

Gemeinde Salzhausen

Vorlage	Vorlage-Nr:	GD/16/283-2	
Aktenzeichen:	Datum:	29.08.2016	
Federführend: Fachbereich Bauen	Verfasser:	Andreas Ristau	
	Sachbearbeiter	Ristau	
Bebauungsplan Nr. 8 "Salzhausen Ortsmitte", 4. Änderung Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.09.2016	Bau-, Planungs- und Wegeausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	15.09.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.09.2016	Rat der Gemeinde Salzhausen	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Salzhausen plant in Absprache mit der Samtgemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Polizei am Zickzackweg in Salzhausen zu schaffen. Ebenfalls soll die Erweiterung der ansässigen Feuerwehr ermöglicht werden. Dazu wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Salzhausen Ortsmitte“ geändert.

Vom 22.07.2016 bis zum 22.08.2016 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB statt. Mit Email vom 19.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gebeten, eine Stellungnahme bis zum 22.08.2016 abzugeben.

Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag als Anlage 1 beigefügt.

Aus den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen ergeben sich keine materiellen Änderungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt die Abwägungsvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen. (Anlage 1)
1. Der Rat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und beschließt die zugehörige Begründung. (Anlage 2).

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ mit Begründung in der der Fassung der Satzung

A: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Harburg (22.08.2016)	
1.1	Ein Kapitel, das beschreibt wie sich der Bebauungsplan in die Ziele der Raumordnung einfügt, sollte noch angefügt werden.	Die Begründung wird um ein Kapitel Rahmenbedingungen ergänzt, in dem auch die Belange der Raumordnung behandelt werden.
1.2	Die untere Naturschutzbehörde gibt den Hinweis, dass im Rahmen der Beseitigung von Gehölzen für die geplanten baulichen Erweiterungen, die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG zu beachten sind.	Der Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Beseitigung von Gehölzen wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Die untere Bauaufsichtsbehörde gibt den Hinweis, dass bei der Berechnung der GRZ I ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt bleibt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.	Der Hinweis zur Berücksichtigung von Dachvorsprüngen bei der Berechnung der GRZ wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde und der Abfallwirtschaft werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.	
1.5	Die untere Wasserschutzbehörde kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgeben. Der Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers ist noch unklar. Da sich das Gebiet in der Schutzzone III A befindet ist gem. Schutzgebietsverordnung eine Erdwärmenutzung nur beschränkt zulässig.	Der Verbleib des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Baugenehmigung anhand der konkreten Planung abschließend geregelt. Im noch zu ergänzenden Kapitel Rahmenbedingungen wird auf das Wasserschutzgebiet und die beschränkte Erdwärmenutzung hingewiesen.
1.6	Die untere Bodenschutzbehörde gibt den Hinweis, dass sich auf dem Plangrundstück eine Altstandortverdachtsfläche befindet. Hier ist zunächst eine Historische Recherche anzufertigen um den Altlastenverdacht auszuräumen. Im Anhang ist der entsprechende Auszug aus dem Altstandortkataster beigelegt.	Bei dem parallel stattfindenden Neubau der Polizei am Zickzackweg im Norden der Änderungsfläche sind bereits verunreinigte Böden festgestellt und entsorgt worden. Für den Bereich der nun benannten Altlastverdachtsfläche wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
1.7	Als sonstiger Hinweis wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung auf §1 Abs. 3 und §10 BauGB, §58 NKomVG, §80 NBauO und die gültige BauNVO verwiesen werden muss.	Die Präambel sowie die Verfahrensvermerke werden noch ergänzt.
2.	LGLN, Katasteramt Winsen (Luhe) (10.08.2016) Bezüglich des <u>Planfeststellungsverfahrens</u> weise ich ausdrücklich auf folgendes hin: Gemäß Nr. 41.3 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) ist durch eine der in Nr. 41.2.1 VV-BauGB genannten Stelle auf dem Bebauungsplan zu bescheinigen , dass die Planunterlagen den Anforderungen nach § 41.2 VV-BauGB genügt. Es sollte frühzeitig mit der Stelle Kontakt aufgenommen werden, die die Bescheinigung vollziehen soll, um spätere Verzögerungen zu vermeiden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die für eine spätere Bescheinigung evt. erforderlichen Vorarbeiten (z.B. Grenzfeststellungen) rechtzeitig vorab erledigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Bebauungsplanänderung keine neuen Grenzbildungen vorsieht, ist eine eindeutige Übertragung der Planung in die Örtlichkeit gegeben.

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

Landkreis Harburg, Archäologische Denkmalpflege
Polizeiinspektion Harburg
Samtgemeinde Salzhausen

B: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ 4. Änderung

Stand: August 2016, Sitzung

Inhalt:

- Übersichtsplan
- Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung
- Präambel und Verfahrensvermerke
- Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

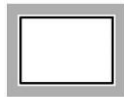


Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

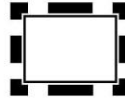
ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“, 4. Änderung

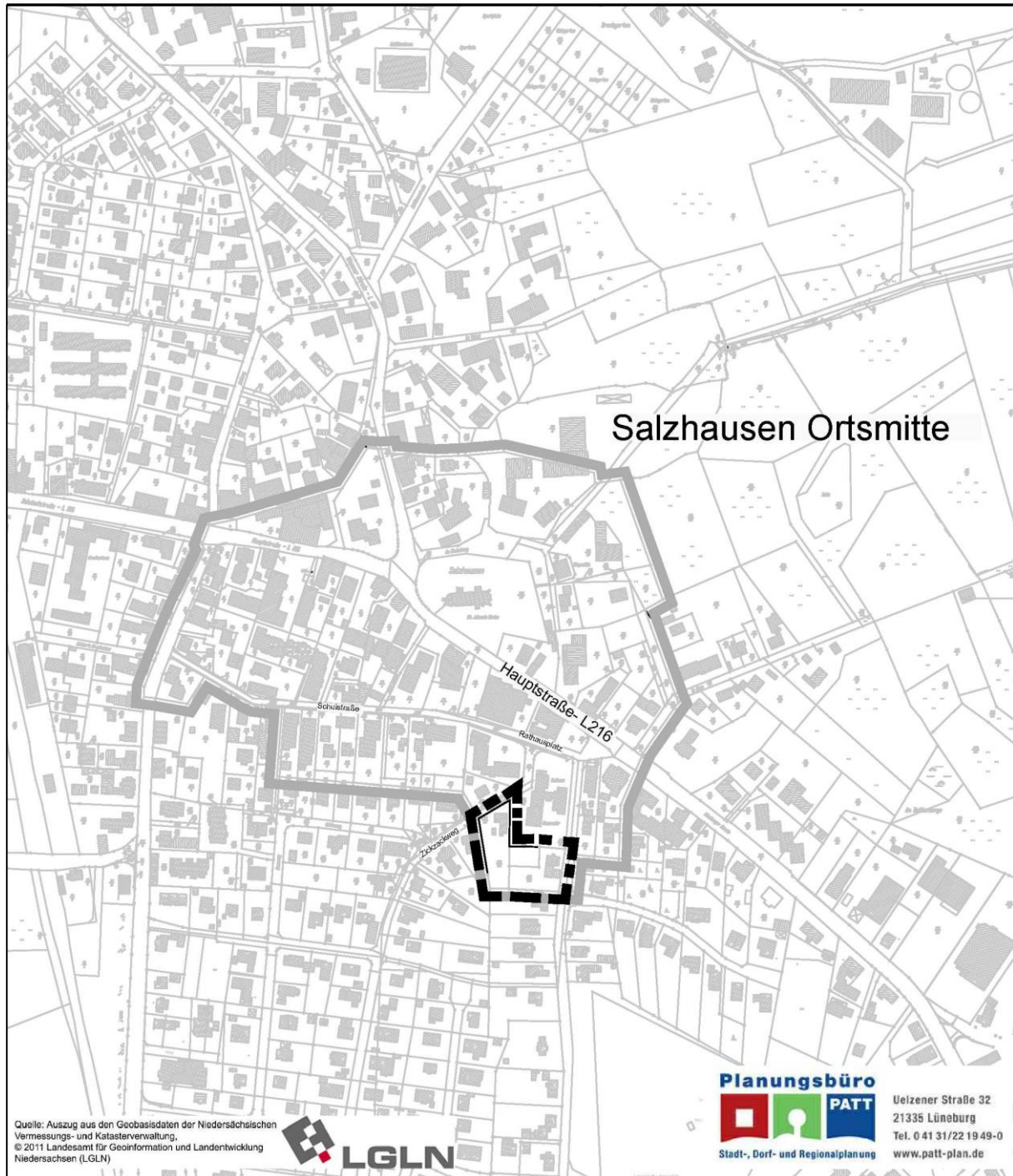
M 1 : 5.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Urfassung des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
4. Änderung des Bebauungsplans



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN)

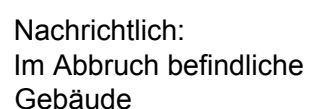
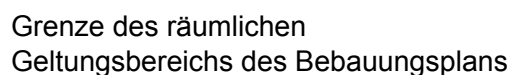
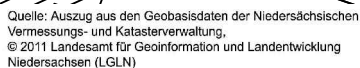


Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Satzung, August 2016



M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ als Satzung beschlossen.

Salzhausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Salzhausen, den.....2016

.....
Bürgermeister

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 2016). Die zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäude sind gekennzeichnet. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen, den.....2016

.....
LGLN - Katasteramt Winsen (Luhe)

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ wurde ausgearbeitet von



Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den.....

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 09.05.2016 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung inkl. Begründung hat vom 22.07.2016 bis 22.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den.....2016

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Salzhausen in seiner Sitzung am2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den.....2016

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Salzhausen, den.....2016

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2016 im Amtsblatt Nr./2016 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ wurde damit am 2016 rechtsverbindlich.

Salzhausen, den.....2016

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Salzhausen, den.....

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Salzhausen, den.....

.....
Bürgermeister

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ 4. Änderung

Begründung

Stand: August 2016, Sitzung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:



Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

1. Vorbemerkung	2
2. Anlass und Ziel	2
3. Lage / Bestand / Planungsrechtliche Situation	2
4. Rahmenbedingungen	4
5. Planung	5
6. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	5
7. Bauleitplanerisches Verfahren.....	5

1. VORBEMERKUNG

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ werden in einem kleinen Teilbereich im Süden des Urplans Änderungen für öffentliche Zwecke vorgenommen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB genutzt werden. Die Voraussetzungen (Grundfläche kleiner 20.000 m², keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) sind erfüllt. Eine Umweltprüfung ist in diesem Falle nicht erforderlich.

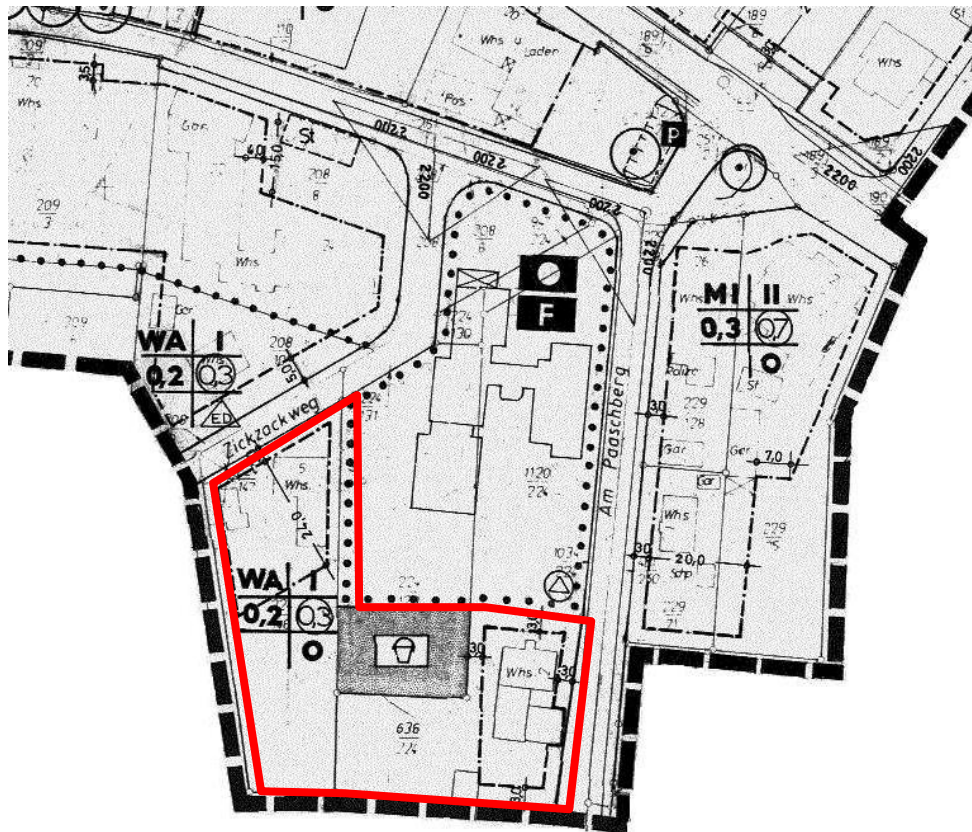
Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch das Planungsbüro Patt, Lüneburg.

2. ANLASS UND ZIEL

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ ist der geplante Neubau der Polizeistation Salzhausen sowie die geplante Erweiterung der Feuerwehr. Vorhandene Stellplätze sollen verlagert werden.

3. LAGE / BESTAND / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“ umfasst den südlichen Bereich des Urplans (siehe Übersichtsplan nächste Seite).



*Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 „Salzhausen Ortsmitte“
Rot = Änderungsbereich*

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet südlich des „Zickzackweg“, das die Flurstücke 224/146, 636/224 und den südlichen Teilbereich des Flurstücks 224/24 umfasst.

Das Gebiet war mit zwei Gebäudekomplexen bestanden, die abgetragen werden sollen. Das Gebäude am Zickzackweg wurde bereits beseitigt. Mit dem Neubau der Polizei an dieser Stelle wurde begonnen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Urplan) setzt allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 fest. Es sind nur eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Weiterhin ist in zentraler Lage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Wie aus dem unten stehenden Luftbild zu ersehen ist, wurde der Spielplatz örtlich nicht realisiert.

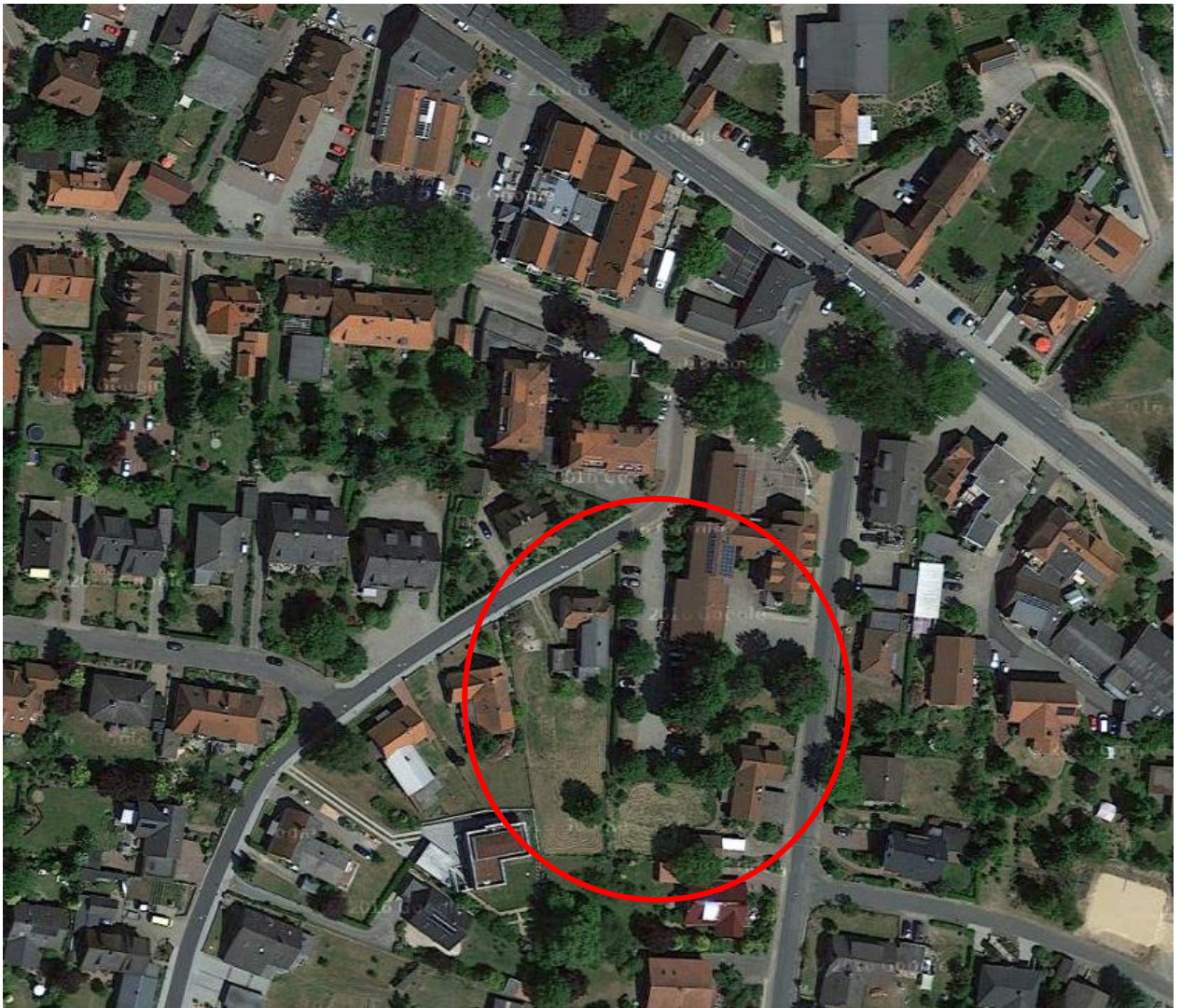


Abbildung: Luftbild, Google Maps

4. RAHMENBEDINGUNGEN

Raumordnung

Die Gemeinde Salzhausen ist als Grundzentrum im RROP ausgewiesen. Insofern sind die Standorte für Feuerwehr und Polizeistation in zentraler von Salzhausen aus raumordnerischer sinnvoll zugeordnet. Andere raumordnerische Zielsetzungen stehen dem nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Rathaus und den jetzigen Feuerwehr-Standort Gemeinbedarfsfläche dar. Aufgrund des Alters des Flächennutzungsplans und den sich ändernden Anforderungen an Polizei und Feuerwehr sind die Gemeinbedarfsflächen nicht mehr ausreichend. Deshalb werden nun Erweiterungen vorgenommen, die dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans entsprechen. Da es sich um relativ kleine Flächen handelt, der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und sich die Rahmenbedingungen geändert haben, wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans werden nicht angetastet. Im Übrigen kann gemäß § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Salzhausen. Gemäß Schutzgebietsverordnung ist eine Erdwärmenutzung nur beschränkt zulässig.

Altlasten

Im Zuge des aktuell stattfindenden Neubaus der Polizei am Zickzackweg im Norden der Änderungsfläche sind bereits verunreinigte Böden festgestellt und entsorgt worden. Für den Bereich des Grundstücks Paaschberg 2 weist der Landkreis auf eine Altlastverdachtsfläche (Ehemaliger Malereibetrieb) hin. Auch hier ist Verunreinigungen im Boden zu rechnen, die ggf. entsorgt werden müssen.

5. PLANUNG

Die gesamte Änderungsfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der westliche Bereich erhält die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (Polizei)“, während für den östlichen Bereich die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht näher spezifiziert.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine höhere Versiegelung der Flächen ermöglicht. Die im Änderungsgebiet vorhandenen Bäume sollen, soweit sie aufgrund der geplanten Neubaumaßnahmen nicht beseitigt werden müssen, erhalten werden. Die verbleibenden Außenbereiche sollen als Grünfläche angelegt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind trotz des voraussichtlich erhöhten Versiegelungsgrades nicht notwendig, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als zulässig definiert sind.

Die zu erwartenden Schallimmissionen ändern sich kaum, da die Feuerwehr bereits an dem Standort ansässig ist.

7. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 09.05.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen und den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans gebilligt sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 22.07. bis zum 22.08.2016 statt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.