitel 5 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die Kapitel 5.8 enthält. Danach führt die Planung, einschließlich der Bestandsüberplanungen zu einem Bedarf von ca. 10,6 ha, die Größe des Teilgeltungsbereichs Teil A beträgt 6,93 ha. Die des Teil B 3,64 ha. Die Größe der erstmalig in Anspruch genommenen Flächen durch Baugebiete und Verkehrsflächen (ohne Entlastungsstraße) liegt bei rund 1,7 ha.

Die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden zu einem Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der übrige Anteil der Kompensation erfolgt außerhalb.

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

Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.

Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.

Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissi-

onsschutzgesetzes (BlmSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BlmSchG.

Kultur- und Sachgüter: 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.

Die grundlegende raumordnerische Eignung und Verträglichkeit wurde im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) 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 und die dazu erstellten Fachbeiträge.

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen (vor allem Gewerbelärm und Verkehrslärm) sowohl durch die im Norden angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie durch die neue Entlastungsstraße. Von der sehr gering frequentierten OHE-Bahnstrecke gehen keine relevanten Verkehrslärmemissionen aus.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und des Verkehrs auf der Entlastungsstraße. Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Naherholungsfunktion.

Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

- **Lärm:**

Mit der Planung sind Lärmkonflikte vor allem in Form von Gewerbelärm und Verkehrslärm verbunden, die die in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen erheblich betreffen können.

Die Lärmbelastungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Lärmkontor, März 2018). Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die aus den gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Geräusche fallen größtenteils in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Demgemäß wurde die plangegebene Vorbelastung durch die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbegebiete in die Beurteilung eingestellt.

Hinsichtlich des geplanten Feuerwehrstandortes neben einem Mischgebiet wurde eine Vorabschätzung zur Machbarkeit durchgeführt. Im Rahmen einer pauschalen Verträglichkeitsprüfung nach den Vorgaben der TA Lärm wurde festgestellt, dass eine konfliktfreie Nutzung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung und unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung möglich ist.

Im Lärmgutachten wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch Schallimmissionen, ausgehend von den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gelegenen Gewerbebetrieben, auf die zukünftig geplante Nutzung ermittelt und beurteilt. Besondere Beachtung finden dabei die innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Betriebe. Für diese Betriebe wurden detaillierte Betriebsbeschreibungen erfragt und daraus die zu erwartenden Schallemissionen in Abhängigkeit der Schallintensität, der Einwirkzeit und Einwirkdauer bestimmt. Die Schallemissionsermittlungen wurden auch durch Vor-Ort-Messungen ergänzt.

Die Erkenntnisse aus den Betriebsbefragungen wurden zudem in Beziehung zur Genehmigungslage gesetzt. Sind die aus der Betriebsbefragung ermittelten Immissionspegel nicht mit der Genehmigungslage vereinbar, wurde die gesetzlich verbindliche Genehmigungslage als Grundlage für die weitere Lärmuntersuchung angesehen.

Für das im Plangebiet ansässige Unternehmen Hünert + Kramp gibt es Entwicklungsabsichten die der Betrieb beim Landkreis Harburg beantragt hat. Diese Entwicklungsabsichten umfassen die Verlängerung der allgemeinen Betriebszeiten an Werktagen von 7-20 Uhr, die Durchführung von zehnmal jährlich stattfindenden Notdienst-einsätzen in Abend- bzw. Nachtzeiten oder an Sonn- und Feiertagen sowie die Umgestaltung der Ausstellungsfläche (Außenfläche) an der Straße „Witthöftsfelde“.

- **Gewerbelärm**

Bei der Ermittlung der gewerblichen Geräuschbelastung wurden vor allem die Geräuschbelastung bestimmenden ansässigen Betriebe Salmatec und Hünert+Kramp betrachtet. Diese Betriebe schöpfen die genehmigte und somit zulässige Geräuschbelastung bereits vollständig aus. Der ebenfalls ansässige Zimmereibetrieb und der benachbarte Maurerbetrieb werden mit pauschalen Annahmen berücksichtigt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist in der Regel sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. In der TA Lärm wird bei der Beurteilung zwischen dem Tagzeitraum (6-22 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22-6 Uhr) unterschieden.

Bezogen auf die vorliegende Planung zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) und für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) vor allem in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben überschritten werden.

Die Ergebnisse berücksichtigen dabei bereits folgende bauliche Minderungsmaßnahmen:

- Schallschutzwände an der westlichen Grundstücksgrenze zum Land- und Gartentechnik-Betrieb Hünert+Kramp GmbH (3,2 m Höhe) und die bereits umgesetzte 2,7 m hohe und ca. 50 m lange Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Firma Salmatec.
- Gegenüber dem Gewerbegebiet ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ein Gebäuderiegel von mind. 50 m Länge geplant.
- Feuerwehrstandort: Der geplante Feuerwehrstandort schafft eine zusätzliche Zone zum Geräuschabbau zwischen sensibler Nutzung (Mischgebiet mit Wohnanteil) und den Schallemitentern (Gewerbebetriebe).

Darüber hinaus ist durch die geplanten Gebäudekubaturen des Feuerwehrhauses von Schallabschirmungseffekten auszugehen, aus der eine Schallminderung des Beurteilungspegels an der westlich angrenzenden Mischbebauung resultiert. Diese positiven Abschirmungseffekte sind jedoch noch nicht in dem Maßnahmenkonzept berücksichtigt.

Es verbleiben Richtwertüberschreitungen, die für zwei beurteilungsrelevante Zeiträume bzw. Zusammenhänge ermittelt worden sind:

1. Richtwertüberschreitung an regulären Werktagen für planerisch mögliche gewerbenaher sensible Nutzungen (heranrückende Misch- und Wohngebietsnutzungen sowie Gemeinbedarfsnutzung „Feuerwehr“)
2. Richtwertüberschreitung in der Nacht im Rahmen eines seltenen Ereignisses (Erntenotdienst)

Da bereits Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen in den Berechnungen berücksichtigt wurden (s.o.), wären zur weiteren Senkung der Emissionen weitere aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Durch die zugrunde gelegten Lagen der gewerblichen Arbeitsabläufe, kann dem Schallaustrag durch städtebaulich verträgliche aktive Schallschutzmaßnahme nicht weiter begegnet werden.

Für die Gebäuderiegel sind daher Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen, durch die eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm verhindert werden. Nach Umsetzung der genannten Schallminderungsmaßnahmen sollen die verbliebenen Konflikte durch eine konfliktvermeidende Grundrissgestaltung ausgeräumt werden. Dafür wird es notwendig alle zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen einer Wohnung lärmabgewandt zu orientieren. Gleiches gilt für Büroräume in denen sich an einem Tag länger aufgehalten wird. Diese sind entweder lärmabzuwenden oder die Fenster sind nur als Lichtdurchlässe (nicht zu öffnen) auszuführen. Bei letztgenannter Maßnahme ist die Frischluftzufuhr sicher zu stellen. Zusätzlich ist wenigstens ein Außenwohnbereich einer Wohnung dem Lärm abgewandt zu orientieren.

Zudem wurde die schallabschirmende Wirkung der Plangebäude im Mischgebiet und im Bereich der Feuerwehr in Abhängigkeit der Gebäude untereinander begutachtet. Dabei wurde auch geklärt, ob bestimmte Gebäude im Sinne einer Schallabschirmung errichtet sein müssen, damit in anderen Gebäuden eine bestimmte geplante Nutzung konfliktfrei möglich ist.

Bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet und den dort geplanten Gebäuderiegel wird prognostiziert, dass der zulässige Richtwert von 55 dB(A) an einem arbeitsintensiven

Tag auf dem Grundstück südlich des Riegels (Flurstück 71/7) überschritten wird. Hier ist erst dann eine Wohnnutzung möglich, wenn der Riegel bereits im Rohbau vorhanden ist, um seine abschirmende Wirkung zu entfalten.

In Bezug auf die Schallabschirmung im Mischgebiet ist diese Maßnahme hingegen nicht notwendig. d. h., dass die Errichtung des Feuerwehrgebäudes für die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte nicht zwingend erforderlich ist. Jedoch wirken sich dort auch die zu erwartenden Schallimmissionen bei einem seltenen Ereignis in der Nacht auf den hier betrachteten Teil des Plangebietes aus. Aufgrund dessen sind in im Mischgebiet sensible Nutzungen (Wohnnutzung mit Aufenthaltsräumen, Büros) oberhalb des 1. Obergeschosses nicht konfliktfrei möglich.

Die zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des rechtskräftigen Teil A des Bebauungsplanes werden durch den Gewerbelärm nicht unzumutbar beeinträchtigt. Hier sind deshalb keine weiteren aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Verkehrslärm

Untersucht wurde auch die Verkehrslärmbelastung durch den Verkehr der Entlastungsstraße. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Untersuchungsgebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005. Die Straßendaten und Emissionspegel des Planfalls, jeweils für den Berechnungshorizont der Jahre 2020 / 2025 wurden ebenso berücksichtigt, wie die Lkw-Anteile (tags / nachts). Die Werte liegen laut dem hierfür verantwortlichen Verkehrsplanungsbüro Zacharias deutlich über den im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Salzhausen ermittelten Werten und damit auf der sicheren Seite.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in einem Abstand von ca. 30 m bzw. ca. 20 m entlang der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37n verlaufenden Entlastungsstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 59 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 49 dB(A) nachts überschritten werden. Aufgrund der im B-Plan festgelegten Baugrenzen ist ausgeschlossen, dass sich sensible Nutzungen (Aufenthaltsräume) von Wohn- oder Bürogebäuden (im Mischgebiet in Teil B möglich) innerhalb von Beurteilungspegeln befinden, die eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV darstellen. Eine Überschreitung von Richtwerten der DIN 18005 ist lediglich nur in der ersten Gebäudereihe und hier nur an den straßenzugewandten Fassaden zu erwarten.

Aufgrund der heutigen hohen energetischen Anforderungen an einen Neubau durch die EnEV 2016 mit zumeist aktiven oder passiven Lüftungs- und Öffnungselementen (Fenster, Türen) mit mindestens einen Schalldämm-Maß R_w von 30 dB, kann bei den geringen Richtwertüberschreitungen der DIN 18005 auf weitergehende Festsetzungen zu aktiven Maßnahmen zum Schallschutz der ersten Gebäudereihe verzichtet werden. Mit zunehmender Entfernung zur Entlastungsstraße werden erwartungsgemäß geringere Beurteilungspegel berechnet.

- Gesamtbetrachtung Verkehrs- und Gewerbelärm (passiver Lärmschutz)

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen eine Lärmbelastung für das Plangebiet. Den Lärmkonflikten ist durch ein geeignetes Schallschutzkonzept anhand von schalloptimierten Grundrissgestaltungen in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Mit der Novellierung der DIN 4109-1 im Januar 2018 erfolgt die Dimensionierung der Außenbauteile in 1dB-Schritten. Sie ersetzt die bisherige Ermittlung und Darstellung von Lärmpegelbereichen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) und für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) plus einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Für die Berücksichtigung potenziell möglichen Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der für die jeweilige Gebietskategorie maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm herangezogen.

Darüber hinaus sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude festzulegen.

- Schienenverkehrslärm:

Durch die aktuelle Nutzung der Schienenstrecke sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. In der Zukunft ist eine geringfügige Verkehrssteigerung auf der Strecke möglich, diese wird jedoch aufgrund des großen Abstandes zu den Wohn- und Mischgebietsflächen sowie auch zum Feuerwehrstandort nicht zu schalltechnischen Konflikten führen. Ein schalltechnischer Konflikt innerhalb der Gewerbegebietsfläche ist aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf der Schiene ebenfalls nicht zu erwarten. Die Bahnstrecke war daher auch nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung.

- Sonstige Gefahrstoffe, Gerüche:

Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben möglich, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird und bei Eintreten von Störungen in solchen Anlagen erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt eintreten können (sog. „Störfallbetriebe“). Das Plangebiet liegt im Bereich schutzbedürftiger Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Dazu zählen die angrenzenden Wohnnutzungen und Arbeitsplätze. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Unfallfolgen aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind aufgrund der Gemengelage nicht zu erwarten. Die Ansiedlung solcher „Störfallbetriebe“ ist unwahrscheinlich.

Bezogen auf Feinstäube und Gerüche ist darüber hinaus aufgrund der allgemein guten Luftqualität und einer guten Durchlüftung des Plangebietes keine erhebliche Belastung zu erwarten.

- Erschütterungen

Theoretisch könnten auf das Plangebiet Erschütterungen durch den Schwerlastverkehr auf der Entlastungsstraße und durch betriebliche Vorgänge innerhalb der Gewerbegebiete einwirken.

Die Entlastungsstraße ist in einer Bauklasse gebaut, die dies ausschließt, innerhalb des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass hier keine Tätigkeiten ausgeführt werden, die zu Schäden an den eigenen Gebäuden führen könnten, außerdem befindet sich zwischen der Baugrenze des geplanten Mischgebietes in Teil B und dem

Gewerbegebiet ein 15 m breiter Abstand sowie eine schwere Schallschutzwand, zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Süden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden befindet sich die Entlastungsstraße.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung (Planungsbüro Patt, 2013/2014) erfolgte nach der Methodik des „Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie“ (DRACHENFELS, O. V. 2011).

Es kann auf Erkenntnisse im Zuge der Planung der Entlastungsstraße zurückgegriffen werden. Im Plangebiet liegen keine besonders schutzwürdigen Biotope vor. Für die Vorkommen geschützter Pflanzenarten besteht kein besonderer Schutzbedarf, der im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine offene Ackerlandschaft, die im Norden durch Wohnbebauung und ein Gewerbegebiet abgegrenzt wird. Südlich und westlich schließen Ackerflächen an. Östlich im Norden Gewerbeflächen und im Süden ein Kieferngehölz sowie Ackerflächen. Von Ost nach West wird das Gebiet durch die neue Entlastungsstraße durchschnitten. Der Bahnübergang (zwei Gleise der OHE-Eisenbahnstrecke Winsen-Hützel) wurde im Zuge des Baus der Entlastungsstraße mit zwei Halbschranken abgesichert.

Die Wegeparzelle Richtung Norden stellt sich als unbefestigter Erschließungsweg dar, die zwar in öffentlichem Eigentum ist aber nicht als öffentliche Wegeparzelle gewidmet ist.

Die einzigen Gehölze im Plangebiet sind straßenbegleitende Eichen und ein einzelner Eichenbusch im Zentrum der Fläche. Ansonsten ist die Landschaft im Plangebiet und in den angrenzenden Ackerflächen des Untersuchungsgebietes komplett ausgeräumt. Entlang der Wege existieren nur schmale, gehölzfreie Randstreifen.

Die Ackerstandorte im Plangebiet sind zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (2014) von offen gelassenen Ackerflächen (Roggen) geprägt. Die westlich und südlich angrenzenden Ackerflächen werden durch Maisanbau dominiert. In einem schmalen Streifen südlich des Plangebietes (direkt angrenzend) besteht eine junge Ackerbrache.

Es sind weder „für die Fauna wertvolle Bereiche“ noch „avifaunistisch wertvolle Bereiche“ vorhanden, so dass das Gebiet insgesamt als Tierlebensraum von geringer Bedeutung eingestuft werden kann.

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2010). 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).

Die erfassten und bewerteten Biotoptypen sind im Einzelnen der Tabelle 1 in Kapitel 2.3.3 zu entnehmen.

Prognose:

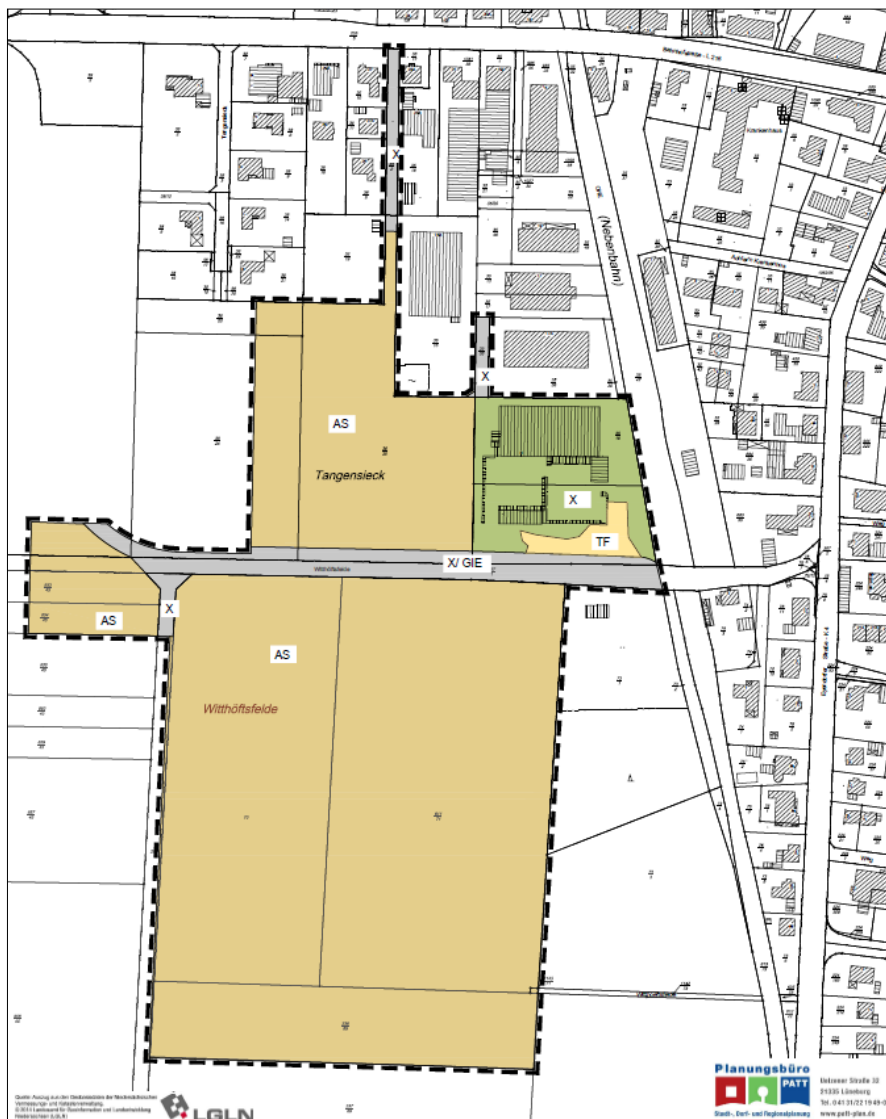
Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete und Verkehrsflächen bedeutet im Wesentlichen den Verlust bestehender Bioto-

pe, die aufgrund ihrer Siedlungsrandlage und der Zerschneidungswirkung der neuen Entlastungsstraße zumindest in den Randbereichen einer Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffeinträge unterliegen.

Die durch die Planung vorbereitete bauliche Entwicklung zieht Verluste wenig wertvoller Biotopstrukturen nach sich. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen damit in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort. Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich Lebensraum für einige Tierarten, die an Ackerflächen gebunden sind.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten, rund 1,3 ha großen öffentlichen Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

Ein Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen kann durch eine bauleitplanerisch gesicherte Grünfläche (Streuobstwiese) im Bebauungsplan Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein Defizit, das zusätzlich außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss.



*Kartierung Biototypen,
Stand 2014*

*Biototypenbezeichnung siehe
auch Tabelle 1 in
Kapitel 2.3.3)*

b) Tiere

Der Untersuchungsrahmen des Kurzgutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung resultiert aus der Anregung des Landkreises Harburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“. Im Hinblick auf die Arten und Lebensgemeinschaften umfasst er eine artenschutzrechtliche Prüfung, basierend auf einer einmaligen Begehung außerhalb der normalen Kartierzeiträume und im Wesentlichen einer Potenzialanalyse zur Avifauna sowie zu Fledermäusen und Amphibien. Eine Brutvogelerfassung nach Standardmethode schied aufgrund der Jahreszeit aus.

Aufgrund der landschaftlichen Strukturen, der Nähe zu den angrenzenden Bauungen des Ortes und der Gewerbegebiete sowie der fast vollständig fehlenden Gehölze, die sichtbar keine Horste und Habitatbäume mit Höhlen aufweisen, wird ein Brutbestand von streng geschützten Arten nicht erwartet.

Unter den besonders geschützten Arten werden insbesondere Aussagen zu den Arten Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn getroffen.

• Feldlerche:

Das Plangebiet ist aufgrund der Ackernutzungen durchaus potenzieller Lebensraum für die Feldlerche. Durch die Umrandung von Wohnbauung und Gewerbe, sowie ein Kieferngehölz, ist unter der Berücksichtigung der oben zitierten Abstandsflächen die westliche Hälfte des Plangebietes als potentieller Lebensraum zu bewerten. Durch die geplante Bauung wird dieser Raum der Feldlerche entzogen und zusätzlich werden die Abstandsflächen in den westlich angrenzenden Raum hinein verschoben. Inwieweit die Feldlerche den Raum aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Schwerpunkt Maisanbau) tatsächlich nutzt, kann nur durch eine Brutbestandserfassung geklärt werden.

• Wachtel:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wachtel zumindest zeitweilig auch im Plangebiet auftritt. Als Brutgebiet ist das Plangebiet jedoch suboptimal. Durch die Umrandung mit Wohnbauung und Gewerbe, sowie die kaum ausgeprägten Randstreifen und die intensive aktuelle Ackernutzung (Schwerpunkt Maisanbau).

• Rebhuhn:

Die Art bevorzugt reich strukturierte Agrarlandschaften mit Acker- und Grünlandbereichen, Brachen, breiten Feldrainen mit Altgrassäumen, Gräben, Hecken und Feldgehölzen. In intensiv genutzten, ausgeräumten Agrarlandschaften nur bei Vorkommen von Acker und Grünbrachen oder anderen lichten, kräuter- und insektenreichen Saumstrukturen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Rebhuhn zumindest zeitweilig auch im Plangebiet auftritt. Als Brutgebiet ist das Plangebiet jedoch nicht optimal. Durch die Umrandung mit Wohnbauung und Gewerbe sowie die kaum ausgeprägten Randstreifen und die intensive aktuelle Ackernutzung (Schwerpunkt Maisanbau) stehen kaum geeignete Brutlebensräume zur Verfügung.

• Fledermäuse / Amphibien:

Die Strukturerefassung ergab keine geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, da Gebäude sowie geeignete Habitatbäume im Untersuchungsgebiet fehlen. Reine Ackerlandschaften werden von Fledermäusen kaum zur Nahrungssuche aufgesucht. Im Plangebiet und Untersuchungsgebiet fehlen Gehölze als Nahrungshabitate und Leitstrukturen an den Wegen fast vollständig.

Die vorgefundenen Biotope und Lebensraumstrukturen ergeben ebenso keinen Hinweis auf schützenswerte Lebensstätten von Amphibien.

Prognose:

Für das Plangebiet liegen derzeit keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten durch streng geschützte Arten der untersuchten Artengruppen vor.

Auch wenn Lebensraum für Brutvögel der besonders geschützten Arten verloren geht, ist keine Verschlechterung der lokalen Populationen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Lebensräume von Tieren zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Feldlerche und der Wachtel wird daher durch die Eingriffe im Plangebiet nicht erwartet. Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen sollte dieser Umstand jedoch berücksichtigt werden.

Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April - Mitte August) erfolgen (Hinweis: in der Zwischenzeit sind bereits außerhalb der Brutzeit die Erschließungsanlagen einschließlich der Baustraße fertiggestellt worden).

Im Hinblick auf Fledermäuse und Amphibien werden durch die Eingriffe keine negativen Auswirkungen erwartet. Durch die Anlage zusätzlicher Gehölzstrukturen kann der Eingriff im Hinblick auf die Nahrungshabitate von Fledermäusen zu einer Aufwertung führen. Ebenso kann die Anlage eines im Planentwurf vorgesehenen Kleingewässers zur Ansiedlung von Amphibien beitragen. Durch die mit dieser Planung vorbereitete Siedlungsentwicklung werden voraussichtlich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Durch die geplanten Strukturen (Gehölzreihen und verschiedene Gewässer zur Regenrückhaltung und Entwässerung) entsteht nach Umsetzung der Planung ein potentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse. Durch den Betrieb von zulässigen Kleinwindkraftanlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Dies ist im konkreten Genehmigungsverfahren zu klären.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Ackerflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Prognose:

In den geplanten Baugebieten wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt werden. Baukörper und versiegelte Flächen fungieren als Wärmespeicher und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass ihre kühlende Wirkung entfällt. So wird auch die Luftfeuchte in gewissem Umfang abnehmen. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können vermieden werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Außerdem wird sich die Luftqualität durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) verändern. Die Einflüsse werden von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemessen an bestehenden Regelungen als unkritisch bewertet.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des südlich angrenzenden Freiraumes wird durch den Wechsel von Wald- und Ackerflächen charakterisiert.

Das Gelände fällt um im Mittel rund 5 m nach Süden Richtung Niederungsbereich des Nordbachs ab.

Das Plangebiet, das bis einschließlich 2014 intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, kann im Wesentlichen als nicht bebauter Landschaftsraum wahrgenommen werden, der jedoch in seinem heutigen Zustand stark von den umgebenden Nutzungen geprägt bzw. überformt wird. Im Norden und Nordosten grenzen Gewerbegebiete an. Durch das Plangebiet verläuft die neu gebaute Entlastungsstraße. Im Westen bildet eine vorhandenes Wäldchen sowie die Bahnstrecke eine sichtbare Zäsur.

Nach Süden bestehen ungestörte Sichtbeziehungen in den freien Landschaftsraum. Die durch gewerbliche Nutzungen dominierten Siedlungsråder begrenzen jedoch die Sichtbeziehungen zu entfernten Landschaftsteilen. Die Ackerflächen im Nahbereich sind weitestgehend frei von gliedernden Gehölzen.

Prognose:

Durch die Neubebauung wird der bebaute Ortsrand nach Süden verschoben. Die geplante bauliche Entwicklung führt zu einer Arrondierung des Ortsbildes. Die Möglichkeit, die freie Landschaft zu erleben, wird durch die planmäßige Zunahme der Bebauung weiter eingeschränkt.

Die geplanten Baukörper lassen sich durch eine wirksame Begrünung entlang des westlichen und südlichen neuen Siedlungsrandes und Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen sowie durch Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und Gebäudefassaden in den Siedlungsbereich integrieren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten umfangreichen Ein- und Durchgrünung vermieden werden.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen stellen weitere Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar.

2.1.5 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine besonders schutzwürdigen Böden. Es liegen hier Braunerden vor (NIBIS Kartenserver / Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 Niedersachsen). Der anstehende Boden ist geprägt durch Verwitterungsgesteine und Schmelzwasserablagerungen. Die Boden- und Gesteinsarten sind als Schluff, tonig, sandig, mit Findlingen über Sand z.T. kiesig mit Schluffbänken zu erwarten. Im Plangebiet sind keine seltenen oder aufgrund eines hohen natürlichen Ertragspotentials wertvollen Böden vorhanden. Dem Umweltbelang Boden kommt daher kein besonderer Schutzbedarf zu.

Die Untersuchungen des Bau- und Untergrundes wurde im Herbst 2013 von einem Fachbüro (BFB - Büro für Bodenprüfung GmbH) durchgeführt. Für den nördlichen Bereich kann aufgrund von früheren Bautätigkeiten von einer guten Durchlässigkeit ausgegangen werden.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass im Erschließungsgebiet ein sandiger Mutterboden mit einer Stärke von 0,30 bis 0,40 m als Oberboden ansteht. Er wird von Schmelzwassersanden, überwiegend mittelsandige Feinsande unterlegt. Zur Tiefe weisen die Sande teilweise gröbere Textur auf. Das gesamte Gebiet weist ein Gefälle von Nord, Geländehöhe +47 m NN, nach Süd, Geländehöhe ca. +40 m NN, mit etwa 0,5 bis 1,0 % im Mittel auf.

Nach Auskunft des Landkreises Harburg kann für den Bereich der überplanten Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Bodenkontaminationen gekommen ist. Es wird daher empfohlen, eine Historische Recherche für diese Verdachtsflächen anzufertigen. Altlagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose:

Innerhalb des 3,64 ha großen Plangebietes (Teil B) können durch die geplanten Wohn- und Mischgebiete sowie die Planstraße in Summe maximal ca. 1,08 ha großflächig erstmalig versiegelt werden. Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, so dass Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die geplanten Gewerbeflächen stellen eine Bestandsüberplanung vorhandener gewerblicher Nutzungen dar, so dass eine historische Recherche hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen dann in Erwägung gezogen werden kann, wenn konkrete bauliche Änderungen anstehen. Die übrigen, erstmalig für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind Ackerflächen. Es kann für diese Flächen davon ausgehen werden, dass diese unbelastet sind.

Die Baumaßnahmen selbst führen zu einer Verdichtung des Bodens und zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Das derzeit bewegte Gelände wird für die Erschließung und für die Baugebiete hergerichtet, da weitgehend ebene Flächen benötigt werden. Dazu werden umfangreiche Bodenbewegungen mit Auf- und Abtrag notwendig. Das gewachsene Bodenprofil wird dauerhaft verändert.

Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserungen vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen.

Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes IIIa. Das Wasserleitvermögen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der vorhandenen Braunerden als gut einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Bodengrundgutachten (BFB - Büro für Bodenprüfung GmbH, 2013) stuft die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung als gering bis mittel ein. Das Oberflächenwasser darf hier über eine belebte Bodenzone von mind. 20 cm in den Untergrund versickern.

Um Versickerungsnachweise durchzuführen, wurde entsprechend der Lage der Rammkernsondierungen im Untersuchungsgebiet die Lage der Einzugsgebiete den am nächsten gelegenen Sondierungen zugeordnet und den Nachweisen zugrunde gelegt. Unterschiede für die Durchlässigkeit sind bei den Ermittlungen der Durchlässigkeitsbeiwerte für 4 Rammkernsondierungen zu erkennen. Grundwasser steht in Tiefen von 2,50 m bis 3,70 m an.

Prognose:

Für Gewerbegebietserweiterung liegt ein Vorentwurf zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung (NLG 2014) vor.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll über zwei Entwässerungssysteme erfolgen. Die Straßenverkehrsflächen werden über die Mulden, für die im Seitenbereich ausreichend breite Mulden vorgesehen sind, entwässert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser erfolgt auf den Grundstücken über Mulden oder Rigolen. Für überschüssiges oder nicht geregelt ablaufendes Oberflächenwasser von den Grundstücken wurde ein zusätzliches Volumen angesetzt. Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist ggf. eine Rinne in den Zufahrtbereichen anzuordnen.

Entsprechend dem vorhandenen Gefälle ist ein Teilbereich der im Süden festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Notüberlauf vorgesehen, der gemuldet mit einer Tiefe bis zu 30 cm hergestellt wird.

Das vorliegende Entwässerungskonzept (NLG) berücksichtigt die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes. Die Erdwärmenutzung ist nur eingeschränkt möglich, da nach Wasserschutzgebietsverordnung diese Nutzung nur beschränkt zulässig ist. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist ebenfalls für Gewerbebetriebe mit Einschränkungen zu rechnen. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter 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 sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Jedoch kann das Vorhandensein bislang unbekannter Denkmalsubstanz nicht verlässlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der topografischen Bedingungen (Plateaulage rund um ein Richtung Süden zum Nordbach gerichtetes Trockental, möglicher ehemaliger Quellbereich) sind die Standortbedingungen für eine prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstig, so dass eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür gegeben ist, im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz zu entdecken.

Prognose:

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege ist als Vermeidungsmaßnahme im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dafür rechtzeitig vorab mit dem Archäologischen Museum Hamburg abzustimmen. Daher ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG aufzunehmen, der sowohl in der Begründung als auch auf der Planzeichnung erscheinen sollte. Hinweis: Die archäologische Voruntersuchung wurde in der Zwischenzeit durchgeführt, der Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG bleibt aber für die anstehenden privaten Baumaßnahmen bestehen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich 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 vorhandenen 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. Diese Prozesse erfolgen im Plangebiet in sehr begrenztem Umfang entlang der Entlastungsstraße. 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 zu recht kommen.

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.

Prognose:

Die Planung sieht Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und zur Gestaltung vor. Die Grünflächen besitzen Pufferfunktionen für das Lokalklima und die Bindung von Staub und sie dienen auch dem Landschaftsbild.

Der Boden wird auch nach Herstellung der Straßen und der Bebauung eine ausreichende Schichtdicke aufweisen, so dass eine Filterung des Sickerwassers vor Erreichen der grundwasserführenden Schichten erfolgen kann.

Der Grundwasserabfluss aus dem Plangebiet bleibt aufgrund der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers erhalten.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung werden auf der Grundlage der Kompensation der nicht zumutbaren Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. sie würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es gäbe keine zusätzlichen Lärmquellen durch Verkehr und Gewerbe. Eine weitere Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden.

Als Konsequenz würden Wohngebiete an weniger geeigneten Standorten im Gemeindegebiet entwickelt werden. Eine bedarfsgerechte und den gesetzlichen Anforderungen genügende Entwicklung einer Feuerwehrrunde und einer Rettungswache an einem hierfür geeigneten Standort wäre nicht möglich.

2.3 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 wurde im Rahmen der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen grundsätzlich geprüft.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u.a. Baugebiete fest. Diese erforderlichen Festsetzungen lassen erhebliche Eingriffe zu, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

a) Der Mensch und seine Gesundheit

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Wirkungen auf diesen Umweltbelang kommt zum einen die Begrenzung von Lärm in Betracht. Aber auch die Erhaltung und Schaffung von Sichtschutzflächen, wie die geplanten Grünflächen sowie die Schaffung neuer und Sicherung vorhandener Wegebeziehungen zur Naherholung tragen dazu bei, dass eine Verminderung der Auswirkungen der Planung eintritt.

Die Lärmimmissionen durch die angrenzenden bzw. innerhalb des Planes (Teil B) befindlichen Gewerbebetriebe können in den neu geplanten Siedlungsbereichen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen begrenzt bzw. so gelenkt werden, dass gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.

b) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope. Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April - Mitte August) erfolgen.

Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.

Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

c) Boden

Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In den Baugebieten und auf den Straßenverkehrsflächen wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Baugebieten, den Straßenseitenräumen und Böschungen verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

Gleichwohl verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf diesen Umweltbelang, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

d) Wasser

Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Erdwärmennutzung nur beschränkt zulässig. Sie ist nur im oberflächennahen Bereich möglich. Eine gesonderte Erlaubnis ist notwendig.

e) Luft und Klima

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können vermindert werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Bezogen auf gewerbliche Nutzungen sind die Vorschriften zur Luftreinhaltung (BImSchG, TA Luft) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen.

Durch geeignete Maßnahmen zur Wärmedämmung und durch Wärmerückgewinnung kann die Abwärme der in dem Gebiet zulässigen Betriebe minimiert werden.

f) Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und durch die örtliche Bauvorschrift bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert.

Am Süd- und Westrand im Plangebiet wird durch eine neue Sichtschutzpflanzung das Plangebiet in die Landschaft eingebettet. Hiermit kann auch die erforderliche Abschirmung zur freien Landschaft erreicht werden.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

g) Kultur- und Sachgüter

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege sind die Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes denkmalpflegerisch zu begleiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dafür rechtzeitig vorab mit dem Archäologischen Museum Hamburg abzustimmen. Für die archäologischen Belange muss ausreichend Zeit und Raum zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten einer möglichen Grabung und Dokumentation sind gemäß § 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz durch den Veranlasser (Erschließer, Bauherren) zu übernehmen.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen. Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet.

Danach kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 2.3.3). Es verbleibt für den Teil B des Bebauungsplanes ein erheblicher Kompensationsbedarf, der außerhalb des Gebietes gedeckt werden muss. Dieser beläuft sich, in Anlehnung an das Modell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013), auf insgesamt 12.362 Wertpunkte.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird benötigte Ausgleich auf geeigneten gemeindeeigenen Ausgleichsflächen südlich der Ortslage Gödenstorf / Oelstorf sichergestellt. Es handelt sich um die rund 3,6 ha große Ökopoollfläche „Nordbachniederung“. Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage von Salzhausen und südöstlich des Ortsteils Oelstorf. Es liegt in der Gemeinde Salzhausen und umfasst das Flurstück 252/83, Flur 2 der Gemarkung Oelstorf.

Gemäß vorliegendem Konzept besteht in der Poolfläche ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 66.050 Wertpunkten, von denen noch 13.422 Wertpunkte der Ökopoollfläche noch nicht in Anspruch genommen worden.

Geplant ist, eine Weidefläche auf relativ feuchtem Boden (entwässerter Moorboden) in einen strukturreichen Komplex aus Feuchtgrünland, Uferstrandstreifen längs eines Grabens und südlich des Osterbaches sowie einen Bruchwald umzuwandeln. Dadurch kann zusätzlicher wertvoller Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten geschaffen werden. Gleichzeitig wird Bestandsrückgängen (avi-) faunistischer Artengruppen entgegengewirkt.



Luftbild: Google Earth. Die Poolfläche ist rot umrandet.

Der geplante Ökopool sichert die Erhaltung und Entwicklung der Nordbachniederung als naturnahe Aue mit Feuchtwäldern, Feuchtgrünland und Röhrichten als Standort und Lebensraum typischer und z.T. gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.

2.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2010). Dabei werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung / 4 = hohe Bedeutung / 3 = mittlere Bedeutung / 2 = geringe Bedeutung / 1 = sehr geringe Bedeutung / 0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biototypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die Biototypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011).

Tabelle 1: Bestand

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	AS	22.405	1	22.405
Gewerbefläche versiegelt	X	8.687	0	0
Gewerbefläche unversiegelt	TF	1.079	1	1.079
Wege (FRA / FR)	X	1.162	0	0
Entlastungsstraße	X	2.541	0	0
Straßenbegleitgrün	GRA	556	1	556
Baumbestand straßenbegleitend (7 Laubbäume)	HE	-	3	210
Summe		36.430		24.250

Tabelle 2: Planung

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiete / Gemeinbedarf				
WA GRZ 0,3 + 50% NA (= 0,45)	X	2.095	0	0
WA GRZ 0,25 + 50% NA (= 0,375)	X	271	0	0
MI GRZ 0,3 + 50% NA (= 0,45)	X	4.008	0	0
GE 0,5 + 0,4 (= 0,9)	X	5.434	0	0
GEe 0,3 + 0,4 (= 0,7)	X	2.623	0	0
Gemeinbedarf 0,4 + 0,5 (= 0,9)	X	4.466	0	0
		(18.897)		
Garten				
WA 0,3 (= 0,55)	PH	2.561	1	2.561
WA 0,25 (= 0,625)	PH	451	1	451
MI (= 0,55)	PH	4.898	1	4.898

GE (= 0,1)	TF	604	1	604
GEe (= 0,3)	TF	1.124	1	1.124
Gemeinbedarf (=0,1)	PH	496	1	496
		(10.134)		(10.134)
Straßenverkehrsflächen				
Entlastungsstraße (Bestand)	X	2.541	0	0
Straßenbegleitgrün (Bestand)	GRA	608	1	608
Baumbestand 7 Laubbäume	HE	-	3	210
Planstraßen Bereich Nord	X	2.223	0	0
Straßenbegleitgrün	GRA	556	1	556
Straßenbäume Planstraße (19*)	HE	-	2	380
Wege FRA / FR	X	1.471	0	0
Summe		36.430		11.888

* Neuanpflanzungen, WP 2 zzgl. 10m² Pflanzfläche

Tabelle 3: Gegenüberstellung

	Wertpunkte
Bestand	24.250
Planung	11.888
Differenz	- 12.362

Durch die Planung wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von insgesamt 12.362 Wertpunkten ermittelt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept nicht in der vorgesehenen Weise umgesetzt werden. Es verbliebe im Übergang zu den gewerblich geprägten Bereichen eine ungeplante Gemengelage, in der die auch jetzt schon die zumindest bezüglich der Lärmsituation konfliktträchtige städtebauliche Ausgangslage ungelöst bliebe.

Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde, 1. BA“ wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten diskutiert, um die Konfliktlage bzgl. der Vorbelastung durch Gewerbelärm zu lösen.

Nachdem durch Beschluss des OVG dieser Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt wurde, wurde der vorliegende Bebauungsplan im Gegensatz zu dem alten Bebauungsplan, der zeitgleich aufgehoben wurde, dahingehend geändert, dass zum einen die Fläche des Ausstellungsgeländes des Landmaschinenfachbetriebes von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt wurde. Weiterhin wurden die Immissionsschutzmaßnahmen weiter konkretisiert und insbesondere der Landmaschinenfachbetrieb über eine „Fremdkörperfestsatzung“ gemäß § 1 (10) BauNVO in seinem Bestand auch innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nachhaltig gesichert damit dieser Entwicklungsperspektiven über seinen derzeit genehmigten Bestand hinaus bekommt.

Andere Planalternativen, wie größere Abstandsflächen zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet sind vor dem Hintergrund eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden für die Siedlungsentwicklung und der durch die schalltechnische Unter-

suchung nachgewiesenen Tatsache, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionschutz ausreichend sind sowohl die Belange nach gesunden Wohnverhältnissen als auch die betrieblichen Belange nach nachhaltiger Bestandssicherung zu berücksichtigen, nicht weiter verfolgt worden.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen der Kapitel 3 der Begründung sowie auf die Ausführungen zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in welchem der gewählte Standort und seine Größe begründet werden.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete (Teil A und Entwurf Teil B) und Mischgebiete (Entwurf Teil B) fest. Ein Teil des vorhandenen Gewerbegebietes wird mit überplant (Entwurf Teil B). Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Baugebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängen sich nicht auf.

Die Verkehrserschließung der Baugebiete beruht auf einem vorhandenen Gesamterschließungskonzept.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Baugrunduntersuchungen (BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, 27.11.2013)
- Verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließungsplanung (NLG)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, März 2018)
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten (Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 17.11.2014)
- Biotopkartierung (Planungsbüro Patt, 11/2014)

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz (Gewerbelärm) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Salzhausen überwacht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten abschnittsweise spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft. Außerdem übernimmt die Gemeinde die Pflege der öffentlichen Grünflächen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig vorab (drei Wochen) beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann. Hierfür sind Betretungsrechte einzuholen. (Hinweis: Die Erschließungsarbeiten wurden in der Zwischenzeit bereits erledigt, das Archäologische Museum Hamburg hatte verabredungsgemäß im Vorfeld eine archäologische Untersuchung des Plangebietes vorgenommen).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Salzhausen plant in einem ersten Bauabschnitt die Entwicklung eines Wohngebietes sowie im Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet die Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Fläche von insgesamt rund 8,29 ha (Teil A und B). Davon besitzt das Plan-

gebiet Teil B eine Größe von rund 3,64 ha. Mit der Planung wird der vorhandene und teilweise in die Planung einbezogene Siedlungsrand nach Süden erweitert.

Der Siedlungsbereich wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet angesehen und ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gewerbegebiet dargestellt (19. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die vorhandenen Konflikte aufgrund der Lärmsituation der vorhandenen Gewerbenutzungen können mit aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und dem Einhalten eines Schutzabstandes gelöst werden. Dies erfolgt in dem Teil B des Bebauungsplanes. Teil A ist von dieser Konfliktlage nicht betroffen. Darüber hinaus liegt in der Planung ein relativ geringes Konfliktpotenzial bezogen auf die abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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

Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb und für den verbleibenden Anteil auch außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen werden verbindlich gesichert.

Anlage

Hinweis: Der Rahmenplan aus dem Jahre 2013 berücksichtigt noch nicht die Veränderungen hinsichtlich der Baustruktur, die durch die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen im Umfeld des Gewerbegebietes erforderlich werden.

