

# Gemeinde Toppenstedt



## Bebauungsplan „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 4. Änderung und Erweiterung

### Inhalt

Planzeichnung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung

Stand: Entwurf, September 2021  
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB  
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Toppenstedt durch:



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

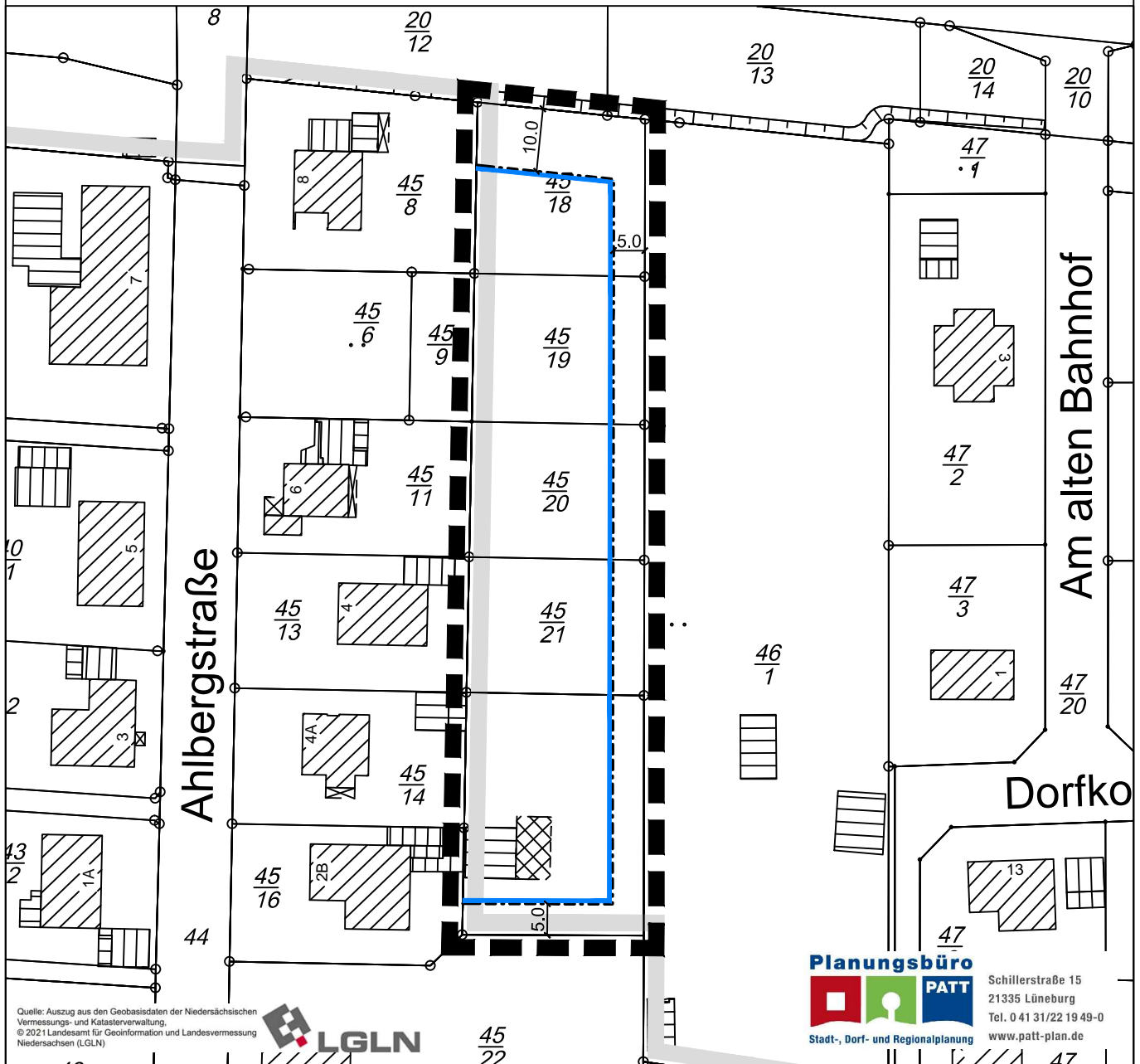
# Gemeinde Toppenstedt

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 4. Änderung und Erweiterung

Stand: Entwurf 09/2021



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans (4. Änderung und Erweiterung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans "Ortslage-Tangendorf" (Ausschnitt)



M 1:1000

## Textliche Festsetzungen

1. In Wohngebäuden ist je vollendete 325 m<sup>2</sup> zugehörige Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
2. Für die Zahl der Vollgeschosse wird ein Höchstmaß von I festgesetzt.
3. Es wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Klarstellender Hinweis:

Bei der Bemessung der Festsetzungsinhalte der Festsetzungen 1 und 3 können die im Ursprungsbebauungsplan befindlichen Flächen einbezogen werden.

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

### 1. Dächer von Wohngebäuden

- (1) Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Der Mindestneigungswinkel der zugehörigen Hauptdachflächen wird mit 36° festgesetzt. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.
- (2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Zum Giebel oder Walm ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Trauflänge einzuhalten.
- (3) Als Dacheindeckung sind Dachpappen, Wellplatten und Metalltrapezprofile jeder Art unzulässig.
- (4) Als Farbtöne der Bedachungen sind nur rot bis braun sowie anthrazit zulässig. Nr. 1 Satz 3 gilt entsprechend.

### 2. Außenwände von Wohngebäuden

- (1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind ausschließlich zulässig
  - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen, weißen und gelben Farbtönen,
  - sichtbares Holzfachwerk in grauen, braunen und grünen Farbtönen mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen, weißen und gelben Farbtönen,
  - Putz in weißen und gelben Farbtönen,
  - Holz in weißen, braunen, grauen und grünen Farbtönen, auf untergeordneten Teilflächen auch in anderen Farbtönen.
- (2) Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

### 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 EUR geahndet werden.

## Hinweise

### **Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
  - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und
  - die Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012
- in der jeweils aktuellen Fassung

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Toppenstedt den Bebauungsplan „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 4. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

## Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Toppenstedt hat in seiner Sitzung am .....2021 die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung Tangendorf, Flur 6

Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.09.2021). 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 (Luhe), den

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

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den



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

.....  
- Planverfasser -

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Toppenstedt hat in seiner Sitzung am .....2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom .....2021 bis .....2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Toppenstedt hat den Bebauungsplan „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 4. Änderung und Erweiterung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . .2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

**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 . .2021 rechtsverbindlich geworden.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

**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.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

**Mängel der Abwägung**

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

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -

# Gemeinde Toppenstedt



## Bebauungsplan „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 4. Änderung und Erweiterung

### Begründung

Stand: Entwurf, September 2021  
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB  
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Toppenstedt durch:

#### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Das Plangebiet	4
2.1	Lage und Bestandssituation	4
2.2	Derzeitige Situation	5
3.	Vorgaben	6
3.1	Regionale Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
4.	Planänderung	7
4.1	Gebietserweiterung, Baugrenzen	7
4.2	Örtliche Bauvorschrift	8
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	8
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	10



## Übersichtsplan



## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Ortslage Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Harburg im Jahr 2001 rechtskräftig.

Anlass für die geplante 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortslage-Tangendorf“ sind konkrete Baugesuche, die ohne diese Änderungen nicht umsetzbar wären, obwohl sie aus Sicht der Gemeinde aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht vertretbar sind.

Die geplante Erweiterung sieht in den rückwärtigen Bereichen der bebauten Ortslage in der Ahlbergstraße eine Siedlungsentwicklung in zweiter Reihe vor. Der Bereich liegt innerhalb der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs und ist baulich vorgeprägt. Die Fläche und der sie umgebende Siedlungsbereich ist für eine Nachverdichtung geeignet und soll damit der Innenentwicklung des Ortes dienen und so eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindern und die vorhandenen kommunalen Infrastrukturen effizienter nutzen.

Darüber hinaus sollen die für den Gesamtbereich des Bebauungsplans geltenden Gestaltungsvorschriften auch für die Erweiterungsflächen Anwendung finden.

Die Planung dient der Innenentwicklung, in dem vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden und die dort straßenseitig bereits vorhandene Siedlungsstruktur weiterentwickelt wird. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

## **2. Das Plangebiet**

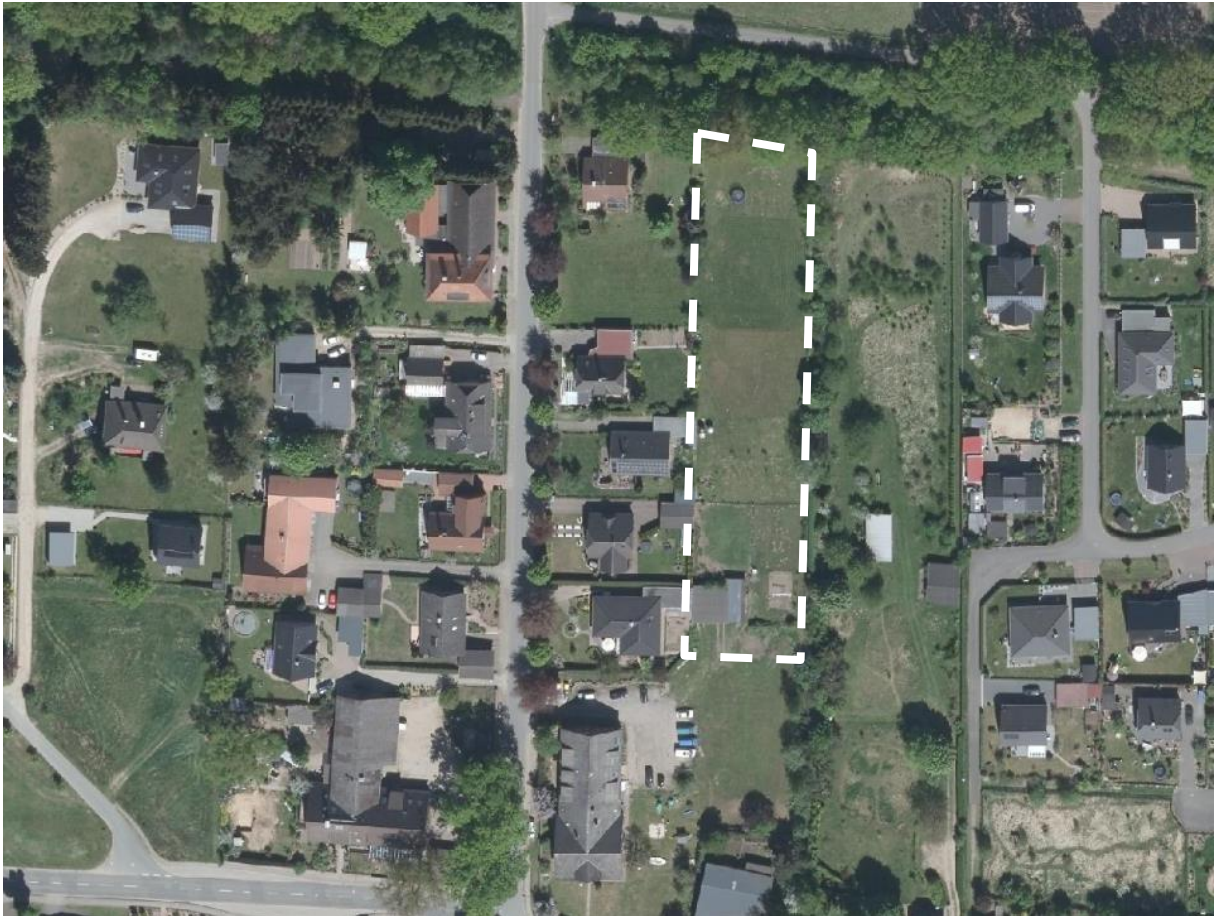
### **2.1 Lage und Bestandssituation**

Der Geltungsbereich der 4. Erweiterung befindet sich im Norden der Ortslage Tangendorf. Die Fläche umfasst die rückwärtigen Grundstücksbereiche der straßenbegleitenden Bebauung der Ahlbergstraße. Die geplante Erweiterungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt rund 3.660 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung der Erweiterungsfläche sowie die bisherige Abgrenzung des Gesamtplanes „Ortslage-Tangendorf“ in diesem Bereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.2 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des nördlichen Siedlungsbereichs von Tangendorf. Der Ortsrand wird durch den nördlich verlaufenden Bahndamm markiert. Der dicht mit Laubgehölzen bestandene Bahndamm bildet so eine wirksame Abschirmung zum Landschaftsraum.

Die Erweiterungsfläche umfasst die rückwärtigen Grundstücksbereiche bereits bebauter Grundstücke entlang der Ahlbergstraße. Die bereits parzellierten Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Es herrschen Rasenflächen vor. Baum- oder Gehölzbestand ist kaum vorhanden. Eine kleinere Fläche im Süden wird als Reitplatz genutzt; dort befinden sich auch die einzigen im Plangebiet vorhandenen dazugehörigen Nebengebäude.



*Lage der Erweiterungsfläche (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)*

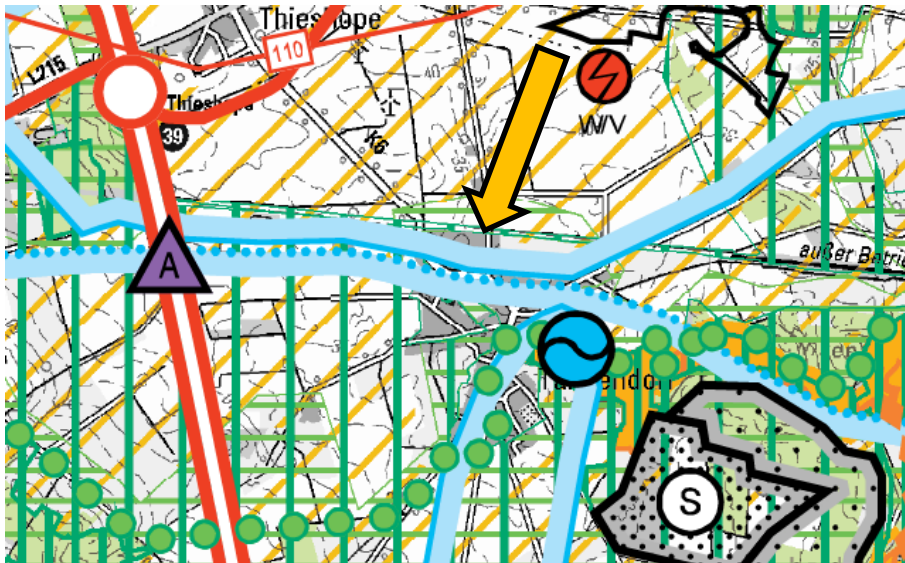
Östlich grenzt eine innerhalb der Ortslage liegende, der Pferdenutzung dienende Grünfläche (Dorfkoppeln). Weiter östlich schließt ein neuzeitlicher Wohnsiedlungsbereich an. Südlich grenzt die Erweiterungsfläche an den Siedlungsbereich der historischen Ortslage an (Dorfstraße). Durch die umgebende Bebauung ist die Erweiterungsfläche dreiseitig in den Siedlungsbereich eingebunden; es erfolgt kein Ausgreifen in den Außenbereich.

### 3. Vorgaben

#### 3.1 Regionale Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 beschreibt als Grundsatz u.a., dass in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen (2.1. 01).

Für das RROP 2025 werden keine konkreten weiteren Entwicklungsaufgaben oder Zielsetzungen formuliert. Das Plangebiet liegt innerhalb des grau hinterlegten Siedlungsbereichs der Ortslage Tangendorf,



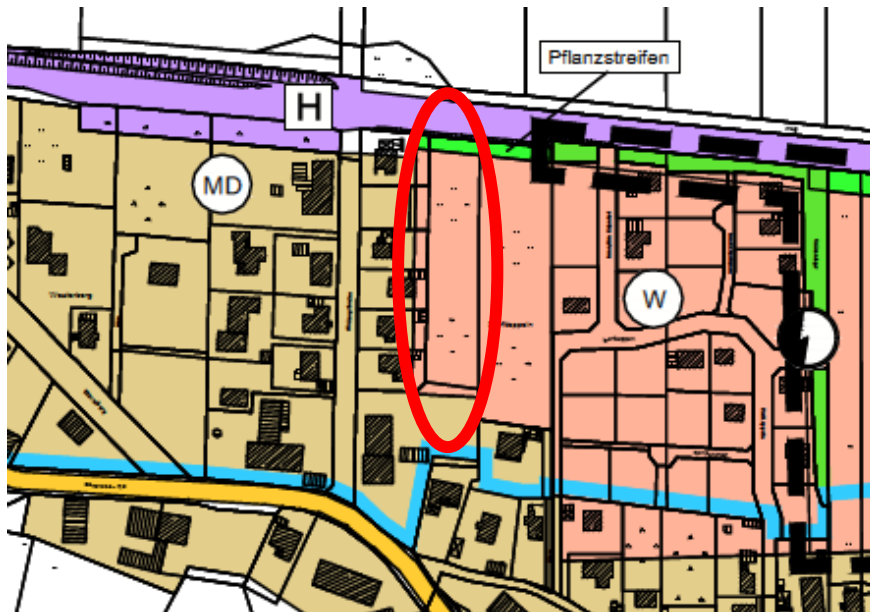
RROP 2025

Im Übrigen steht die vorliegende Planung im Einklang mit den raumordnerischen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums die in den Zielen und Grundsätzen formuliert werden:

- Die bestehende Raum- und Siedlungsstruktur wird gesichert und weiter entwickelt (1.1-02) Dies geschieht, in dem vorhandener Siedlungsansätze aufgegriffen und dadurch flächensparend entwickelt werden. Dabei werden landschafts- und ortsbildprägender Strukturen gewahrt und belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden. Eine Zersiedlung wird vermieden.
- In die vorhandene Naturraumstruktur wird nicht eingegriffen und somit bewahrt (3.1.2-03).
- Die Planung sichert so das gewachsene Ortsbild der Ortslage Tangendorf. Die historisch gewachsenen Strukturen werden bewahrt. (2.1.1-01)
- Die durch die Planung ermöglichte weitere Siedlungsentwicklung beschränkt sich auf die örtliche Eigenentwicklung und vollzieht sich innerhalb ausgewiesener Baulandflächen (2.1.2-03).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen sind die rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb der Erweiterungsfläche Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche. Die 4. Änderung und Erweiterung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Salzhausen  
i.d.F.der 38. Änderung

## 4. Planänderung

### 4.1 Gebietserweiterung, Baugrenzen

Mit der geplanten Erweiterung wird der Regelungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage-Tangendorf“ auf einen bisher unbeplanten, überwiegend gärtnerisch oder intensiv als Weide genutzten Siedlungsbereich ausgedehnt.

Für die Erweiterungsfläche gelten somit auch folgende Festsetzungen:

- In Wohngebäuden ist je vollendete 325 m<sup>2</sup> zugehörige Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- Für die Zahl der Vollgeschosse wird ein Höchstmaß von I festgesetzt.
- Es wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Ausweisung neuer (öffentlicher) Verkehrsflächen ist für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht erforderlich. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die vorgelagerten Grundstücke an der Ahlbergstraße. Die Zahl der Anlieger ist begrenzt und die notwendigen Zuwegungen sollen nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die rechtliche Sicherung der Erschließung kann über geeignete Grundstücksaufteilungen oder durch grundbuchlichen Eintrag (Baulast) erfolgen.

Mit der Festsetzung einer hinteren Baugrenze wird die Überbaubarkeit der bisher unbebauten Fläche abschließend geregelt. Zum Schutz des Baumbestandes am Bahndamm hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m ein. Die zukünftige Bebauung liegt dann außerhalb der Kronentraufe.

Der Bebauungsplan „Ortslage-Tangendorf“ und seine geplante 4. Änderung stellen aufgrund ihrer geringen Regelungsdichte einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (3) BauGB dar. Künftige Vorhaben haben sich danach im Übrigen nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu richten. Das heißt, dass innerhalb des Bebauungsplangebiets einschließlich seiner Erweiterungsflächen Vorhaben nur insoweit zulässig sind, wie sie sich nach

- der Art der baulichen Nutzung,
- dem Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Festsetzung der Nutzungsart ist nicht erforderlich, da sich die Nutzungsart gut aus der Eigenart der näheren Umgebung, die durch Wohnnutzungen geprägt wird, herleiten lässt.

Auch für eine Eingrünung gibt es kein Erfordernis, da sich durch die Erweiterung aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Abschirmung durch den nördlich verlaufenden dicht bewachsenen Bahndamm keine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ergeben wird.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschrift**

Die künftige Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll sich hinsichtlich seiner Gestaltung in das Ortsgefüge einpassen. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans gelten auch für die Erweiterungsfläche.

Die Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage Tangendorf zielt auf die Vermeidung extremer Störungen des Ortsbildes ab. Die vorliegende Planung ändert die Gestaltungsvorschriften in zwei Punkten, ohne dabei diese generelle Zielsetzung in Frage zu stellen

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

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13 a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen. Diese beziehen sich vor allem auf die Erweiterungsfläche, da mit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift keine wesentlichen Auswirkungen einhergehen.

##### **• Mensch und Siedlungsstruktur**

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb eines wohnbaulich dominierten Siedlungsbereichs von Tangendorf und es ist daher baulich vorgeprägt. Mit der Planung wird eine bauliche Verdichtung in den rückwärtigen Bereich hinein erfolgen, die mit einer Nutzungsintensivierung einhergehen wird. Diese bewegt sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.

Die Ver- und Entsorgung kann durch eine Erweiterung bzw. Anschluss an die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze sichergestellt werden. Der Nachweis ist im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren zu erbringen.

##### **• Tiere und Pflanzen**

Die bereits parzellierte Erweiterungsfläche wird überwiegend als Garten genutzt, die weit überwiegend als großflächige Rasenflächen angelegt sind. Eine kleinere Fläche im Süden wird als

Reitplatz genutzt; dort befinden sich auch die einzigen im Plangebiet vorhandenen dazugehörigen Nebengebäude. Durch eine Neubebauung wird in diesen Bereichen eine intensivere Nutzung erfolgen.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können zwar nicht ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Bereich der Erweiterungsfläche bestehen. Für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere wird nicht mit einem vollständigen Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerechnet, da für den überwiegenden Teil der Fläche die gärtnerische Nutzung beibehalten bleibt.

- **Boden und Wasser**

Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzbereiches „Winsen/Stelle/Ashausen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

In der geplanten Erweiterungsfläche liegen gemäß Nds. Bodenkarte (BK50) Braunerde-Podssole in mittlerer Leistungsfähigkeit vor. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist der zukünftige Siedlungsbereich anthropogen überformt.

Mit einer Siedlungserweiterung werden sich Auswirkungen auf den Bodenhaushalt ergeben, die bei den versiegelten Flächen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potenziale des Bodens führen. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zu versickern sein und wird damit wieder dem Grundwasser zugeführt. Der Nachweis der geregelten Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren zu erbringen.

- **Landschaft**

Die Planung betrifft einen durch Bebauung vorgeprägten Bereich. Im Norden grenzt der alte Bahndamm, der den Siedlungsrand markiert und zur offenen Landschaft vollständig abschirmt. Ein Ausgreifen in den offenen Landschaftsraum wird vermieden.

Eine grünräumliche Abschirmung ist aufgrund der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Ausgangslage nicht erforderlich.

- **Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen und gärtnerischen Überprägung des Plangebiets ist aber davon auszugehen, dass die Erhaltungsbedingungen für etwaige ehemalige Bodendenkmale ausgesprochen schlecht waren. Auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG wird hingewiesen.

## 6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Toppenstedt hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortslage-Tangendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

In seiner Sitzung am 21.09.2021 hat der Rat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am ..... hat der Rat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Toppenstedt, den

.....  
- Bürgermeister -