



Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:

- Bebauungsplan (M 1:1000) mit textl. Festsetzungen und örtl. Bauvorschrift
- Begründung zum Bebauungsplan

Anlagen:

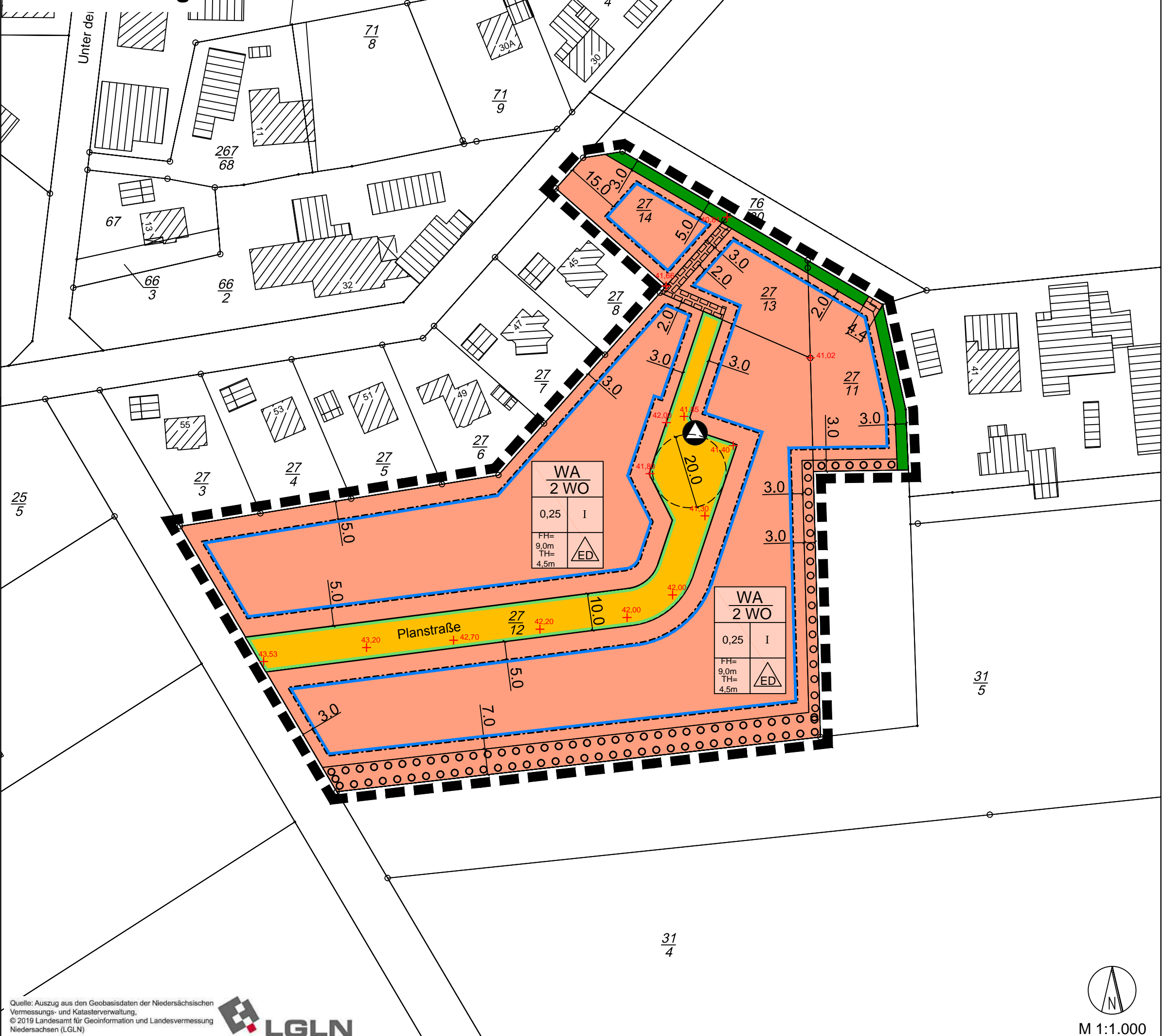
- Anlage 1: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 2: Baugrundbeurteilung
- Anlage 3: Entwässerungskonzept

SATZUNGSBESCHLUSS

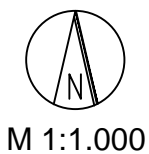
September 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Halvesbostel durch:

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)**
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 - FH=9,0m max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: OK Dachfirst (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
 - TH=4,5m max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Dachhaut/ Außenfassade (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - es gilt die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Abfall
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrchten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Halvesbostel (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - z.B. 43,53 Maßgeblicher Höhenfestsetzungspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

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 (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Halvesbostel den Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Halvesbostel, den

.....
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Halvesbostel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Friedhof“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Halvesbostel, den

.....
- Bürgermeister -

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Halvesbostel, Flur 4
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: November 2018). 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 Lüneburg
- Katasteramt Winsen (Luhe) -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Halvesbostel hat in seiner Sitzung am 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 bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Halvesbostel, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Halvesbostel hat den Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof“ 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.

Halvesbostel, den

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Halvesbostel, den

.....
- Bürgermeister -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Die zulässige Sockelhöhe (OKFF) wird auf max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Ermittlung des nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunktes ist die Mitte der Gebäudegrundfläche (hier definiert als Flächenschwerpunkt). Von der Festsetzung der Sockelhöhe (OKFF) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Maß von 0,3 m darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 650 m² nicht unterschreiten. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

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

2.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu-/ Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung

3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nm. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung

4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im 7,0 m breiten Abschnitt eine Strauch-Baum-Hecke mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste Nr. 1 (Laubbäume) und Nr. 2 (Sträucher) auszubilden. Im 3,0 m breiten Abschnitt ist eine Strauchhecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Nr. 2 (Sträucher) auszubilden. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder durch Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste 1: Laubbäume

Wildbirne	Pyrus pyrastra	12 - 14
Wildapfel	Malus sylvestris	12 - 14
Wildkirsche	Prunus avium	12 - 14
Weißdorn	Crataegus monogyna	12 - 14
Traubeneiche	Quercus petraea	12 - 14

Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Flatterulme	Ulmus laevis	12 - 14
Esche	Fraxinus excelsior	12 - 14
Baumhasel	Corylus colurna	12 - 14

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

Pflanzliste 2: Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

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

4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind das Profil und die Ausprägung des vorhandenen Entwässerungsgrabens zu erhalten. Ein technischer Verbau der Ufer- und Sohlebereiche des Grabens ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 (1 u.3) NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Gestaltung der Vorgärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 2 Notwendige Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 3 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 - 2 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - **Bauordnungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104) in der jeweils aktuellen Fassung

2. Denkmalpflege

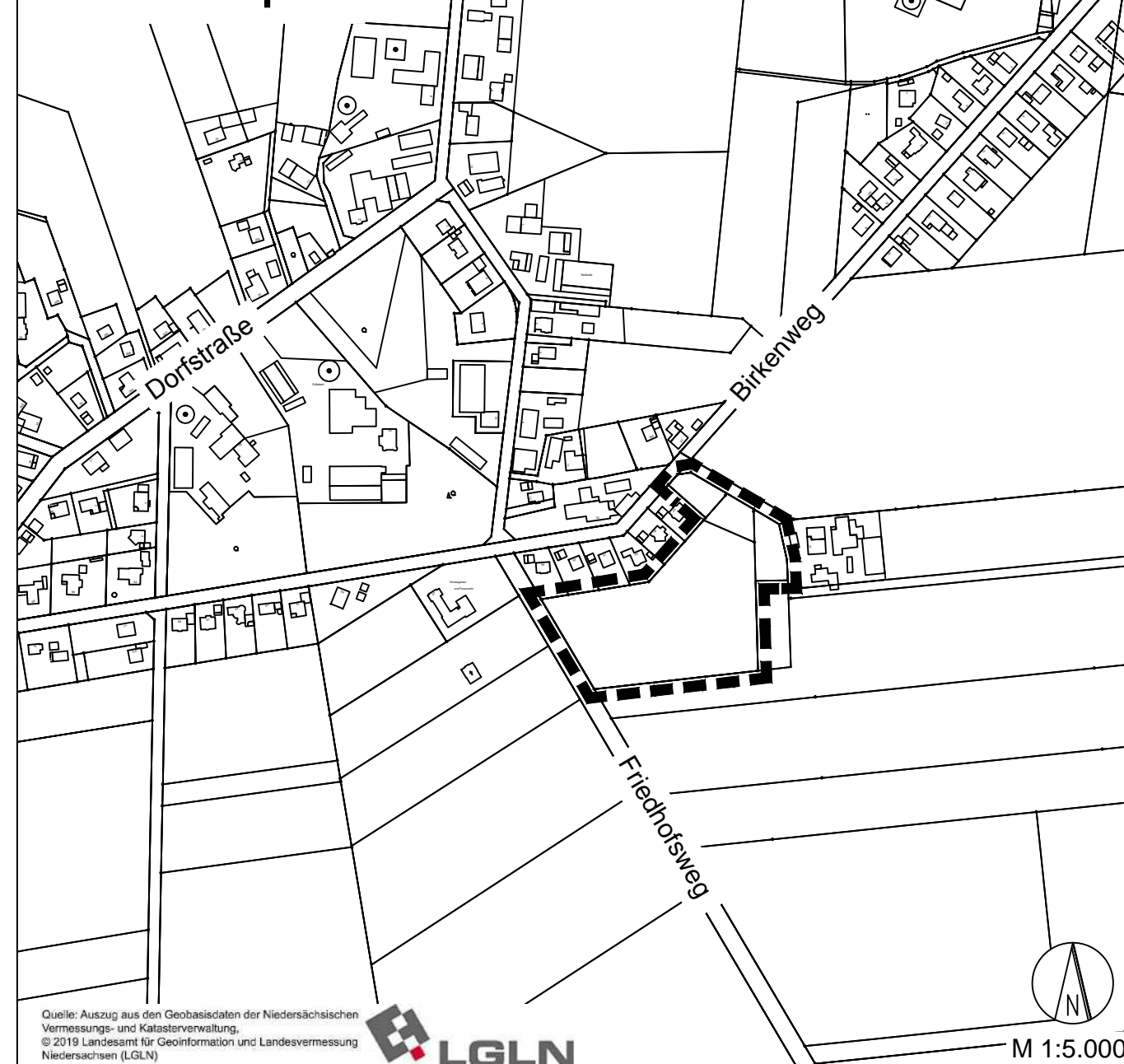
Im Vorfeld von Erdarbeiten im Zuge der Erschließung ist ein denkmalpflegerisches Monitoring durchzuführen. Dazu ist der Beginn der Erschließung rechtzeitig vorab beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen.

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. Kampfmittel

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Halvesbostel
Landkreis Harburg



Bebauungsplan

Hinter dem Friedhof mit örtlicher Bauvorschrift

SATZUNGSBESCHLUSS

September 2020

Planungsbüro Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Gemeinde Halvesbostel

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

September 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Halvesbostel durch:



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

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs	4
3. Derzeitige Situation	5
4. Übergeordnete und bestehende Planungen	6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Erweiterte Abrundungssatzung „Westlich der Straße ‚Unter den Eichen‘ und südlich der Straße ‚Birkenweg‘“	7
5. Planung	8
5.1 Städtebauliches Konzept	8
5.2 Grünflächen	8
5.3 Verkehr	8
5.4 Ver- und Entsorgung	9
5.5 Oberflächenentwässerung	9
6. Festsetzungen	9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen	10
6.3 Verkehrsflächen	10
6.4 Grünordnung	10
6.5 Oberflächenentwässerung	10
6.6 Leitungsrecht	11
6.7 Örtliche Bauvorschrift	11
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
7.1 Schutzgut „Mensch“	11
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“	12
7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“	12
7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“	13
7.5 Schutzgut „Landschaft“	13
7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“	14
7.7 Eingriffsregelung	14
7.8 Kompensation der überplanten Ausgleichsfläche	14
8. Umweltbericht	15
9. Städtebauliche Werte	15
10. Verfahrensablauf	15

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Östlich des Friedhofswegs in Halvesbostel soll eine kleinteilige behutsame Siedlungsentwicklung erfolgen, um dem Bedarf an Flächen für den Einzel- und Doppelhausbau gerecht zu werden. Da sich das Entwicklungsgebiet zurzeit überwiegend im unbeplanten Außenbereich befindet, wird dazu die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde an und bietet sich daher für eine wohnbauliche Entwicklung an. An den äußeren Rändern im Süden und Osten soll der Übergang des erweiterten Siedlungsbereichs in die offene Landschaft durch eine standortheimische Bepflanzung gestaltet werden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt überwiegend durch Anbindung an den Friedhofsweg.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm. Gemäß geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die zulässige Grundfläche bei rund 3.790 m².

Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA): 15.159 m²
Berechnung der zulässigen Grundfläche: 15.159 m² x 0,25 (GRZ) = 3.789,75 m²

- Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) wird abgesehen.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 03.04.2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Friedhof“ liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Halvesbostels östlich des Friedhofswegs. Das Plangebiet umfasst derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3. DERZEITIGE SITUATION

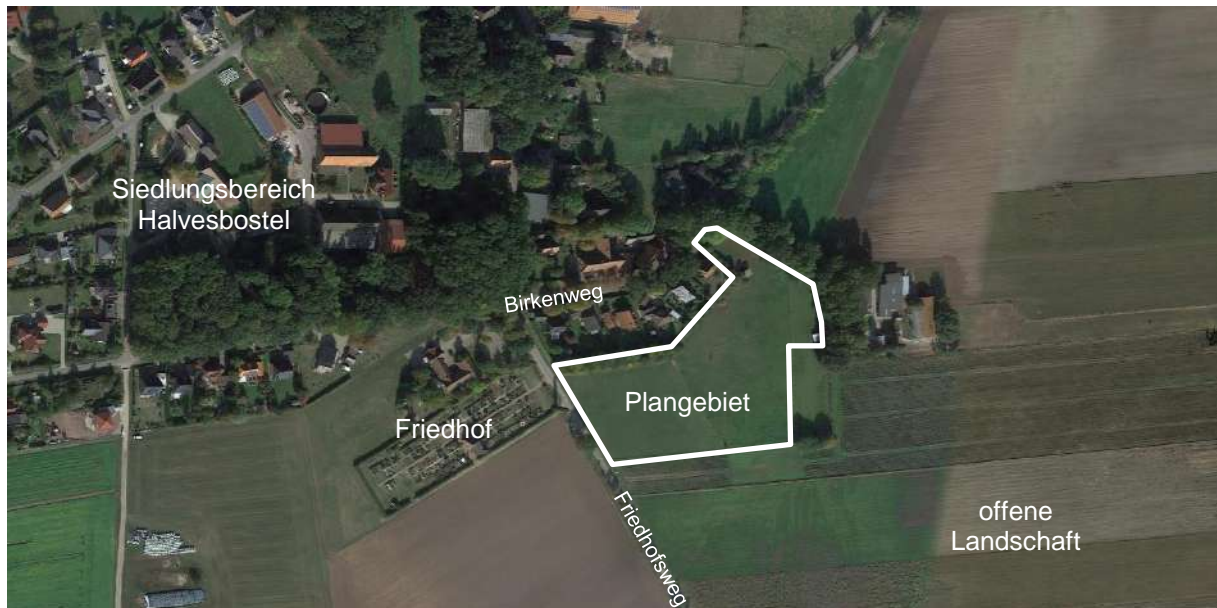


Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 03.04.2019

Das Plangebiet ist zurzeit überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Weideflächen geprägt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein Grünstreifen, welcher in der erweiterten Abrundungssatzung „Westlich der Straße ‚Unter den Eichen‘ und südlich der Straße ‚Birkenweg‘“ festgesetzt wurde.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Norden wohnbaulich vorgeprägt. Westlich des Plangebiets liegt der Friedhof. In südöstliche Richtung grenzt die offene Kulturlandschaft mit ackerbaulichen Nutzflächen an das Plangebiet. In östlicher Richtung befindet sich ein Reiterhof.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von West nach Ost auf. Bedingt durch dieses Gefälle fließt Oberflächenwasser nach Osten.

Laut Bodenübersichtskarte des Niedersächsischen Bodeninformationssystems handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp „Pseudogley-Braunerde“.

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

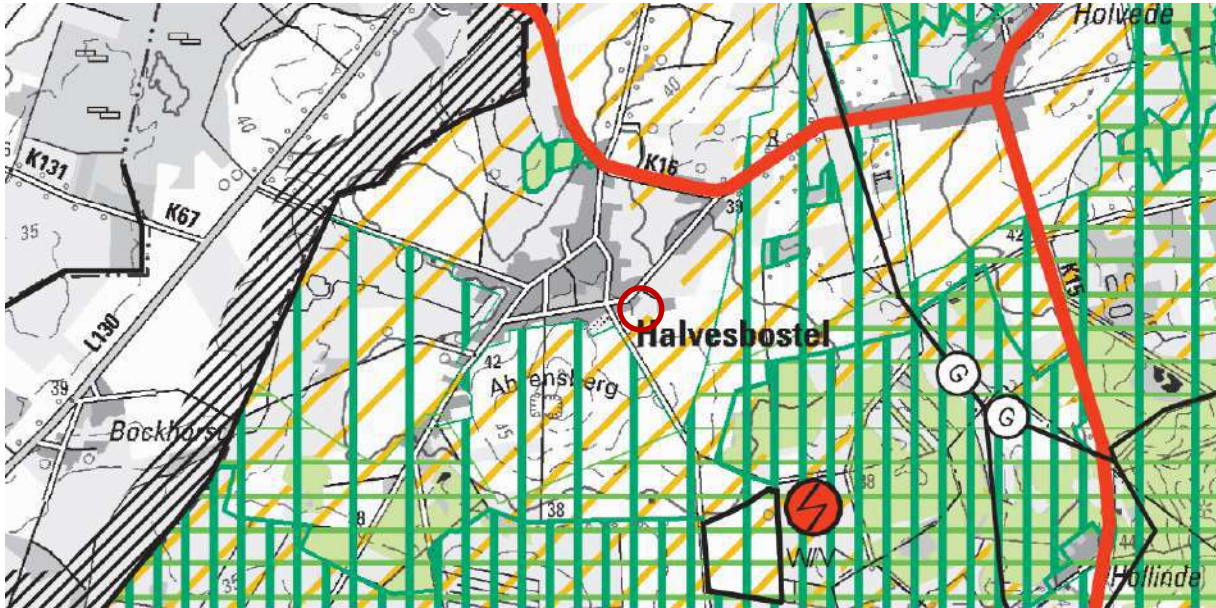


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Harburg 2025

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 für den Landkreis Harburg (RROP 2025) werden keine Funktionszuweisungen für das Plangebiet angegeben. Südlich des Plangebiets befinden sich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP 2025 sind die historisch gewachsenen Strukturen zu bewahren und behutsam zu ergänzen (RROP 2.1.1 01). Die städtebauliche Abrundung soll Vorrang gegenüber der Entwicklung neuer Siedlungsansätze haben (RROP 2.1.1 02). Maßnahmen der Innenentwicklung sind einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen (RROP 2.1.1 04). Die Siedlungsentwicklung ist bei Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf die örtliche Eigenentwicklung zu beschränken. Hier darf der Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 maximal 5 % betragen. (RROP 2.1.2 03). Das Planvorhaben steht diesen Darstellungen des RROP 2025 nicht entgegen, da es eine behutsame Siedlungsabrundung im Sinne einer Eigenentwicklung darstellt. Baulücken im Innenbereich sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse einer aktiven Siedlungsentwicklung nicht kurzfristig zugänglich.

4.2 Flächennutzungsplan

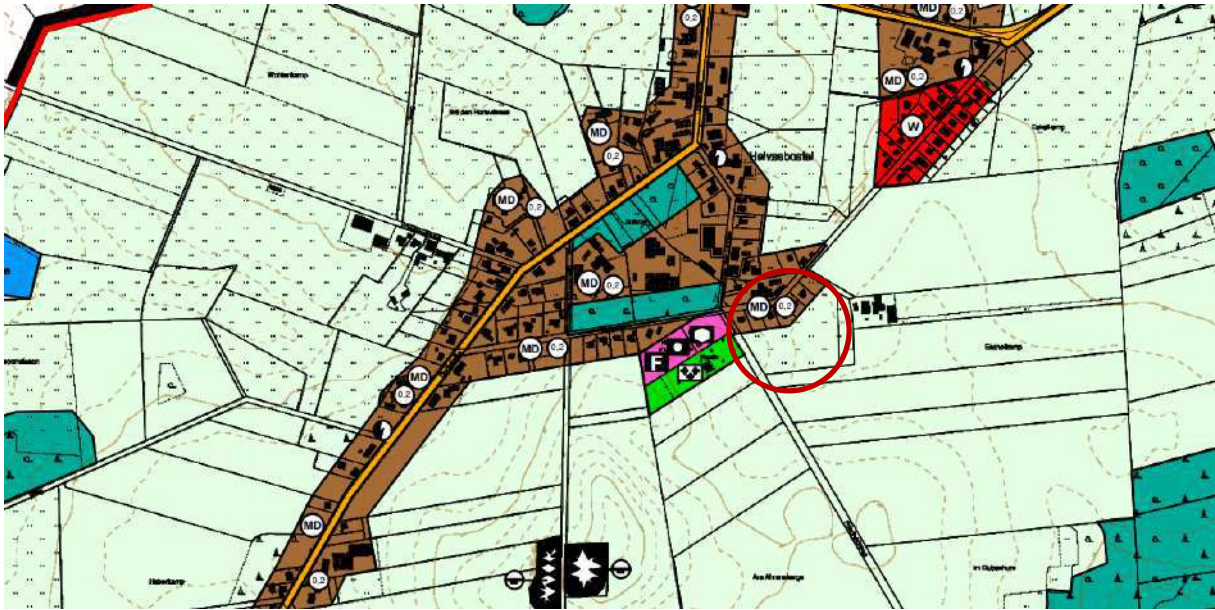


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hollenstedt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hollenstedt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Erweiterte Abrundungssatzung „Westlich der Straße ‚Unter den Eichen‘ und südlich der Straße ‚Birkenweg‘“

Die nördlich des Plangebiets geltende Abrundungssatzung ermöglicht in ihrem Geltungsbereich eine 1-geschossige Wohnbebauung von max. 150 m² Grundfläche und max. 2 Wohneinheiten je Gebäude. Die Mindestgrundstücksfläche beträgt 1000 m². Des Weiteren wird ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Dies betrifft insbesondere den Grünstreifen und ein potentielles Baugrundstück, welches jedoch nicht die Mindestgrundstücksgröße der Abrundungssatzung erfüllt.

5. PLANUNG



Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet rundet die bestehende Siedlungsstruktur Halvesbostels städtebaulich ab. Die Planung sieht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Grundstücksgrößen von mindestens 650 m² vor, sodass sich die neue Bebauung gut in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Entlang des Birkenwegs und des Friedhofswegs werden die bestehenden Baufluchten aufgegriffen.

5.2 Grünflächen

Um den Übergang des neuen Siedlungsbereichs in die offene Landschaft zu gestalten, werden an den südlichen und östlichen Rändern des Plangebiets Strauch- bzw. Strauch-Baum-Hecken vorgesehen. Diese ersetzen den überplanten Grünstreifen der nördlich angrenzenden Abrundungssatzung in Teilen. Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf wird extern erbracht. Die privaten Grünflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets ermöglichen eine bauleitplanerische Sicherung des bestehenden Entwässerungsgrabens.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weitgehend über eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche, welche das Plangebiet mit dem Friedhofsweg verbindet. Ein Grundstück im Norden des Plangebiets kann direkt über den Birkenweg erschlossen werden.

Ein Grundstück am nordöstlichen Rand des Plangebiets wird an den bestehenden Stichweg zum Reiterhof angeschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit des Plangebiets für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge wird durch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage sichergestellt. Abfallbehälter der über den 5,5 m breiten Stichweg erschlossenen Grundstücke werden im Bereich der Wendeanlage zur Abfuhr bereitgestellt. Abfallbehälter des nordöstlichen Grundstücks werden am Birkenweg zu Abfuhr bereitgestellt.

Trink- und Brauchwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Harburg. Die Schmutzwasserbeseitigung liegt in örtlicher Zuständigkeit.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Samt- bzw. Einheitsgemeinde als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Die Versorgungsträger gestatten i.d.R. die Wasserentnahme zu Löschzwecken.

5.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke erfolgt überwiegend durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken. Das vorliegende Entwässerungskonzept geht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit aus, berücksichtigt aber dennoch eventuelle nicht vermeidbare Abflüsse von den Grundstücken mit einem Abflussbeiwert. Die Regenentwässerung der Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes wird über Versickerungsanlagen realisiert. Es kommt ein vernetztes System aus Mulden-Rigolen-Elementen mit einem Notüberlauf in einen vorhandenen Entwässerungsgraben zur Ausführung. Das gesamte Entwässerungssystem ist so ausgelegt, dass im Falle eines über die Bemessung hinaus gehenden Regenereignisses, das Wasser von der nächsten Rigole aufgenommen und versickert oder weitergeleitet wird. Der Notüberlauf für das Gesamtsystem erfolgt bei Bedarf in den vorhandenen Entwässerungsgraben. Es sind 7 Mulden-Rigolen-Elemente vorgesehen. Eine entsprechende Baugrundbeurteilung und ein Entwässerungskonzept liegen vor (siehe Anlage).

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die gewünschte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und dem Flächenbedarf für den Ein- und Zweifamilienhausbau gerecht zu werden, weist der Bebauungsplan vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen als allgemeines Wohngebiet aus. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Planung vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich zum einen nach der umliegenden Bebauung, damit sich neue Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Zum anderen wird eine flächenschonende Lösung angestrebt, um dem Bedarf an Bauland bei möglichst

geringem Flächenverbrauch gerecht zu werden. Diesen Zielen entsprechend werden eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² und eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Es wird eine offene Bauweise mit Einzel und Doppelhäusern und maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt, die den lockeren Bebauungscharakter der Umgebung aufgreift und erhält. Auch die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Es werden eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzungen ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF), welche auf max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt wird. Die Baufenster werden relativ großzügig durch Baugrenzen definiert, um gestalterische Flexibilität zu erhalten. Sie regeln vor allem die Abstände zu benachbarten Grundstücken, zu den Flächen mit Anpflanzgebot und zur Straßenverkehrsfläche und greifen dabei zum Teil bestehende Baufluchten auf.

6.2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Gestaltung des Straßenraumes, werden Festsetzungen zu den Abständen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie zur Größe von Ein- und Ausfahrten getroffen.

6.3 Verkehrsflächen

Für die Planstraße wird eine Verkehrsfläche von überwiegend 10 m Breite festgesetzt, sodass eine Versickerung des Oberflächenwassers über straßenbegleitende Mulden erfolgen kann. Um das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 20 m berücksichtigt.

6.4 Grünordnung

Der bestehende Grünstreifen aus der angrenzenden Abrundungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Dieser wird zum Teil durch das neue Anpflanzgebot und zum Teil extern ersetzt.

Um den Übergang des erweiterten Siedlungsbereichs in die offene Landschaft zu gestalten und die ökologische Wertigkeit des Vorhabens zu erhöhen, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie ist im 7,0m breiten Abschnitt als Strauch-Baumhecke und im 3,0m breiten Abschnitt als Strauch-Hecke auszubilden.

Hecken haben folgenden ökologischen Nutzen:

- Schutz vor Winderosion: Im unmittelbaren Umfeld von Hecken kann der Abtransport von Bodenteilchen durch Wind verhindert werden.
- Es findet eine optische Trennung der Bereiche Landwirtschaft und Wohnen statt.
- Filterwirkung: Hecken gelten als Mittel der Luftreinhaltung. Dies ist hier insbesondere am Übergang zu der landwirtschaftlichen Fläche von nicht unerheblicher Bedeutung.
- Förderung des Lebensraums von Flora und Fauna

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt, um den bestehenden Entwässerungsgraben bauleitplanerisch zu sichern.

6.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen. Daher erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung. Das vorliegende Entwässerungskonzept geht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit

aus, berücksichtigt aber dennoch eventuelle nicht vermeidbare Abflüsse von den Grundstücken mit einem Abflussbeiwert.

6.6 Leitungsrecht

Um die Oberflächenentwässerung des Plangebiets entsprechend des Entwässerungskonzeptes sicherzustellen, werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Halvesbostel festgesetzt. Die entsprechenden Flächen befinden sich im Bereich des Notüberlaufs in den bestehenden Entwässerungsgraben und im verrohrten Abschnitt des Entwässerungsgrabens im Bereich der Grundstücksauffahrt im Nordosten des Plangebiets.

6.7 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Gestaltung der Vorgärten geregelt. Aus ökologischen Gründen werden Stein-, Kies-, Split-, und Schottergärten ausgeschlossen. Des Weiteren wird die Zahl der notwendigen Stellplätze geregelt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück anzulegen.

Die örtliche Bauvorschrift § 1 (Gestaltung der Vorgärten) wird im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die örtliche Bauvorschrift § 2 (notwendige Stellplätze) wird im eigenen Wirkungskreis erlassen.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Staub. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Östlich grenzt ein Reiterhof an das Plangebiet. Da hier lediglich in kleinerem Umfang Pferde sowie einige Hühner und Enten gehalten werden, sind keine Konflikte der angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

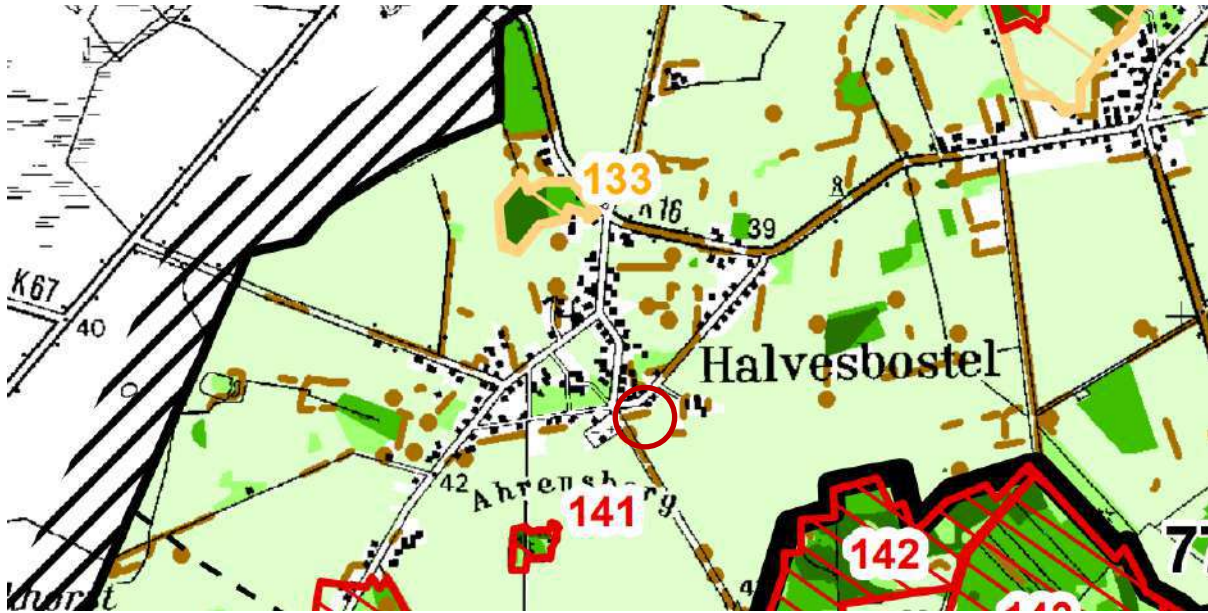


Abb. 7: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg, Teilplan Arten und Biotope (Ausschnitt), hellgrün = Biototyp mit geringer Bedeutung

Durch die Planung werden überwiegend vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden und Verkehrsflächen überführt. Weideflächen haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Da es sich jedoch im Verhältnis zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen um einen geringen Flächenverlust handelt, können die Tiere teilweise auf die benachbarten Flächen ausweichen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird nicht mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Pflanzenarten gerechnet.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse stellte keine Anforderlichkeit von funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) fest. Aufgrund der Biotopausstattung sind planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen nicht zu erwarten. Aus Sicht des Gutachters ist durch die geplanten Eingriffe für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Der bestehende Grünstreifen hat eine Funktion als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Diese geht durch die Überplanung verloren. Da es sich um eine Ausgleichsfläche der angrenzenden Abrundungssatzung handelt, ist der Grünstreifen zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt zum Teil durch die festgesetzten Strauch- und Strauch-Baumhecken im Plangebiet und zum Teil an einem externen Standort.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet. Der überplante Grünstreifen ist eine Ausgleichsfläche der angrenzenden Abrundungssatzung und wird durch die Heckenstruktur im Plangebiet sowie externe Maßnahmen kompensiert.

7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat,

7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Im Plangebiet ist derzeit keine Bodendenkmalsubstanz bekannt, es liegt auch nicht im historischen Ortskern. Dennoch ist eine denkmalpflegerische Begleitung und Überwachung der Realisierung notwendig. So ist in den 1950er Jahren auf dem Ahrensberg, d. h. in nur 500 m Entfernung zum Plangebiet, ein Urnenfriedhof entdeckt worden. Eine prähistorische Besiedlung des Umfeldes ist damit gesichert, auch wenn diese noch nicht exakt lokalisiert ist. Über den Hinweis auf den § 14 NDSchG hinaus wird von Seiten der Bodendenkmalpflege ein denkmalpflegerisches Monitoring gefordert. Dazu ist der Beginn der Erschließung rechtzeitig vorab beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

Fazit: Unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Monitorings werden keine Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ erwartet.

7.7 Eingriffsregelung

Von der Durchführung einer Eingriffsbilanzierung wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB abgesehen. Gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon unberührt ist jedoch die überplante Ausgleichsfläche der bestehenden Abrundungssatzung zu ersetzen.

7.8 Kompensation der überplanten Ausgleichsfläche

Da mit dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche der angrenzenden erweiterten Abrundungssatzung „Westlich der Straße ‚Unter den Eichen‘ und südlich der Straße ‚Birkenweg‘“ überplant wird und somit dauerhaft verloren geht, ist diese zu kompensieren. Es handelt sich um einen 10,0 m breiten als Strauch-Baumhecke ausgestalteten Grünstreifen. Die Kompensation erfolgt in Teilen durch die neu festgesetzten Strauch- und Strauchbaumhecken im Plangebiet und in Teilen durch externe Maßnahmen.

Der Kompensationsbedarf für die überplante Ausgleichsfläche wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013 des Niedersächsischen Städtetages ermittelt:

Mit der Ausgleichsfläche der bestehenden Abrundungssatzung wurde eine Flächenaufwertung in Höhe von 3.700 Wertpunkten erzielt. Berechnung:

Flächenwert (Ausgangsbiooptyp A): 1.850 m² x I = 1.850

Flächenwert (Zielbiooptyp HFM): 1.850 m² x III = 5.550

Aufwertung **3.700**

Mit der neu geplanten Heckenstruktur im Plangebiet wird eine Flächenaufwertung in Höhe von 2.428 Wertpunkten erzielt. Berechnung:

Flächenwert (Ausgangsbiooptyp A): 1.214 m² x I = 1.214

Flächenwert (Zielbiooptyp HFM/HFS): 1.214 m² x III = 3.642

Aufwertung: **2.428**

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von **1.272** Punkten. Da im Plangebiet keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, erfolgt die

Kompensation auf externen Flächen im Ausgleichspool Todtglüsinger Heide der Friedrich Vorwerk KG.

8. UMWELTBERICHT

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB abgesehen.

9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.159
└ davon mit Anpflanzgebot	(1.214)
└ davon mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(134)
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Entwässerungsgraben	370
Straßenverkehrsflächen	1.978
Summe	17.507

10. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 13.06.2019 hat der Rat der Gemeinde Halvesbostel die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung in der Zeit 01.08.2019 bis 01.09.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2019 und Frist zum 01.09.2019. In seiner Sitzung vom 11.06.2020 hat der Rat die Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 07.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2020 und Frist zum 21.08.2020.