

Gemeinde Salzhausen

Vorlage	Vorlage-Nr: GD/17/345		
Aktenzeichen: Federführend: Fachbereich Bauen	Datum: 28.02.2017 Verfasser: Andreas Ristau Sachbearbeiter Ristau		
Bebauungsplan Nr. 13 "Lüneburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.03.2017	Planungs- und Hochbauausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	16.03.2017	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.03.2017	Rat der Gemeinde Salzhausen	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Salzhausen sieht mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüneburger Straße“ u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte vor.

Durch die Planung wird die Nutzungsgrenze der gemischten Baufläche etwas nach Norden verschoben und der südliche Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 wird geringfügig nach Süden erweitert. Durch die Erweiterung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Paaschberg 2“ überplant.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wurde daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie dem Umweltbericht konnte abgesehen werden.

Vom 11.11.2016 bis einschließlich 12.12.2016 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2016 gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 20.12.2016 abzugeben.

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

Aus den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen ergeben sich lediglich redaktionelle Klarstellungen und Erläuterungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Lüneburger Straße“.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat beschließt die Abwägungsvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen

Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
(Anlage 1)

- 2) Der Rat beschließt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Lüneburger Straße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und beschließt die zugehörige Begründung (Anlage 2)

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2: 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüneburger Straße“ mit Begründung in der Fassung der Satzung.
- Anlage 3: Planzeichnung

B-Plan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2 Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr. Anregung

Abwägung

Übersicht

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Landkreis Harburg (15.12.2016).....	2
Archäologisches Museum Hamburg (24.11.2016).....	5
LGLN (30.11.2016).....	5
Niedersächsische Landesforsten (07.12.2016).....	6
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (21.11.2016).....	6

Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Bedenken

Polizeiinspektion Harburg mit Schreiben vom 20.12.2016.....	8
---	---

Stellungnahmen Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen

Nr. Anregung

Abwägung

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

1. Landkreis Harburg (15.12.2016)**1.1 Raumordnung**

Ein Kapitel, welches sich mit der raumordnerischen Einordnung der Bebauungsplanänderung befasst, wäre wünschenswert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüneburger Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Salzhausen. Salzhausen als Grundzentrum soll zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfes sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge, so z.B. auch Kinderbetreuungseinrichtungen bereitstellen. Eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit als gegeben anzusehen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

1.2 Untere Naturschutzbehörde

Die Inhalte der 2. Änderung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden.

Da die erforderliche Baugrenze von 35 Metern um 5 Meter zum südlich angrenzenden Wald unterschritten wird, muss der Waldrand umgebaut werden. Dies soll absprachegemäß im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Es wird jedoch empfohlen, die erforderliche Waldrandumgestaltung nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Weitere Hinweise der UNB sind nicht erforderlich.

Hier handelt es sich offensichtlich um ein Missverständnis.

Wie sich aus der Stellungnahme des Beratungsforstamtes ergibt, wurde bei einem Abstimmungstermin festgestellt, dass der angrenzende Wald an der Grenze zum Plangebiet bereits den Aufbau eines Waldrandes aufweist. Aufgrund der o.g. Gründe und der zu erwartenden Wuchshöhe der Bäume wurde der Abstand des Gebäudes zum Wald mit 30 m zur Grundstücksgrenze als ausreichend betrachtet. Entsprechend wurde auch die Baugrenze festgesetzt.

Die Begründung wird zu diesem Sachverhalt nochmals ergänzt.

1.3 Untere Wasserschutzbehörde

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (WSG) Salzhausen, Schutzzone IIIa ist die Erdwärmenutzung nur stark eingeschränkt möglich. Einzelheiten werden in der wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt.

Die Planzeichnung und Begründung werden nachrichtlich um folgenden Hinweis ergänzt:

„Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Salzhausen, Schutzzone IIIa ist die Erdwärmenutzung nur stark eingeschränkt möglich.“

B-Plan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2 Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.4	Abfallwirtschaft Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, wie die Abfallentsorgung der Kindertagesstätte erfolgen soll. Eine Stellungnahme seitens der Abfallwirtschaft ist deshalb nicht möglich.	Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens wird die Abfallentsorgung geregelt.
1.5	Brandschutz Es fehlen Aussagen zur Löschwasserversorgung und der Erreichbarkeit über Feuerwehrlflächen der Feuerwehr. Hierfür ist der Träger der Feuerwehr zuständig. Entsprechende Angaben sind in den Unterlagen zu ergänzen.	Im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung für die Gebäude werden die Anforderungen für eine ausreichende Löschwasserversorgung und funktionsgerechter Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen berücksichtigt.
1.6	Untere Bauaufsichtsbehörde Bei der Berechnung der GRZ I bleibt ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.7	Seitens der Untere Denkmalschutzbehörde und der Unteren Verkehrsbehörde werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.8	Sonstige Hinweise	
1.81	Da es innerhalb der 2. Änderung des Plans die Gebiete MI 1 und MI 4 nicht gibt, sollte die textliche Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung diese Bezeichnungen nicht enthalten und es sollte deutlich werden, ob sie für die dargestellte MI-Fläche gelten oder nicht.	Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.
1.8.2	Der Bedarf an Krippenplätzen sollte hinreichend konkret begründet werden.	Aufgrund der Bevölkerungszunahme in Salzhausen insbesondere auch aufgrund der Zunahme an Geburten ist es absehbar, dass die vorhandenen Krippenplätze nicht ausreichen um den vorhandenen

Nr.	Anregung	Abwägung
1.8.3	Für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist ein Maß der baulichen Nutzung nicht ersichtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich an dieser Stelle um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB handelt, bei dem sich die übrigen Festsetzungen nach §34 BauGB richten.	Bedarf zu befriedigen. Die Gemeinde arbeitet deshalb schon an einer Zwischenlösung um das Problem der fehlenden Kapazität zeitnah zu lösen. Die geplante KiTa und Krippe im Plangebiet soll zu einer nachhaltigen Lösung des Problems der fehlenden Krippenplätze beitragen. Die Begründung wird um diese Hinweise ergänzt.
1.8.4	Hinweis zur Legende: „Flächen für den Gemeindebedarf“ ergeben sich nicht aus § 6 BauNVO.	Der Rechtsverweis wird entsprechend korrigiert
1.8.5	Die Umrundung des MI-Grundstücks mit Verkehrsflächen von allen vier Seiten wird im Sinne einer guten Stadtplanung kritisch gesehen. Die auf das Grundstück einwirkenden Schallemissionen sind im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Zustimmung des Eigentümers ersetzt keine fehlerfrei Abwägung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.	Hinsichtlich der Erschließung hat die Gemeinde verschiedene Varianten geprüft und sich letztendlich für die vorgesehene Variante erschlossen, da diese Variante am besten die anfallenden Verkehre verteilt. Die Belange des Schallschutzes sind jeweils im konkreten Genehmigungsverfahren abzuarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde hier nicht erstmalig ein Baugebiet ausweist, sondern dass es sich hier um eine bestehende Siedlung entlang einer

B-Plan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2 Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr. Anregung

Abwägung

2. Archäologisches Museum Hamburg (24.11.2016)

Der Änderung des Bebauungsplans wird von Seiten der Bodendenkmalpflege zugestimmt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sich in nur 100 m Entfernung östlich des Plangebiets (Flurstück 829/228) ein Bodendenkmal befindet, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Es handelt sich um prähistorische Funde, die dort im Bereich eines ehemaligen Sandabbaus am Fuß des Paaschberges entdeckt worden sind (Salzhausen, Fundplatz 5). Flintartefakte und Keramik deuten auf eine neolithische Siedlung hin, weitere Keramik und Eisenschlacke zusätzlich auf eine Siedlung der Eisenzeit.

Wenngleich eine Erstreckung bis in das Plangebiet nicht gesichert ist, so ist sie doch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund hat der Bebauungsplan in Planzeichnung und Begründung einen Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDschG zu enthalten. Darüber hinaus ist ein denkmalpflegerisches Monitoring gemäß § 4c BauGB notwendig. Um dieses zu gewährleisten, sind die Erschließungsarbeiten denkmalpflegerisch zu begleiten, sie dürfen nur unter denkmalpflegerischer Aufsicht durchgeführt werden. Sollte dabei Denkmalsubstanz zu Tage kommen, so wäre für deren Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit einzuräumen. Die Kosten für etwaige denkmalpflegerische Begleitmaßnahmen hätte nach § 6 Abs. 3 der Vorhabenträger zu übernehmen.

3. LGLN (30.11.2016)

Bezüglich des Planaufstellungsverfahrens weise ich ausdrücklich auf Folgendes hin:

Hauptverkehrsstraße handelt.

Die Planzeichnung und Begründung wird um den Hinweis auf die Gültigkeit und Inhalte des § 14 NDschG und um den Hinweis auf ein denkmalpflegerisches Monitoring gemäß § 4c BauGB ergänzt. Es wird auf die Notwendigkeit der denkmalpflegerischen Begleitung der Erschließungsarbeiten hingewiesen.

Es wurde zwischenzeitlich eine entsprechende Plangrundlage angefordert und die Planunterlage entsprechend ausgetauscht.

B-Plan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2 Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Gemäß Nr. 41.3 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) ist durch eine der in Nr. 41.2.1. VV-BauGB genannten Stellen auf dem Bebauungsplan zu bescheinigen, dass die Planunterlagen den Anforderungen nach NR. 41.2. VV-BauGB genügt.</p> <p>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 evtl. erforderlichen Vorarbeiten (z.B. Grenzfeststellungen) rechtzeitig vorab erledigt werden.</p>	
4.	<p>Niedersächsische Landesforsten (07.12.2016)</p> <p>Wie bei unserem Termin besprochen ergeben sich aufgrund der veränderten Lage des Gebäudes keine weiteren waldrechtlichen Bedenken.</p> <p>Eigentümer des angrenzenden Waldes ist die Gemeinde Salzhausen selbst. Dadurch ist die dauerhafte und gewissenhafte Verkehrssicherung zum Plangebiet sichergestellt. Der angrenzende Wald weist an der Grenze zum Plangebiet bereits den Aufbau eines Waldrandes auf. Aufgrund der o.g. Gründe und der zu erwartenden Wuchshöhe der Bäume ist der Abstand des Gebäudes zum Wald mit 30 m zur Grundstücksgrenze ausreichend.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (21.11.2016)</p>	
5.1	<p>Den mit Schreiben (Mail) vom 18.11.2016 übersandten Entwurf der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Zum Inhalt der Änderung bestehen soweit keine Bedenken. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung im nördlichen Bereich als ‚Mischgebiet‘ sowie im südlichen Bereich als ‚Flächen für den</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

B-Plan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2 Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr. Anregung

Abwägung

Gemeinbedarf (hier als Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘)
Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt innerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der OD Salzhausen zwischen ca. ‚Abs. 70 / Stat. 460‘ (Str-km 16,734) und ‚Abs. 70 / Stat. 510‘ (Str-km 16,783) an die Südwestseite der Landesstraße ‚L 216‘.

Die derzeit vorhandene Erschließung soll als Zufahrt von der Landesstraße im Einbahnstraßenverkehr genutzt werden und als Ausfahrt ca. 50 m nordwestlich an die Landesstraße anschließen. Somit ist eine verkehrssichere Erschließung auch hinsichtlich der Leichtigkeit des Verkehrs gegeben. Diesbezüglich liegt seitens der Gemeinde der Straßenbauverwaltung ein entsprechendes Verkehrsgutachten vor. Weitere möglicherweise notwendig werdende Festlegungen erfolgen in einem sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich der Einbahnstraßenregelung ist die Polizei sowie die zuständige Verkehrsbehörde entsprechend zu beteiligen.

Die Gemeinde hat gem. § 9 (1) Nr. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der L 216) erforderlich werden.

Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen. Am weiteren Verfahren ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen.

Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.

Die Polizei wurde beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung.

Die Belange des Schallschutzes sind jeweils im konkreten Genehmigungsverfahren abzuarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde hier nicht erstmalig ein Baugebiet ausweist, sondern dass es sich hier um eine bestehende Siedlung entlang einer Hauptverkehrsstraße handelt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

B-Plan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2 Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4b BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr. Anregung

Abwägung

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor

Polizeiinspektion Harburg mit Schreiben vom 20.12.2016

B: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen und Anregungen ein

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 13 „Lüneburger Straße“ 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

INHALT

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass und Ziel	3
3. Lage / Bestand / Planungsrechtliche Situation	4
4. Planung.....	5
5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	5

Plangebiet



Abbildung 1 Luftbild (Google Earth, 2016)

1. VORBEMERKUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Lüneburger Straße“ umfasste die Betriebsbereiche des Penny und Sky-Marktes. Hierfür wurde aus dem Bebauungsplan „Lüneburger Straße“ der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungszentrum Lüneburger Straße abgetrennt.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Lüneburger Straße“ wird in einem kleinen Teilbereich des Urplans Änderungen für öffentliche Zwecke vorgenommen. Weiterhin wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 geringfügig nach Süden erweitert. Durch die Erweiterung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Paaschberg 2“ überplant.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, daher kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüneburger Straße“ ist die von der Samtgemeinde Salzhausen geplante Errichtung einer Kindertagesstätte mit drei Krippengruppen sowie einer Kindergartengruppe.

Aufgrund der grundzentralen Zuweisungen (RROP Landkreis Harburg/ Beschlussfassung 2016) soll Salzhausen zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfes sowie Einrichtungen

der Daseinsvorsorge, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen bereitstellen. Salzhausen ist darüber hinaus im RROP als Standort „Schwerpunkt Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausgewiesen. Für eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist eine wohnortnahe und ausreichende Versorgung mit Betreuungsplätzen notwendig. Die Nachfrage, vor allem an Krippenplätzen, übersteigt das derzeitige Angebot. Daher arbeitet die Gemeinde derzeit mit provisorischen Zwischenlösungen. Die geplante KiTa und Krippe soll zu einer nachhaltigen Lösung des Problems beitragen.

3. LAGE / BESTAND / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Salzhausen Ortsmitte“ umfasst einen kleinen Teilbereich des Urplans entlang der Lüneburger Straße auf der Höhe der Lebensmitteleinzelhändler Penny und Sky.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf das Flurstück 365/229. Der rechtskräftige Bebauungsplan (Urplan) setzt Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² fest. Auf dem Grundstück befinden sich ein Bestandsgebäude sowie eine Nebenanlage.

Der Erweiterungsbereich umfasst das Flurstück 364/229. Dieses ist derzeit planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 7 „Am Paaschberg 2“ als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 13

Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 7

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen wird der nördliche Bereich als gemischte Baufläche und der südlich angrenzende Bereich als Wohnbaufläche beziehungsweise Grünfläche dargestellt.

Durch die Planung wird die Nutzungsgrenze der gemischten Baufläche etwas nach Norden verschoben und der südliche Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt.

Aufgrund des § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

4. PLANUNG

Der südliche Bereich der Änderungsfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und erhält die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (Kita). Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht näher spezifiziert. Es wird in diesem Bereich lediglich ein Baufenster festgelegt, um den gemeinsam mit der Unteren Waldbehörde abgestimmte Abstand von 30 m zum angrenzenden Wald zu gewährleisten. Dieser Abstand von 30 m wird aufgrund der zu erwartenden Wuchshöhe des vorhandenen Baumbestandes sowie aufgrund des ausgebildeten Waldrandes als ausreichend angesehen, um den Sicherheitsverpflichtungen zu genügen.

Die Festsetzungen im Bereich des nördlichen Mischgebietes sowie die örtliche Bauvorschrift bleiben unverändert bestehen. Durch einen Zusatz der örtlichen Bauvorschrift wird klargestellt, dass die örtliche Bauvorschrift nur für das Mischgebiet gilt, während für den Sonderbaukörper der Kita diese Gestaltungsregeln nicht gelten sollen.

Um zusätzliche Verkehre im Bereich des Reinen Wohngebietes „Am Hang“ zu vermeiden soll die Erschließung der Kita über die Lüneburger Straße erfolgen. Hierzu wird auf dem bisherigen Mischgebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kindertagesstätte festgesetzt. Die Erschließung soll dabei durch eine „Einbahnstraße“ erfolgen, d.h. die Einfahrt wird räumlich von der Ausfahrt getrennt.

Zusätzlich wird im Bereich des Wendehammers „Am Hang“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zur Bewertung des Verkehrsflusses wurde von der Samtgemeinde Salzhausen ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten (Zacharias, 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der Lüneburger Straße durch die vorgesehene Erschließung nicht negativ beeinflusst wird.

Durch die vor der Kindertagesstätte befindlichen Parkplätze findet der Kurzparkvorgang durch das Bringen und Abholen der Kinder nicht entlang der Lüneburger Straße statt. Bauliche Maßnahmen an der Lüneburger Straße sind nicht erforderlich.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen. Das Gebiet wird dem Siedlungsraum der Gemeinde Salzhausen zugordnet. Es wird eine umweltverträgliche Nutzung in einem Gebiet mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter angenommen. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Salzhausen (Zone IIIa), wodurch Erdwärmennutzung nur stark eingeschränkt möglich ist.

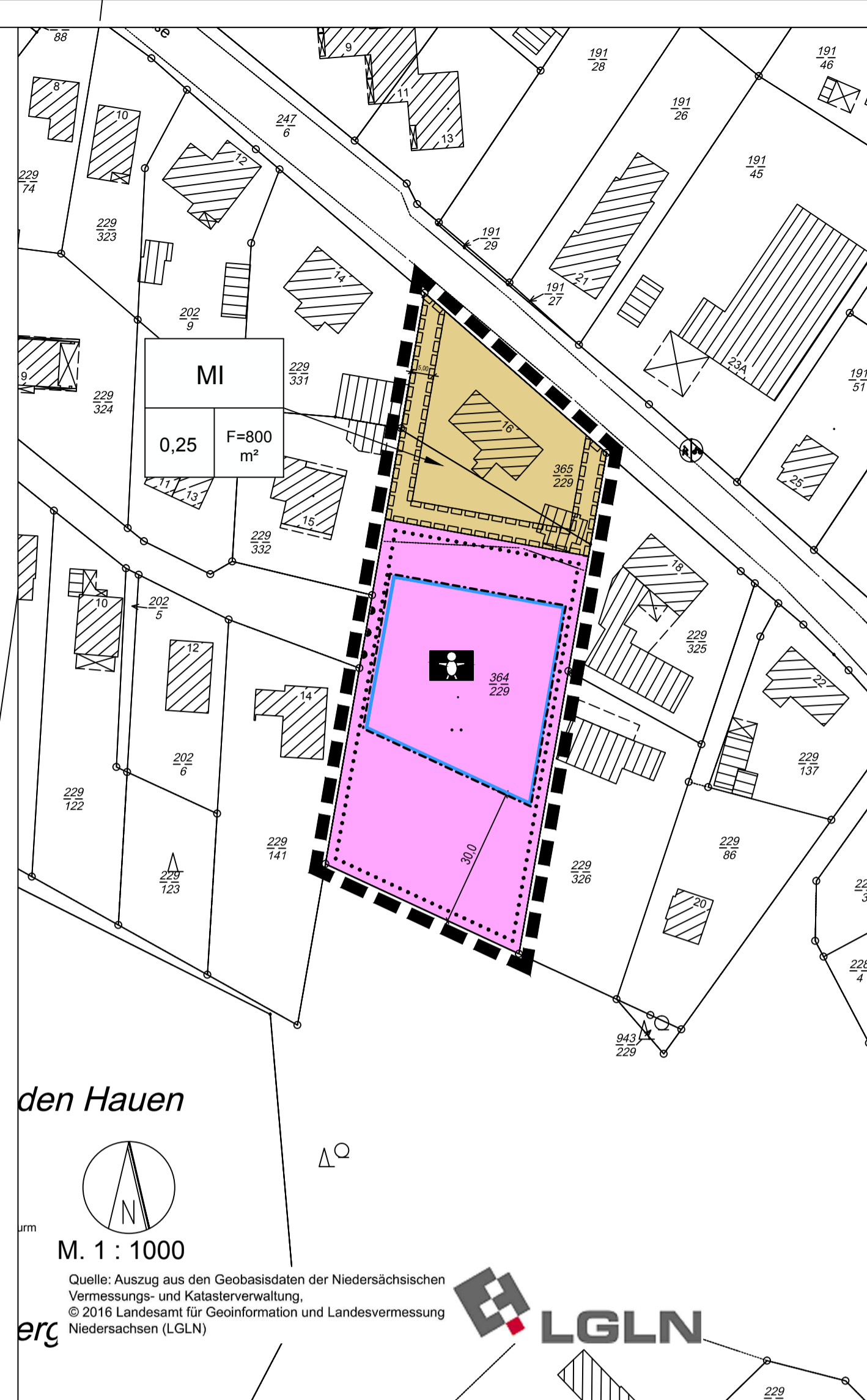
Durch die Änderung im Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Damit einhergehend wird eine erstmalige Versiegelung von Flächen ermöglicht.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich mit dem Paaschberg ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB-WL3) mit altem Baumbestand. Der Schutzgedanke wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Weiterhin befindet sich am Fuß des Paaschbeges ein Bodendenkmal, daher wird aufgrund der nicht bekannten Ausdehnung dieses Denkmals auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG hingewiesen. Bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass diese Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen. Darüber hinaus sind die Erschließungsarbeiten denkmalpflegerisch zu begleiten und dürfen nur unter Aufsicht durchgeführt werden. Die Verträglichkeit der Planung mit den Belangen Waldwirtschaft wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg abgestimmt. Es wurde ein Baufenster für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen sind trotz des voraussichtlich erhöhten Versiegelungsgrades nicht notwendig, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als zulässig definiert sind.

Um die ausschließlich soziale Nutzung des Kita-Geländes für diese Zwecke zu sichern, wird die Gemeinbedarfsfläche mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt, auch wenn eine entsprechende Nutzung in einem WA- oder MI oder selbst in einem WR-Gebiet (dort Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) zulässig ist.

Die Gemeinde hält die von einer Kita ausgehenden spezifischen Immissionen (insbesondere „Kinderlärm“ auch für die umgebende Wohnnutzung für verträglich.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung/ Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 5 BauGB)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

0,25 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

K Kindertagesstätte

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

F=800 m² Mindestgröße von Baugrundstücken

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

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

□ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:
Neu eingefügt wird der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift. Diese bezieht sich nur auf das Mischgebiet.

Die Festsetzungen des Urplanes gelten ansonsten unverändert fort. Für den Geltungsbereich dieser B-Planänderung sind dies:

1. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3. Nr. 2 BauNVO unzulässig.
2. Im MI-Gebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
3. für den Geltungsbereich dieser B-Planänderung nicht relevant
4. Im Bebauungsplangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage.
5. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit muss im MI-Gebiet mindestens 400 qm zu 1 Wohneinheit (...) betragen.
6. Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche sind zu erhalten und bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

§ 0 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüneburger Straße“.

§ 1. Allgemeine Anforderungen an Gebäude und Werbeanlagen

1. Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind unzulässig.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Krüppelwälm sind zulässig. Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon sind sogenannte Friesengiebel. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen. Für begrünte Dächer ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25° erlaubt.
3. Bei gewerblichen Anbauten sind innerhalb der nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksbereiche ausnahmsweise Pult- und Flachdächer zulässig.
4. Für die unter 2. genannte Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen mit den Farbtönen in rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoß an der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Sie haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 2. Ausnahmen

1. Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für Wintergärten.
2. Ausnahmen von den Vorschriften des § 1 dieser Satzung sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 3. 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen den Bebauungsplan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

Salzhausen
(Siegel)

.....
(Elisabeth Mestmacher)
- Bürgermeisterin -

.....
(Wolfgang Krause)
- Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Salzhausen, Flur 6
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 21.12.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den

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

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.11.2016 bis 12.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den

.....
-Gemeindedirektor-

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat den Bebauungsplan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

.....
-Gemeindedirektor-

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Lüneburger Straße“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausfertigt.

Salzhausen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am . . . rechtsverbindlich geworden.

Salzhausen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Salzhausen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

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

Salzhausen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), die **Planzeichenvorschrift** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 12. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

2. Erdwärmenutzung

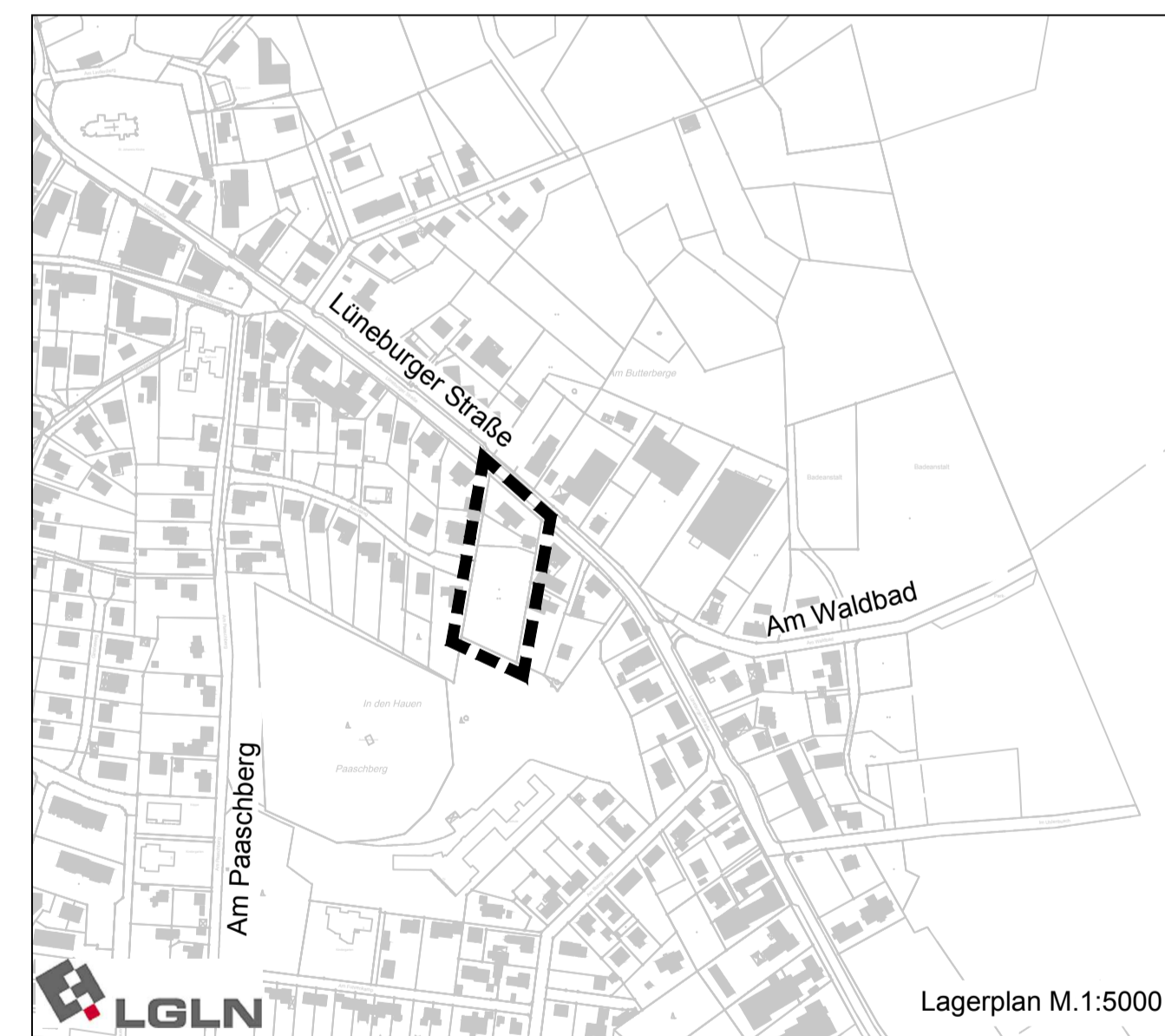
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Salzhausen, Schutzzone IIIa ist die Erdwärmenutzung nur stark eingeschränkt möglich.

3. Bodenfunde

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

4. Denkmalpflegerisches Monitoring der Erschließungsarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sind denkmalpflegerisch zu begleiten und dürfen nur unter Aufsicht durchgeführt werden. Sollte dabei Denkmalsubstanz zu Tage kommen, so wäre für deren Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit einzuräumen.



Gemeinde Salzhausen
LANDKREIS HARBURG



**B-Plan Nr. 13 "Lüneburger Straße"
2. Änderung und Erweiterung**

