

# Gemeinde Halvesbostel

## Landkreis Harburg



## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße West“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhalt:

Satzung  
Anlage zur Satzung  
Begründung

Entwurf  
Stand: Mai 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Halvesbostel durch:



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

**GEMEINDE HALVESBOSTEL**  
**Landkreis Harburg**

**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße West“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Präambel**

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Halvesbostel am .....folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung betrifft die Flurstücke 33/6, 33/9 und 33/10, Flur 7, Gemarkung Halvesbostel und ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1:1.000 festgelegt.
- (2) Die beigefügte Karte mit dem festgesetzten planerischen Inhalt (Baugrenze, Grünfläche / Pflanzstreifen) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Inhalt der Satzung**

- (1) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird mit dieser Satzung der in der Karte gekennzeichnete Bereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.
- (2) Für Vorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches gilt der § 34 (1 + 2) BauGB, ausgenommen hiervon sind private Grünflächen.
- (3) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine mindestens zweireihige geschlossene Strauchhecke der folgenden Arten in einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen, zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Sträucher gleicher Art zu ersetzen:
  - Hainbuche (*carpinus betulus*)
  - Feldahorn (*acer campestre*)
  - Eingriffeliger Weißdorn (*crataegus monogyna*)
  - Hundsrose (*rosa canina*)
  - Haselnuss (*corylus avellana*)
  - Wildapfel (*malus sylvestris*)
  - Schwarzer Holunder (*sambucus nigra*)
  - Schlehe (*prunus spinosa*)
  - Wildbirne (*pyrus pyraster*)
  - Gemeine Brombeere (*rubus fruticosus*)
  - Schwarzer Holunder (*sambucus nigra*)

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.),  
Höhe 80 - 100 cm

**§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Halvesbostel, den .....

.....

(Ravens)  
Bürgermeister

# Gemeinde Halvesbostel

Landkreis Harburg



## Anlage zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

### „Dorfstraße West“

Stand: Mai 2020



M. 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**Planungsbüro**  
**PATT**  
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

### Planzeichenerklärung



Baugrenze



Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

# Gemeinde Halvesbostel

## Landkreis Harburg



## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße West“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

### Begründung

Stand: Entwurf

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Halvesbostel durch:



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

## **INHALT**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestand .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg (RROP) .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Verfahrensablauf.....</b>	<b>10</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

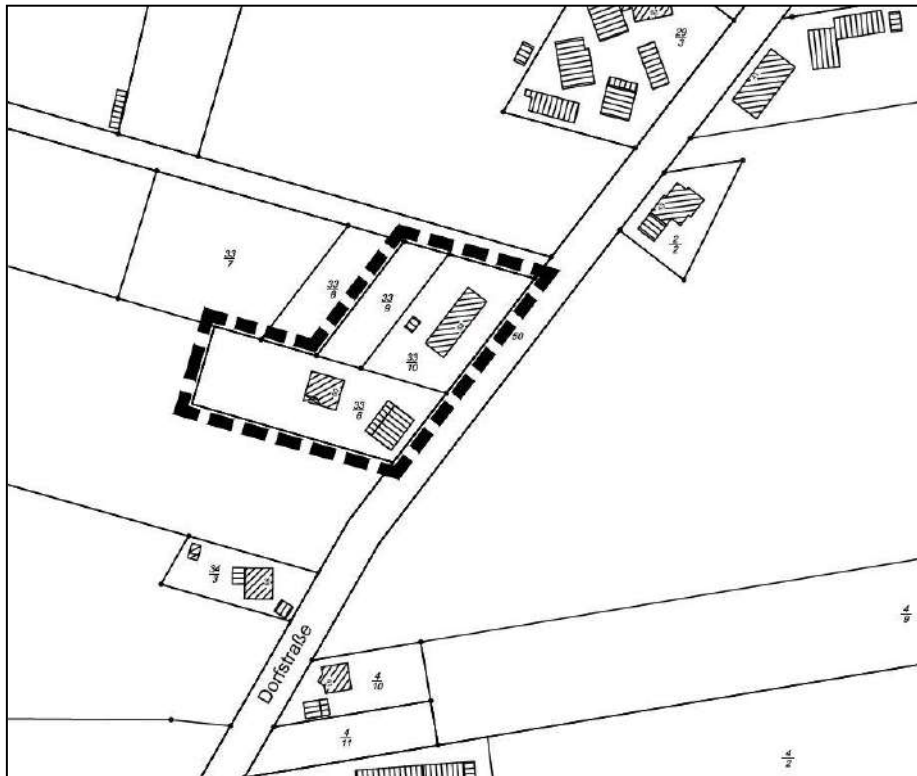


Abb. 1: Übersichtsplan, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geodaten des LGLN

Anlass der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist eine geplante Wohnbebauung im Süden von Halvesbostel, westlich der Dorfstraße (siehe Abbildung 1). Da diese Flächen im Außenbereich liegen und gemäß § 35 BauGB zu bewerten sind, kann eine (wohn)bauliche Entwicklung bisher nicht umgesetzt werden. Die Flurstücke 33/9 und 33/10 sind vollständig, das Flurstück 33/6 hälftig im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Daher ergibt sich eine Planung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB, mit der das Ziel verfolgt wird, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum zu schaffen.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile („Innenbereich“) einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB sind erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

- Es bestehen eine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Absatz 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden (vereinfachtes Verfahren). Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 2. BESTAND

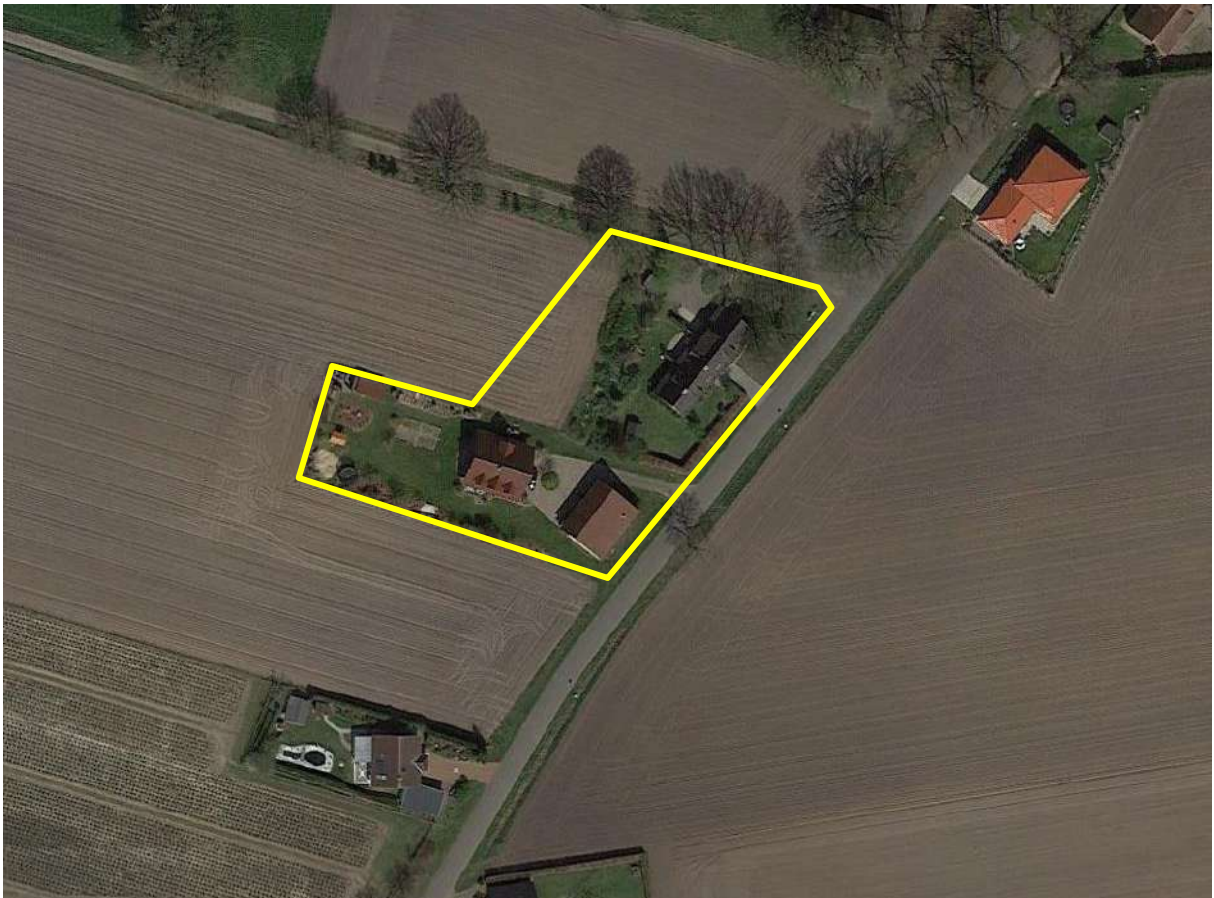


Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, 2020

Das Plangebiet umfasst eine Wohnbebauung aus drei eingeschossigen Gebäuden und zugehörigem Gartengrundstück und ist somit baulich vorgeprägt. In einem kleinem Teilbereich im Nordwesten des Plangebiets liegt zudem eine landwirtschaftlich genutzte Agrarfläche. Richtung Norden ist das Plangebiet durch einen lockeren Baumbestand von einem Wirtschaftsweg abgegrenzt. In östlicher Richtung verläuft die Hauptstraße entlang des Plangebietes. Nach Süden und Westen hin schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg (RROP)

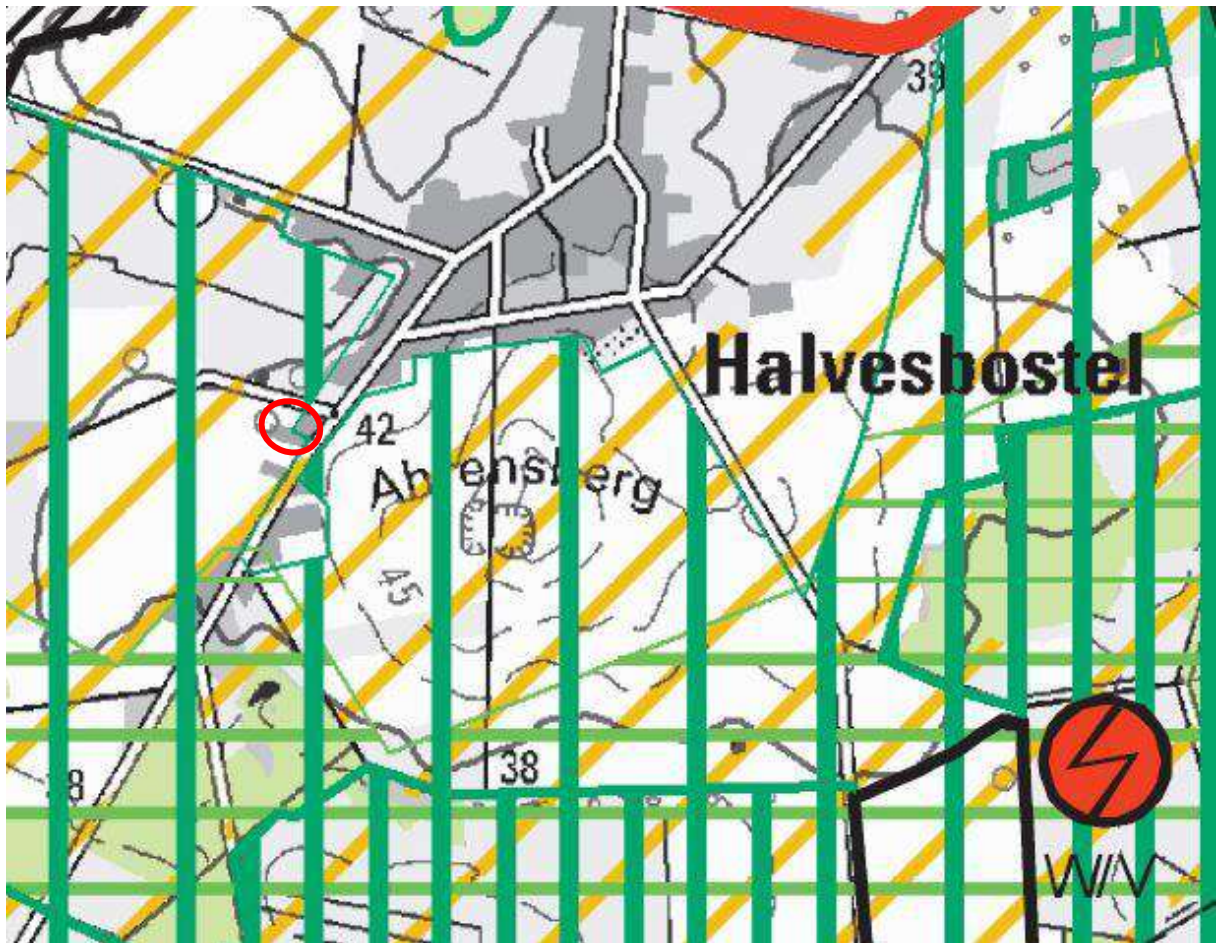


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2025

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird ein Teil des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion dargestellt.

Insbesondere aufgrund eines Eingriffes in bereits anthropogen vorbelastete Strukturen (vor allem Wohnbaunutzungen mit Gartenflächen und ein kleinflächiger Anteil von Ackerlandflächen) und der Nutzung von behutsamen Nachverdichtungspotenzialen geht die Gemeinde Halvesbostel davon aus, dass die vorliegende Satzung den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht entgegensteht.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hollenstedt - Halvesbostel stellt für den östlichen Bereich des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) dar. Für den westlichen Bereich des Plangebietes werden Außenbereichsflächen für die Landwirtschaft ohne Flächensignatur dargestellt. Sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebiets schließen Dorfgebietsflächen an.



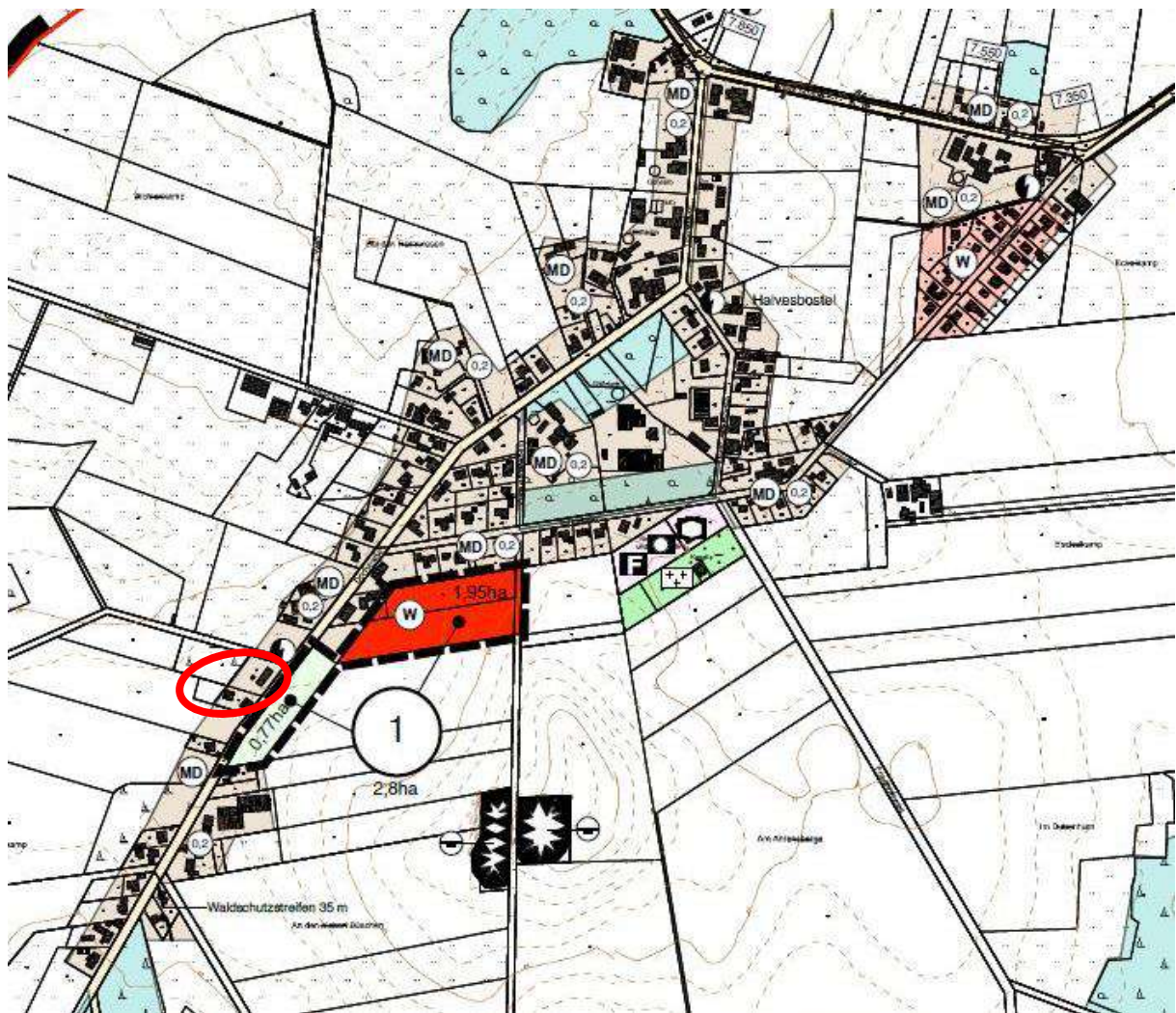


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 19. Änderung der Samtgemeinde Hollenstedt - Halvesbostel

#### 4. PLANUNG

Mit der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Zweck wird das Satzungsgebiet als Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu beurteilen sind, festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 33/6, 33/9, 33/10 mit der Satzung dem Innenbereich zugeordnet werden, aber nicht das notwendige Gewicht besitzen, angrenzende Flächen als Baulücken zu charakterisieren. Die angrenzenden Flächen sind Teil des Außenbereiches.

Da der Bereich des Plangebiets bereits durch bestehende Bebauung baulich vorgeprägt ist, wird mit der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung lediglich festgesetzt, dass sich die Gebäude gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Mit Hilfe der Satzung wird somit eine der Vorprägung angemessene Bebauung zulässig sein.

Mit einer Festsetzung von Baugrenzen wird darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Eine Bebauung in dritter Reihe wird ausgeschlossen.

Westlich der zukünftigen Innenbereichsfläche ist im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche eine geschlossene Strauchhecke (Pflanzstreifen) anzulegen, die einen

harmonischen Übergang von der Bebauung zur Natur und Landschaft sichert. Die planungsrechtliche Sicherung des Pflanzstreifens erfolgt über die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ sowie einem überlagernden Anpflanzgebot (siehe § 2 (3) der Satzung).

Die Erschließung erfolgt bei dem Flurstück 33/9 über die Dorfstraße und den vorderen bebauten Grundstücksbereich. Privatrechtliche Regelungen sind ggf. zu treffen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Leitungen. Die Erschließung ist somit gesichert. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist das anfallende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

## **5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß § 34 (5) BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Dies erfolgt im Folgenden kategorisiert nach den Schutzgütern.

### Mensch

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiteren Wohnraums geschaffen. Dies erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

### Tiere und Pflanzen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg stellt im Bereich des Plangebiets einen Biotoptyp von geringer Bedeutung dar. Die Flächen sind bereits durch die wohnbauliche Nutzung mit Gärten sowie der Landwirtschaftsnutzung anthropogen vorgeprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Eine Förderung der Biotopstrukturen erfolgt durch das Pflanzgebot im Westen des Plangebiets.

### Fläche / Boden

Mit der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung bisher unbebauter Fläche geschaffen. In den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung erfolgt, kann der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es erfolgt damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Ein Ausgleich des Eingriffes in den Boden ist zu erbringen (siehe Kapitel 6).

### Wasser und Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Versiegelung ist mit dem teilweisen Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu rechnen. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ergeben sich insofern, als dass es sich bei dem vorliegenden Pseudogley – Braunerde Boden um einen Stauwasserboden handelt, der für die Wasserspeicherung tendenziell wenig Kapazitäten aufweist.

Die Flächen sind weitgehend eben. Bislang wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Auch zukünftig sollen die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

### Luft und Klima

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Mit dem Anpflanzgebot wird das Mikroklima gefördert.

### Landschaft

Mit der Planung wird in eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung eingegriffen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal mit dem Anpflanzgebot ein behutsamer Übergang von Bebauung zur Natur und Landschaft sichergestellt wird.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)

## **6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist festzustellen, dass durch eine Bebauung des Grundstücks Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen werden. Derzeit zeigt sich ein Teil der Fläche des Plangebiets als nicht versiegelte Gartenfläche mit Vegetation am südlichen und am westlichen Rand des Flurstückes 33/10. Der zweite Teil des Plangebietes zeigt sich als Ackerfläche. Am nördlichen Rand des Plangebietes trennt eine aufgelockerte Baumreihe das Plangebiet vom Wirtschaftsweg.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen auf der Fläche ist nicht mit dem Vorhandensein von besonders geschützten und / oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Mit der Anlage eines Pflanzstreifens im Westen des Plangebietes aus standortheimischen Gehölzen kann die bestehende Struktur aufgewertet und eine Verbindung im Sinne einer Biotopvernetzung hergestellt werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Zuge der Bebauung.

Nachfolgend wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, welche sich an das Modell des Niedersächsischen Städtetags anlehnt.

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biototyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biototyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

- 5 = sehr hohe Bedeutung                      4 = hohe Bedeutung  
 3 = mittlere Bedeutung                      2 = geringe Bedeutung  
 1 = sehr geringe Bedeutung                0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Vorgehen:

Es wird zunächst der Bestandwert der Eingriffsflächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Bestandwertes zum Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis sind weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

**Bestand**

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Baubestand	X	554	0	0
Zuwegung Gebäude	X	267	0	0
Heterogenes Hausgartengebiet	PHH	3594	1	3594
Ackerfläche	A	585	1	585
<b>Gesamt</b>		<b>5000</b>		<b>4179</b>

**Planung**

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Baubestand	X	554	0	0
Neue Bebauung	X	139	0	0
Zuwegung Gebäude (Bestand)	X	267	0	0
Zuwegung Gebäude (Neubau)	X	69	0	0
Heterogenes Hausgartengebiet	PHH	3811	1	3811
Ackerfläche	A	0	1	0
Pflanzstreifen (Neuangelegte Feldhecke)	HFN	160	2	320
<b>Gesamt</b>		<b>5000</b>		<b>4131</b>

Die grau dargestellten Biotoptypen bleiben in Bestand und Planung identisch.

Wie aus der oben stehenden überschlägigen Bilanzierung ersichtlich ist, wird durch die getroffene Planung mit der Anlage des Pflanzstreifens eine nahezu ausgeglichene Bilanz (geringe Differenz von -48 Wertpunkten) erzeugt.

Die Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und in das Landschaftsbild können damit durch die Anlage der Feldhecke innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## 7. VERFAHRENSABLAUF

Am 11.06.2020 hat der Rat der Gemeinde Halvesbostel die Aufstellung und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße West“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum ..... Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom ..... mit einer Frist bis zum .....

Halvesbostel, den.....

.....

Ravens  
(-Bürgermeister-)