

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 39 „Witthöftsfelde Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Kurzbegründung

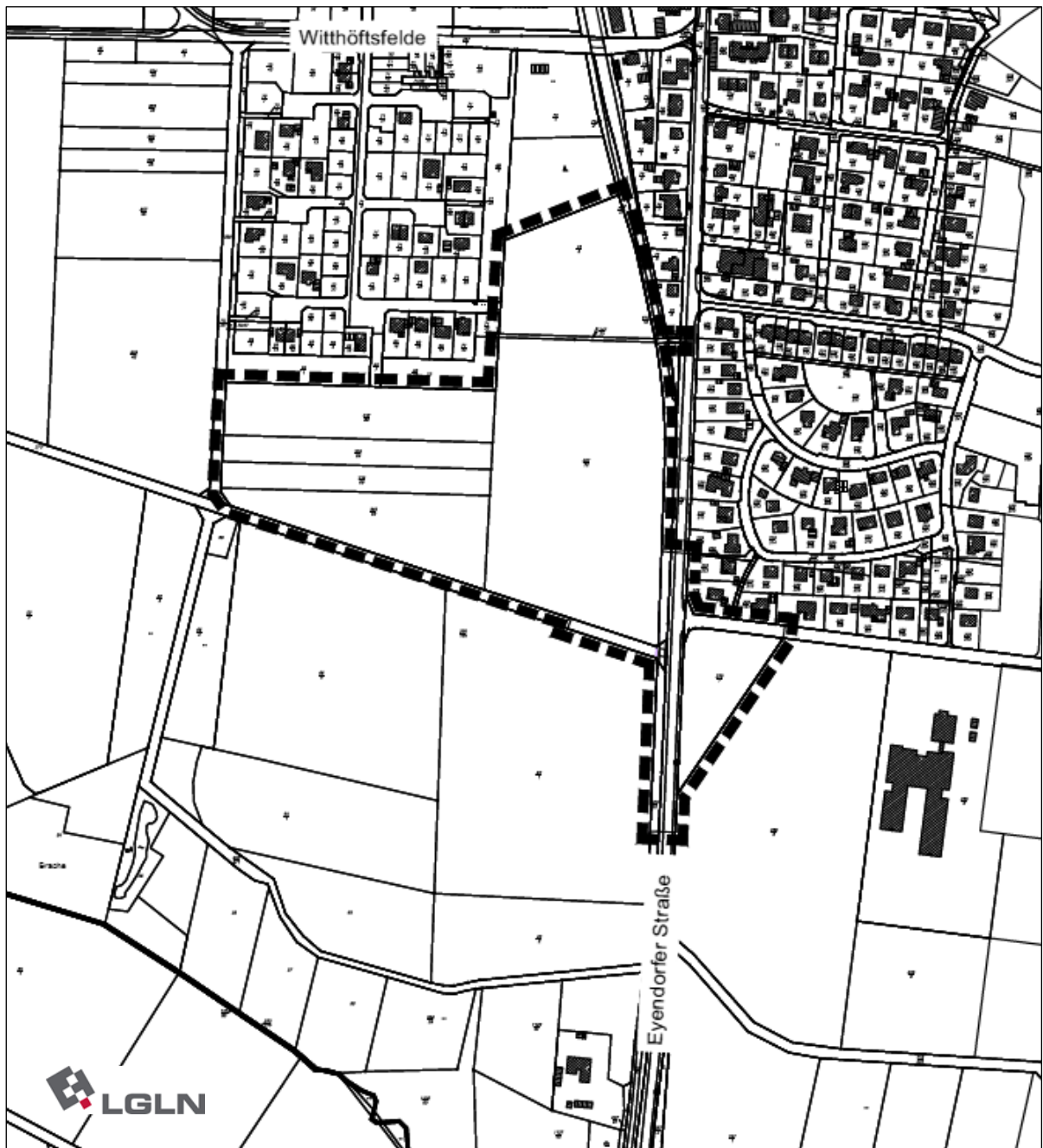
Stand: Vorentwurf 11/2021  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



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

## Übersichtsplan



## Inhalt

1.	Anlass und Ziel	4
2.	Bestand, Lage und Begrenzung	4
3.	Grundlagen der Planung	6
3.1	Raumordnerische Vorgaben	6
3.2	Schutzgebiete	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Rahmenplan	8
4.	Planung / Städtebaulicher Entwurf 2020	9
4.1	Erschließungskonzept	9
4.2	Bebauungskonzept	10
4.3	Grünzonenkonzept und Fuß- und Radwegeverbindungen	11
4.4	Oberflächenentwässerungskonzept	11
4.5	Örtliche Bauvorschrift	11
4.6	Erforderliche Gutachten	12
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit / Umweltprüfung	12
5.1	Mensch und Gesundheit	12
5.2	Arten und Lebensgemeinschaften / besonderer Artenschutz	13
5.3	Luft und Klima	13
5.4	Landschaft	14
5.5	Boden / Fläche	14
5.6	Wasser	14
5.7	Kultur und sonstige Sachgüter	14
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	15

## 1. Anlass und Ziel

Salzhausen besitzt als Grundzentrum ein vielfältiges Angebot von Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstätten, Schulen und kulturellen Einrichtungen. Die damit verbundene Wohnqualität und die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Zusammenhang mit einer guten verkehrlichen Anbindung sind Grund für eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies zeigt sich u.a. darin, dass nahezu sämtliche Wohnbaugrundstücke des 2016 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift (1. Bauabschnitt) verkauft worden sind.

Die Gemeinde Salzhausen hat darüber hinaus in den vergangenen Jahren auch vorhandene Innenentwicklungspotenziale aktiviert, um durch eine bauliche Nachverdichtung den Bedarf nach Wohnraum zu befriedigen. Hierzu wurden verschiedene Änderungen bzw. Neuaufstellungen von Bebauungsplänen durchgeführt (z. B. Bebauungsplan „Am Eichenkamp“ im Jahre 2013 mit ca. 7 neuen Bauplätzen, 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Paaschberg“ mit Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Jahren 2014 / 2015). Trotz der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat sich gezeigt, dass die Gemeinde der tatsächlichen Nachfrage nach Wohnraum bei weitem nicht nur durch Maßnahmen der Innenentwicklung nachgekommen werden kann. Abgesehen davon stehen die vorhandenen sonstigen Innenentwicklungspotenziale aufgrund der Eigentümerstrukturen nur sehr eingeschränkt tatsächlich zur Verfügung und können deshalb auch nicht für eine gezielte Wohnungspolitik herangezogen werden.

Mit der nun geplanten Umsetzung des 2. Bauabschnitts ist in unmittelbar räumlicher Fortsetzung ein weiteres Wohngebiet geplant, das den Siedlungsbereich „Witthöftsfelde“ vervollständigt. Die Gemeinde kommt so ihrer grundzentralen Aufgabe der Bereitstellung nach Wohnraum nach.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Salzhausen und 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 Niederungsbereichs 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 anderen aber auch im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung so entwickelt werden soll, dass der vorhandene Raum möglichst effektiv für eine Siedlungsentwicklung genutzt wird.

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

## 2. Bestand, Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Salzhausen, südlich und in Teilen östlich anschließend an das Baugebiet „Witthöftsfelde, Teil A“.

Das nördliche Baugebiet wird somit durch das Plangebiet „Witthöftsfelde Süd“ ergänzt, welches sich bis zum südlich gelegenen Kreuzweg erstreckt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bahnanlagen der OHE. Südöstlich wird zusätzlich ein Teil der Bahnanlagen der OHE, der Eyendorfer Straße, des östlich abknickenden Kreuzweges und der angrenzenden

Ackerflächen einbezogen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass über diese Flächen mit einem Kreisverkehrsplatz unter anderem ein Anschluss an das Plangebiet errichtet werden kann.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 2 der Begründung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,21 ha.

Im Bestand stellen die Flächen des Plangebiets, ausgenommen der Verkehrsflächen, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Nordöstlich grenzt ein Waldstück an das Plangebiet. Erschlossen wird das Plangebiet über die Eyendorfer Straße sowie über die Straßen „Habichtweg“ und „Mühlenblick“. Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Grundlage eines Luftbildes.



Luftbild (20.04.2021) mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Google-Earth)



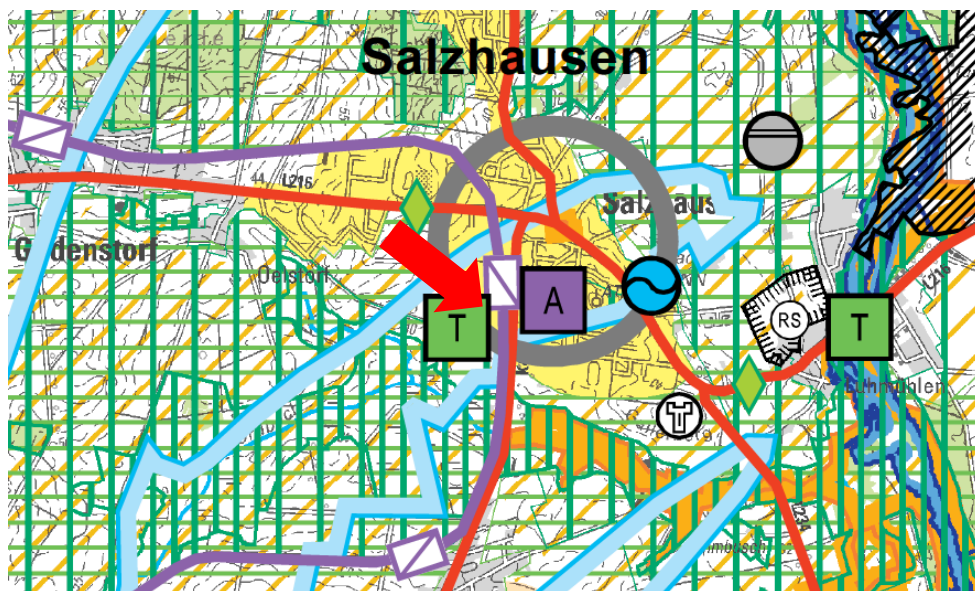
### 3. Grundlagen der Planung

#### 3.1 Raumordnerische Vorgaben

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2025 (RROP 2025) weist Salzhäusen 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.

Salzhäusen besitzt als Standort die zusätzliche Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt worden.

Die angestrebte Siedlungsentwicklung vollzieht sich innerhalb des „zentralen Siedlungsgebiets“ der Ortslage Salzhäusen. Sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen. Eine Siedlungserweiterung ist somit aus regionalplanerischer Sicht auf den Flächen erwünscht und vorgesehen.



Lage des Plangebiets (Pfeil): Ausschnitt aus dem RROP 2025

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.

#### 3.2 Schutzgebiete

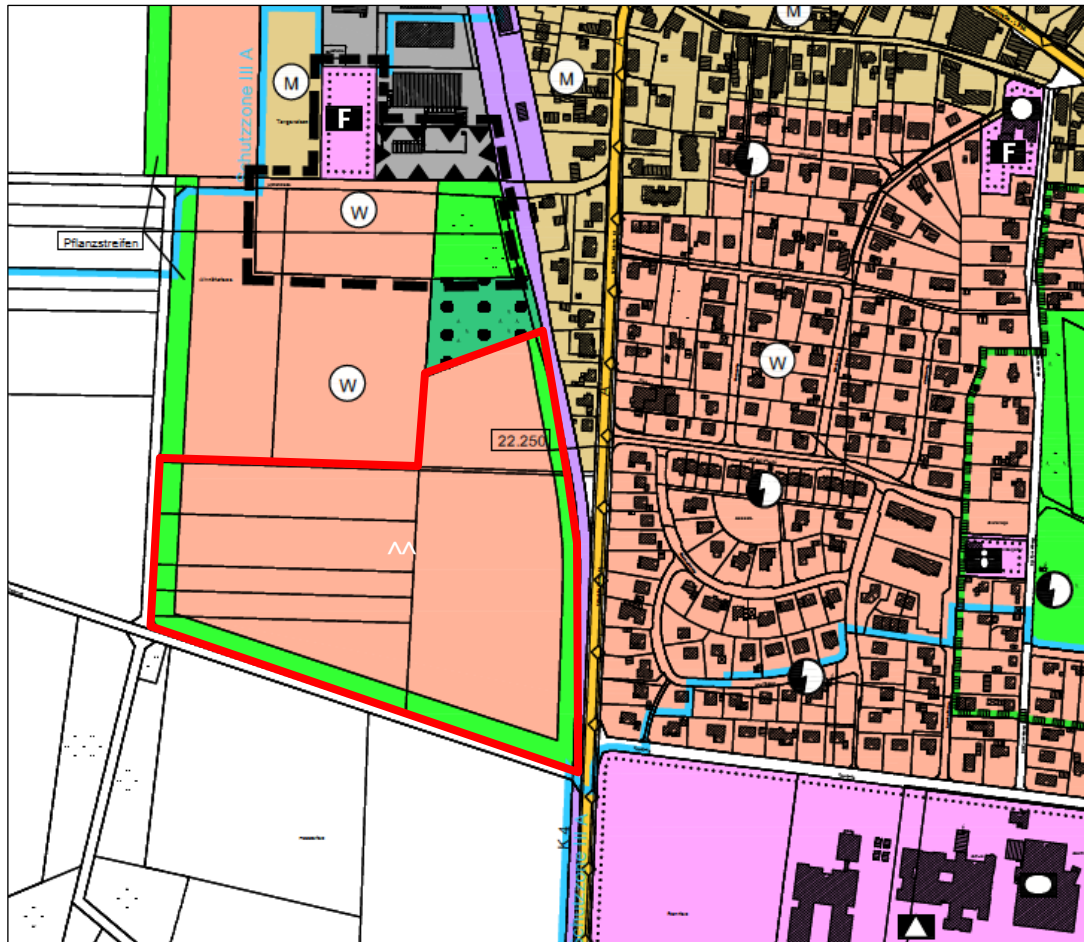
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Salzhäusen. Die Erdwärmenutzung ist nur eingeschränkt möglich, da nach Wasserschutzgebietsverordnung diese Nutzung nur beschränkt zulässig ist.

Darüber hinaus wird das zu überplanende Gebiet weder von Schutzgebieten nach bundesdeutschem Recht (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000) berührt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Bauflächen 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.



Lage der geplanten Wohnbauflächenerweiterung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen (52. Änderung)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets (rote Umrandung) großflächig Wohnbauflächen dar, die im Süden, Westen und Osten durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ eingegrenzt sind. Nordöstlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan zudem eine Waldfläche dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „Witthöftsfelde Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen berücksichtigt, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

### 3.4 Rahmenplan

Grundlage für die Siedlungsentwicklung „Witthöftsfelde“ bildet der Rahmenplan aus dem Jahre 2013, der die grundsätzliche städtebauliche Entwurfsidee abbildet.



Rahmenplan Witthöftsfelde (Planungsbüro Patt, 2013)

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.

Von der durch das Plangebiet führenden Entlastungsstraße zweigt jeweils eine Wohnsammelstraße ab. Der südliche Bereich wird über eine zentrale nach Süden verlaufende



Haupterschließungsstraße („Mühlenblick“) erschlossen. Die Anliegerstraßen sind jeweils mit den umgebenden Grünzügen bzw. dem im Westen vorhandenen Wirtschaftsweg verbunden.

Die Straße mündet im Süden in einen Platz, von dem aus der zweite Bauabschnitt („Witthöftsfelde Süd“) ringförmig erschlossen wird. Die äußere Anbindung des zweiten Bauabschnitts erfolgt im Südosten über die Eyendorfer Straße.

Zur Gliederung des Siedlungsbereichs und zur Einbindung in die Landschaft werden öffentlich zugängliche Grünzüge angelegt.

#### **4. Planung / Städtebaulicher Entwurf 2020**

Der vorliegende städtebauliche Entwurf baut auf der Rahmenplanung aus dem Jahr 2013 auf. Die dort abgebildete grundlegende Erschließungsstruktur wird aufgenommen.

Im Unterschied zu der dort abgebildeten vornehmlich durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsstruktur soll nunmehr eine merklich verdichtete Bebauungsstruktur umgesetzt werden.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen ist vorgesehen, sich an dem Festsetzungsrahmen des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift zu orientieren.

Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass eine nach Süden ausgerichtete Baustruktur gefördert wird, wodurch eine energiesparende Bauweise sowie eine konsequente Ausnutzung von Solartechnik für Photovoltaik oder Warmwassergewinnung ermöglicht werden.

##### **4.1 Erschließungskonzept**

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Straßen „Mühlenblick“ und „Habichtweg“ sowie über die „Eyendorfer Straße“. Hierbei passt sich die Erschließung der Straße „Mühlenblick“ und „Habichtweg“ in der Ausgestaltung und Dimensionierung an.

- **Neuer Kreisverkehrsplatz / Bahnübergang**

Der Anschluss über die Eyendorfer Straße soll auf Höhe der Straße „Kreuzweg“ mit einem neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz mit fünf Ausfahrten erfolgen. Hierüber werden die Eyendorfer Straße, der Kreuzweg, das Plangebiet sowie über einen fünften Arm weitere Flächen südlich des Kreuzweges für evtl. später anfallende Planungen angebunden. Im Zuge der Erschließung über die Eyendorfer Straße muss der bisher unbeschränkte Bahnübergang über die vorhandene OHE-Bahnstrecke durch einen beschränkten Bahnübergang ersetzt werden. Damit eine Aufstellfläche für wartende PKW's gewährleistet wird, soll der Kreisverkehr östlich der heute bestehenden „Eyendorfer Straße“ errichtet werden.

Mit der Einbeziehung des geplanten Kreisels in das Bebauungsplanverfahren wird das sonst erforderliche Planfeststellungsverfahren ersetzt.

- **Innere Erschließung**

Das Wohngebiet wird im Süden an den neu geplanten Kreisverkehrsplatz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt ringförmig und bindet das neue Wohngebiet über den „Habichtweg“ und die Straße „Mühlenblick“ an den nördlichen Siedlungsbereich an.

Von der Sammelstraße, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, führen im Nordwesten zwei Stichstraßen mit Wendebereichen ab. Weitere Anliegerwege erschließen die Grundstücke, die nicht direkt an die Wohnstraßen angebunden sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind einseitig mit Bäumen bepflanzte Mulden vorgesehen, die gleichzeitig als verkehrsberuhigende Maßnahmen fungieren können und den Straßenraum ansprechend gestalten. Innerhalb der Haupteinfahrungsstraße verlaufen separate Fuß- und Radwege, die eine hohe Verkehrssicherheit gewährleisten. Dies entspricht ebenfalls der Straßenraumgestaltung des nördlich anschließenden Wohnbaugebietes.

Mit der durchgängig geplanten Straßenraumgestaltung wird gewährleistet, dass beide Bauabschnitte hinsichtlich ihrer Erschließung als Einheit wahrgenommen werden.

- Fuß- /Radwege

Zusätzlich zu den Fuß- und Radwegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen, sodass auch straßenunabhängige Wegeverbindungen gegeben sind und das Gebiet insgesamt Fuß- und Radfahrerfreundlich gestalten. Näheres hierzu wird im Kapitel „Grünzonenkonzept und Fuß- und Radwegeverbindungen“ erläutert.

## 4.2 Bebauungskonzept

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“. Grundsätzlich soll eine Bebauung entstehen, die sich in ihrer Art und ihrem Maß der baulichen Nutzung an die ortstypische und umliegende Bebauungsdichte anpasst.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird zunächst die eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung der nördlich angrenzenden Bebauung (Sperberweg, Habichtweg) fortgesetzt.

Dieser Bereich wird durch einen Grünzug optisch von dem Gebiet mit verdichtetem Wohnungsbau getrennt. Für den über einen Straßenring erschlossenen östlichen Bereich des Siedlungsgebietes sind Gebäudetypologien in verschiedener Ausprägung vorgesehen. Entlang der Bahnstrecke und im südöstlichen entstehenden Eingangsbereich entsteht Geschosswohnungsbau, der für unterschiedliche Wohnformen gedacht ist. Die Mehrfamilienhäuser werden durch eine parallel zu der Bahnstrecke bzw. der Eyendorfer Straße verlaufenden Privatwege erschlossen, wodurch ein größerer Abstand zu der Bahnstrecke und der Eyendorfer Straße entsteht und im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplatzanlagen eine aktive Lärmabschirmung gegenüber der Bahnstrecke und der Eyendorfer Straße erreicht werden kann. Im Süden soll sich eine Gebäudegruppe um einen Innenhof anordnen und durch eine Tiefgarage verbunden werden.

Im Übrigen bildet im zentralen Bereich die dort geplante Doppel- und Reihenhausbebauung den städtebaulichen Übergang zu der sich anschließenden Einfamilienhausbebauung. Die Reihenhäuser verfügen über zentrale Gemeinschaftsstellplätze, die durch einen Fahr – und Fußweg für Anlieger mit den Reihenhäusern verbunden sind.

Durch die planerisch zu sichernden verschiedenen Wohnbautypologien können auch die unterschiedlichen Bedürfnisse von Familien, Singles, Alten und Jungen an Wohnformen innerhalb des Baugebietes berücksichtigt werden. Es entsteht so ein Wohngebiet mit einer guten Mischung von Bewohnern aus unterschiedlichen familiären Situationen, Alters- und Einkommenschichten.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Grundstücksgrößen bewegen sich in der Regel zwischen 700 qm und 900 qm für eingeschossige Einzelhäuser und zwischen ca. 350 qm und 500 qm für Doppelhaushälften. Für die Reihenhäuser liegen die einzelnen Reihenhaushausgrundstücke zwischen 200 qm und 500 qm.

Die GRZ wird im Bereich des verdichteten Wohnungsbaus um die 0,3 liegen, während sie sonst voraussichtlich bei 0,25 liegen wird. Dies entspricht wiederum den Inhalten des nördlich angrenzenden Bebauungsplans.

Die nordöstlich des Plangebiets angrenzende Waldfläche wird im Rahmen des Bauungskonzeptes insofern berücksichtigt, als der Mindestabstand der Bebauung zur Waldfläche eingehalten wird (30 m).

#### **4.3 Grünzonenkonzept und Fuß- und Radwegeverbindungen**

Die Grünbereiche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift werden aufgenommen und weitergeführt. Grünzonen sind insbesondere entlang der Randbereiche des Plangebiets vorgesehen sowie in Form einer zentral liegende Nord-Süd-Grünachse.

In dieser zentralen Grünzone und in der Grünzone am östlichen Randbereich des Plangebiets sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Mit diesem separaten Wegesystem wird gewährleistet, dass sich insbesondere Schulkinder sicher abseits der sonstigen Verkehrsflächen bewegen können. Die Fußwege schließen an die Fußwege im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37n an.

Im Westen des Plangebiets ist mit einem Fußweg die Anbindung an die freie Landschaft und dem Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung gewährleistet.

Mit den Grünzonen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden sollen, wird unter anderem den Darstellungen des Flächennutzungsplans nachgekommen. Insbesondere die Grünzonen in den Randbereichen (Westen und Süden) sollen ansprechend eingegrünt sein, so dass sowohl eine Abschirmung als auch ein landschaftsgerechter Übergang zur offenen Landschaft erfolgt.

#### **4.4 Oberflächenentwässerungskonzept**

Das anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Sofern eine Regenwasserableitung aufgrund der Bodenverhältnisse auf dem eigenen Grundstück nicht mit angemessenen Maßnahmen möglich ist, ist die Ableitung der überschüssigen Wasser in das gemeindliche Entwässerungssystem zulässig.

Auf den öffentlichen Flächen soll das Oberflächenwasser in erster Linie über die dafür vorgesehenen Mulden versickern. Im Südosten des Plangebiets liegen zum Teil lehmige Böden vor, hier soll das Oberflächenwasser über ein Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebiets eingeleitet werden.

Im Südwesten, am tiefsten Punkt des Plangebietes, ist ein Regenversickerungsbecken vorgesehen, an welchem alle anderen Entwässerungsanlagen angeschlossen sind.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschrift**

Die vorliegende Planung ist Teil einer Gesamtplanung für den Siedlungsbereich „Witthöftsfelde“ (s. Kapitel 3.4). Demzufolge soll sich die zukünftige bauliche Entwicklung an

dem Gestaltungsrahmen orientieren, der durch den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ vorgegeben ist.

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

Die Regelungen betreffen die Gestaltung der Fassaden (Material und Farbgebung) und Dächer (Material, Farbe und Neigung) sowie sonstiger hochbaulicher Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Wertstoff- und Müllsammelplätze und Einfriedungen). Inwieweit die Gestaltung von Werbeanlagen in einem durch Wohnen geprägten Siedlungsbereich erforderlich wird, ist zu prüfen.

#### **4.6 Erforderliche Gutachten**

Für das Plangebiet wird ein wasserwirtschaftliches Gutachten erarbeitet, um zu klären, wie das anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß versickern bzw. abgeleitet werden kann. Im städtebaulichen Entwurf sind derzeit aufgrund der schon vorhandenen Ergebnisse von Kernrammsondierungen und der Topographie im Südwesten und im Südosten innerhalb der Grünflächen Regenwasserversickerungsflächen vorgesehen (s. Kap. 4.3).

Ein Lärmimmissionsgutachten muss klären, ob bzw. welche immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich werden. Dies betrifft in erster Linie die östliche Seite des Plangebiets, die unmittelbar an der Bahnstrecke und der Kreisstraße grenzt.

Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt bereits vor (s. Kap. 5.2).

### **5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit / Umweltprüfung**

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.

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 sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

#### **5.1 Mensch und Gesundheit**

Für die Planung ist vor allem der Verkehrslärm potenzielle Belastung für Bewohner im Plangebiet relevant. Lärmimmissionen ergeben sich vor allem durch die unmittelbare



Nähe des Plangebiets zu den Bahnanlagen der OHE sowie zu der Kreisstraße „Eyendorfer Straße“. Die Bahnanlagen der OHE und die Kreisstraße grenzen östlich an das Plangebiet an. Im weiteren Verlauf der Planung ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt vorausschauend bereits aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke (Wand / Garagen).

Des Weiteren sind die verkehrlichen Auswirkungen zu überprüfen, die sich aus der Zunahme der Erschließungsverkehre und der geplanten Anbindung u.a. über den neu geplanten Kreisverkehr ergeben.

Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.

## **5.2 Arten und Lebensgemeinschaften / besonderer Artenschutz**

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine kleine extensiv genutzte Grünfläche. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den geplanten Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die auch wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

Im Rahmen der Planungen Baugebiet „Witthöftsfelde-Süd“ wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erstellt (Dipl. Biologe Jan Brockmann 06/2020). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung notwendiger Vermeidungsmaßnahmen sowie der empfohlenen CEF-Maßnahmen für den Verlust von Feldlerchenrevieren (0,8 ha Maßnahmenfläche) für keine betrachtete Vogelart eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

In Bezug auf die Artgruppe der Fledermäuse liegen keine wertgebende Leitstrukturen oder Quartiere vor. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.3 Luft und Klima**

Ackerflächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

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. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

#### **5.4 Landschaft**

Das Plangebiet kann im Wesentlichen als nicht bebauter Landschaftsraum wahrgenommen werden, der jedoch aufgrund seiner Siedlungsrandlage stark von den umgebenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen geprägt wird. Im Norden und Osten grenzen Wohngebiete an. Zusätzlich bilden an der östlichen Grenze die Bahnstrecke und die parallel verlaufende Eyendorfer Straße eine sichtbare Zäsur.

Aufgrund der geplanten Eingrünung im Westen und Süden erfolgt ein harmonischer Übergang zum offenen Landschaftsraum. Der Ortsrand wird hier neu gestaltet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten umfangreichen Ein- und Durchgrünung vermieden werden.

#### **5.5 Boden / Fläche**

Durch die erstmalige großflächige Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen wird eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen vorbereitet.

Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, müssen zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserung vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen werden. Diese können zumindest teilweise innerhalb des Plangebiets erfolgen.

#### **5.6 Wasser**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (teilweise lehmige Böden) im Plangebiet kann unter Umständen keine ausschließliche Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet werden. Aus diesem Grund ist ein Entwässerungssystem im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, so dass eine Ableitung der überschüssigen Wässer erfolgen kann.

#### **5.7 Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Im weiteren Verfahren werden die Erkenntnisse aus der Umweltprüfung aufgegriffen und soweit erforderlich bei der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung wird erforderlicher Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt werden. Davon unabhängig sind die bereits gutachterlich benannten artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

## **6. Bauleitplanerisches Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 39 „Witthöftsfelde Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift, beschlossen.

Aufgrund eines gegenüber der ersten Beschlussfassung geänderten Entwurfs hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.10.2021 einen erneuten Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst.