



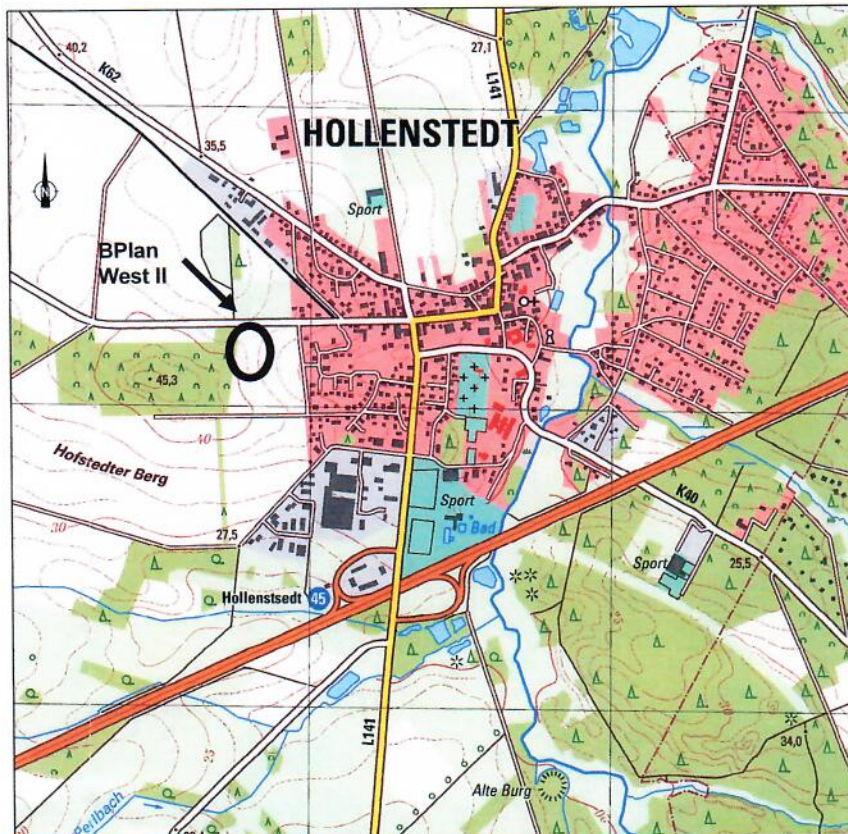
GEMEINDE HOLLENSTEDT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WEST II" - An der Holtorfsbosteler Straße - mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Beglaubigte Ausfertigung

ÜBERSICHTSPLAN



Ausschnitt aus der topografischen Karte Nr. 2624 - Hollenstedt; M = ca. 1 : 25.000

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung - bestehend aus diesem Deckblatt und 15 Seiten Begründung - stimmt mit der Urschrift überein.

Hollenstedt, den

LS

Gemeinde Hollenstedt
Der Bürgermeister

GEMEINDE HOLLENSTEDT
BEBAUUNGSPLAN " WEST II" (An der Holtorfsbosteler Straße)
mit örtlichen Bauvorschriften

- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

Beglaubigte Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Gesetze, Verordnungen	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Anlass, Ziele und Zweck sowie Grundzüge der Planung	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Planerische Vorgaben	3
2.4	Bestand und Umgebung, Spielplatz	4
3	PLANINHALT	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Örtliche Bauvorschriften	5
3.3	Verkehr	5
3.4	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
3.5	Landschaftspflege, Eingriffsregelung	7
4	UMWELTBERICHT	8
4.1	Einleitung	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4.3	Zusätzliche Angaben	10
5	WEITERE BELANGE	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	11
5.3	Belange des Umweltschutzes	12
5.4	Private Belange	13
5.5	Zusammenfassung der Belange	14
6	VERWIRKLICHUNG DES PLANES UND STATISTISCHE ANGABEN	14
7	VERFAHREN	14

Verwendete Abkürzungen:

BauA	Bauausschuss	NN	Höhe über Normal-Null
BauGB	Baugesetzbuch	NNatG	Nieders. Naturschutzgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung	öBV	Örtliche Bauvorschrift
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz	SG	Samtgemeinde
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	TöB	Behörden u.sonst.Träger öffentl.Belange
BPlan	Bebauungsplan	UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
FPlan	Flächennutzungsplan	UVPG	Gesetz über die UVP
FSt.	Flurstück	VA	Verwaltungsausschuss
GRZ	Grundflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
K 16	Kreisstraße Nr. 16	WE	Wohneinheiten (Wohnungen)
LRP	Landschaftsrahmenplan	Fotos:	Rieckmann
NBauO	Nieders. Bauordnung		

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Für das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (BPläne) ist das Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden. Es enthält in seinem 1. Teil -Bauleitplanung - im 1. und 3. Abschnitt (§§ 8 ff.) die Vorschriften für den verbindlichen Bauleitplan (BPlan). In § 9 Abs. 8 ist festgelegt, daß dem BPlan eine Begründung beizufügen ist. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des BPlans darzulegen und die öffentlichen und privaten Belange zu bearbeiten und gerecht gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). In einem Umweltbericht, der gem.

§ 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, sind die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Begründung ist Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des BPlanes und daher vom Gemeinderat zu beschließen. Im Gegensatz zu dem BPlan selbst, der gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen wird, hat die Begründung keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie dient der Erläuterung der Festsetzungen des BPlanes und soll diese nachvollziehbar verdeutlichen. Die Begründung soll eine Hilfe bei dem Vollzug des BPlanes und ggf. bei der Klärung von Rechtsfragen sein.

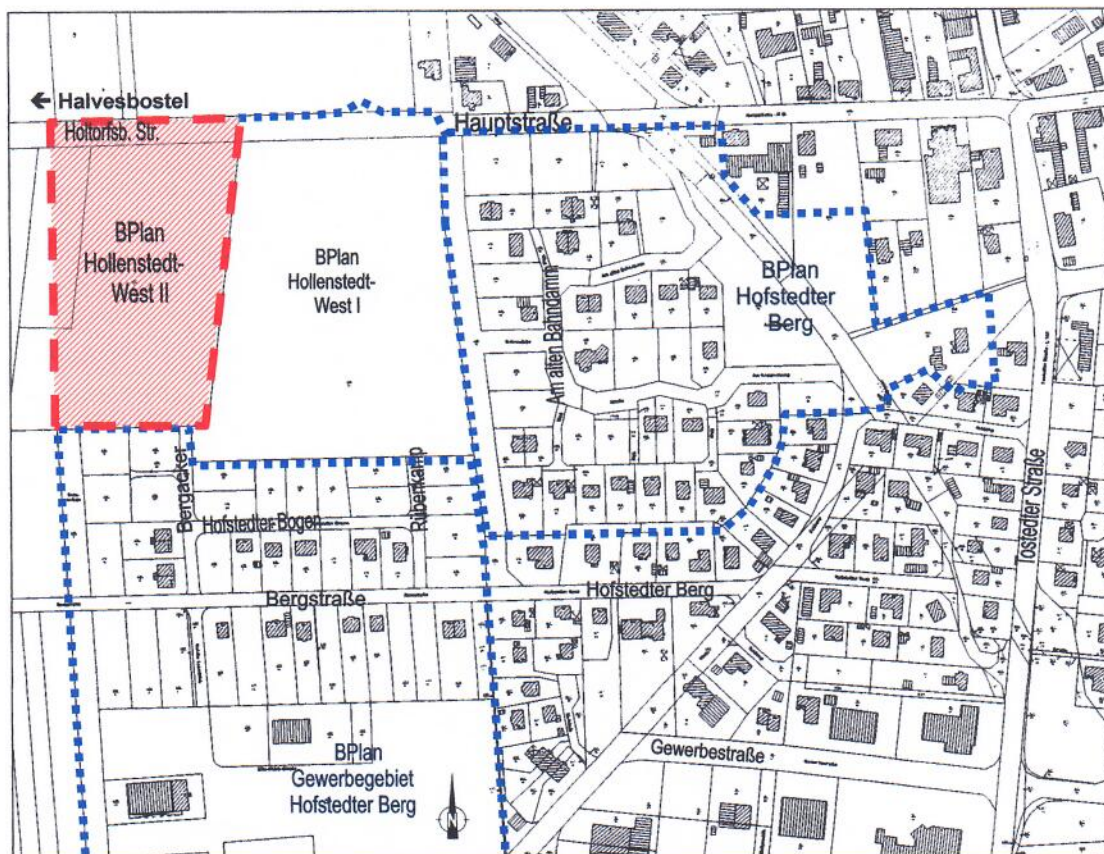
Die Ziele und Zwecke dieses BPlanes sind unter Ziffer 2.1, die Bearbeitung der Belange, die wesentlichen Auswirkungen und die Abwägung sind in den Ziffern 2.2 bis 4 dieser Begründung dargelegt.

1.2 Gesetze, Verordnungen

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414) und den nachfolgenden Änderungen.

Weitere Rechtsgrundlage ist die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. 1. 90 (BGBl. I S. 132) in der z. Z. geltenden Fassung. Außerdem finden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Nieders. Straßengesetz (NStrG) und die Nieders. Bauordnung (NBauO) Anwendung. Für das Verfahren gelten darüber hinaus die Nieders. Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) gem. Runderlaß des MS v. 8. 10. 92 (Nds. MBl. S. 1457). Als kommunalverfassungsrechtliche Grundlage gilt die Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der z. Z. geltenden Fassung.

2 RAHMENBEDINGUNGEN



Lageplan M = ca. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung des Plangebiets u. d. benachbarten BPläne

2.1 Anlass, Ziele und Zweck sowie Grundzüge der Planung

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden BPläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Aufstellung dieses BPlans ist die nach wie vor bestehende lebhaft Nachfrage nach neuen Baugrundstücken in Hollenstedt. Die in den BPlänen "Hofstedter Berg" und "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" zur Verfügung gestellten Baugrundstücke sind alle veräußert und für den östlich benachbarten neuen BPlan "West I" besteht ebenfalls eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, so dass die Gemeinde mit der weiteren Planung für die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hollenstedt im Westen der Gemeinde dargestellte Wohnbaufläche die Bauwünsche erfüllen und die Erschließung für das Gesamtgebiet "WEST I und II" fertig stellen möchte. Ziel und Zweck der Planung ist es daher, die bestehenden Wohngebiete nach Westen zu erweitern. Die Grundzüge der Planung orientieren sich daher an den Festsetzungen der o. a. BPläne, so dass die gesamte Baufläche des Plangebiets als WA festgesetzt wird. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht werden im Plangebiet ausgeführt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

- Lage in der Gemeinde und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang Hollenstedts zwischen der Holtorfsbosteler Straße und der Bebauung am "Bergacker" / "Hofstedter Bogen" und besteht aus dem FIST. 217/1 und einer Teilfläche des FIST. 667/218, Flur 5, Gemarkung Hollenstedt. Es wird im Norden durch die Holtorfsbosteler Straße (K 16), im Osten durch den BPlan "West I", im Süden durch die Bebauung an der Straße "Bergacker" sowie im Westen durch die Restflächen der FIST. 216/33 und 667/218 und das anschl. FIST. 669/219 begrenzt. Es wird über einen Kreisverkehrsplatz im Zuge der K 16 mit Anbindung an die Erschließung des Gebiets "West I" ("Ackenhusenring") erschlossen.

2.3 Planerische Vorgaben

- Raumordnung und Flächennutzungsplan

Für diesen BPlan gelten die Vorgaben des Nds. Landesraumordnungsprogrammes 1994 sowie des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2000 (RROP) des Landkreises Harburg. Die Gemeinde Hollenstedt ist danach Grundzentrum im Ordnungsraum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung". Das Plangebiet ist im RROP als Ortslage ausgewiesen, die westlich angrenzenden Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. - Gem. § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieser BPlan ist aus dem FPlan der SG Hollenstedt entwickelt und stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung überein.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind BPläne aus dem FPlan zu entwickeln. Für die Gemeinde Hollenstedt gilt der FPlan der SG Hollenstedt, in dem mit der 4. Änderung der Bereich dieses BPlans als Wohnbaufläche (W) dargestellt worden ist. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Gebiete sind ebenfalls als W dargestellt, im Westen grenzt Fläche für die Landwirtschaft an.



Auszug aus dem FPlan der SG Hollenstedt i. d. F. d. 4. Änderung (M = ca. 1 : 10.000)

- Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Denkmalschutz

Zur Landschaftsplanung wird auf Ziffer 4.1b des Umweltberichts verwiesen. - Im Plangebiet und in der Nähe sind keine rechtsverbindlich festgesetzten Gebiete für Natur-, Landschafts-, Wasser- und/oder Lärmschutz vorhanden oder geplant. Bau- oder Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder dem Helms-Museum (Hamburger Museum für Archäologie und der Geschichte Hamburgs) in Hamburg unverzüglich gemeldet werden (s. hierzu Hinweis auf der Planzeichnung).

Die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind im Sinne einer bodendenkmalpflegerischen Voruntersuchung archäologisch zu begleiten. Dazu ist ihr Beginn der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums rechtzeitig vorab (3 Wochen) bekannt zu geben. Sollten bei den Erschließungsarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so ist für deren fachgerechte Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit zur Verfügung zu stellen. Anhand der Ergebnisse der Voruntersuchung wird anschließend bewertet, in welchen Teilen des Plangebiets bei weiteren Erdarbeiten denkmalrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 NDSchG erforderlich werden. Des weiteren wird auf der Planzeichnung auf § 14 NDSchG (Anzeigepflicht) hingewiesen (s. Hinweis 2).

- Benachbarte Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des BPlans "West I" (An der Hauptstraße), im Süden des BPlans "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" an. Die benachbarten Gebiete beider BPläne sind als WA festgesetzt, so dass keine Konfliktsituationen entstehen. Zu beiden BPlänen sind örtliche Bauvorschriften erlassen worden, an die die

öBV dieses BPlans angepasst werden. Der Geltungsbereich der angrenzenden BPläne geht aus dem Übersichtsplan zu Ziffer 2 hervor.

2.4 Bestand und Umgebung, Spielplatz

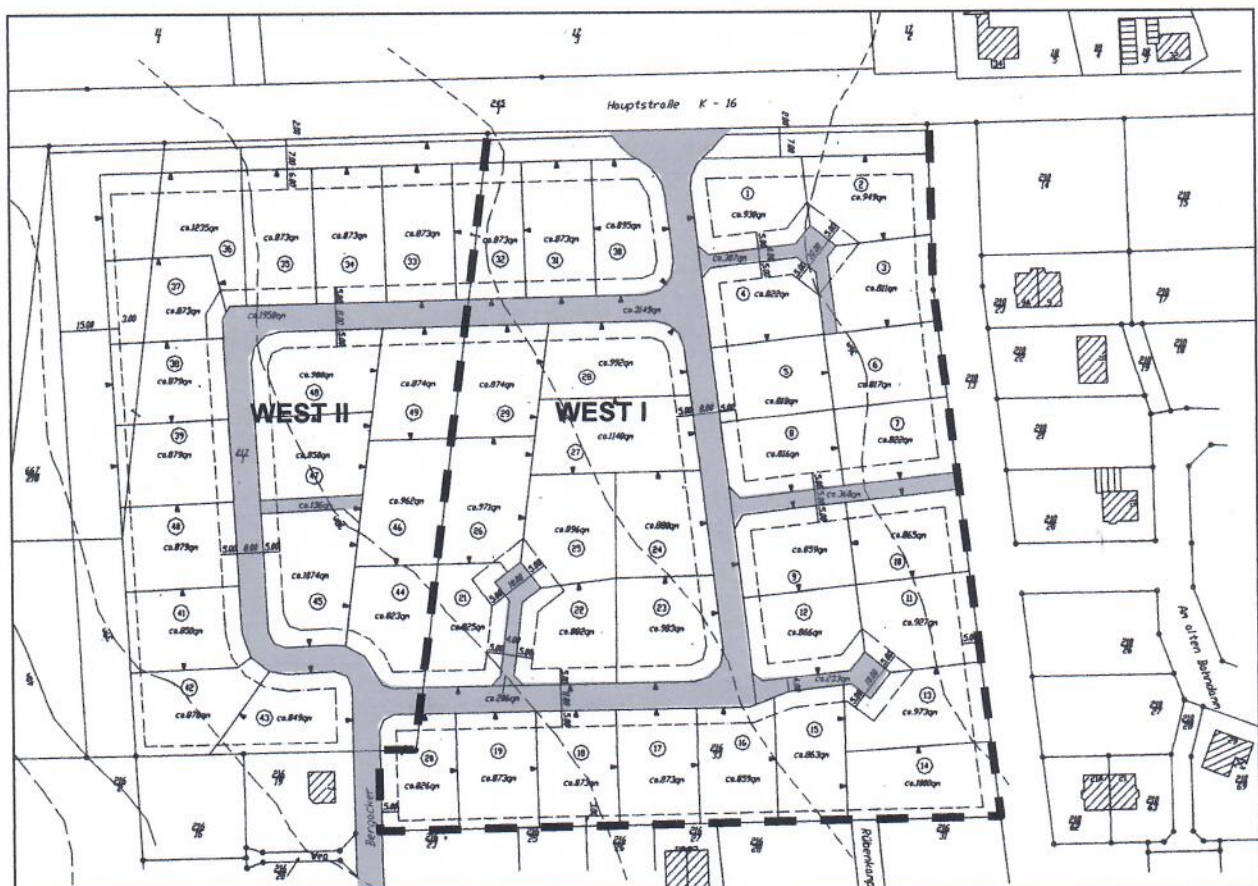


Ansicht des Plangebiets von Südwesten

Das Plangebiet wird als Ackerland, teilw. mit Weihnachtsbaumkultur, genutzt. Im Osten schließt das BPlan-Gebiet "West I" - An der Hauptstraße - (WA) an, im Süden das Wohngebiet des BPlans "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" mit der Straße "Bergacker". Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße Nr. 16 (Holtorfsbosteler Straße). Im Westen und nördlich der K 16 befinden sich Tannenbaumkulturen auf ehem. Ackerland. Das Gelände hat eine mittlere Höhe von ca. 38 m NN und fällt von Südwest nach Nordost von ca. 39 m NN auf ca. 37 m NN ab. Altlasten und betriebliche Immissionen sind nicht bekannt. Der nächste Spielplatz befindet sich im Wohngebiet "Hofstedter Berg" auf dem FlSt. 210/34, einer insgesamt 4.613 qm großen öffentlichen Grünfläche. Die Entfernung und Größe des Platzes sind ausreichend.

3 PLANINHALT

Der Planinhalt wird durch die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die öBV festgelegt und nachfolgend dargelegt und erläutert. Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 BauGB i. V. m. d. BauNVO; Rechtsgrundlage der öBV sind die §§ 56, 97 u. 98 NBauO.



Vorgesehener Teilungsplan (Verkleinerung) mit Darstellung der inneren Gesamterschließung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gesamte Baufläche des Plangebiets wird als WA festgesetzt, in dem Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,2 zulässig sind. Es werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem Abstand von 5,00 m von der Straßen und 3,00 bzw. 6,00 m von den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Gem. § 1 der textlichen Festsetzungen sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedigungen und Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen den Straßen und den vorderen Baugrenzen unzulässig, Carports und Stellplätze dürfen dort jedoch errichtet bzw. hergestellt werden. Außerdem wird eine Grundstücksmindestgröße von 750 qm festgesetzt, die jedoch gem. der textl. Festsetzung § 6 bei Errichtung von Doppelhäusern auf 500 qm reduziert wird.

Mit diesen Festsetzungen soll die Struktur der benachbarten Wohngebiete "West I", "Hofstedter Berg" und "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" übernommen und die für Hollenstedt typische Prägung großflächiger, ländlicher Grundstücke insbesondere für die Ortsrandlage fortgesetzt werden. Das Gebiet wird als WA festgesetzt, um neben dem Wohnen auch die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen - z. B. Artpraxis, nicht störender Handwerksbetrieb - zu ermöglichen. Mehrfamilienhäuser und mehrgeschossige Häuser sollen in dieser am Ortsrand gelegenen Fläche nicht zulässig sein, diese können im Ortszentrum errichtet werden. Die GRZ von 0,2 lässt den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, von zwei kleinen Einzelhäusern mit je einer Wohnung oder eines Doppelhauses einschl. der dazugehörigen Nebenanlagen auf der vorgegebenen Grundstücksmindestgröße von 750 qm zu. Damit wird erreicht, dass grundsätzlich nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück mit der Mindestgröße errichtet werden. Auch bei Errichtung eines Doppelhauses können zwei Wohnungen auf einem Grundstück mit 750 qm Größe errichtet werden, wenn eine ideelle Teilung vorgenommen wird. Um die Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise zu fördern, wird die Grundstücksmindestgröße auf 500 qm gesenkt, wenn für die Errichtung eines Doppelhauses eine Realteilung geplant ist (§ 2 der textl. Festsetzungen). Die Siedlungsdichte wird damit i. S. eines ländlichen Wohngebiets und zur Steuerung der Einwohnerentwicklung begrenzt.

Auf den Freiflächen ist die Anlage von Hausgärten zur Verbesserung der Wohnqualität und des Kleinklimas möglich. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden, um das Gebiet als ruhiges Wohngebiet zu entwickeln; jedoch lässt dies eine generationsübergreifende Nutzung der Häuser bzw. Grundstücke zu. Die Beschränkung von einer Wohnung je Doppelhaushälfte hat anlog zum Einzelhaus das Ziel, nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück in Größe von 750 qm bzw. 1.000 qm bei Realteilung entstehen zu lassen. Diese Vorgaben entsprechen den heute üblichen Festsetzungen für Wohngebiete in Landgemeinden und der Ortsrandlage des Plangebiets. Sie sollen einem zu starken Einwohnerzuwachs in neuen Baugebieten und den damit verbundenen Belastungen der Umwelt und der Infrastruktur entgegenwirken und die Wohnqualität fördern.

Die Baugrenzen schaffen zusätzlichen Freiraum an den Straßen, sichern den Abstand der Bebauung von den öffentlichen Grünflächen und beachten die Bauverbotszone nach Nds. Straßengesetz. Sie lassen eine individuelle Planung der Häuser zu. Der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in dem Bereich zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze soll ein ländliches Dorfbild mit bepflanzten Vorgärten fördern. Mit der Zulässigkeit von Carports und Stellplätzen in diesem Bereich wird die Möglichkeit gegeben, diese mit einem kurzen Abstand zur Straße herzustellen, um eine Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Carports werden im Gegensatz zu Garagen zugelassen, weil diese aufgrund ihrer offeneren Baukonstruktion weniger massiv im Ortsbild erscheinen.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die öBV entsprechen denen des östlich angrenzenden BPlan-Gebiets "West I" und weitgehend denen der weiteren benachbarten Wohngebiete. Das Plangebiet und die umgebenden Wohnbauflächen stellen eine bauliche Einheit am Westrand der Ortslage dar, die an der Hanglänge des Hofstedter Berges weit einsehbar ist. Daher soll durch die Gestaltung der Dachflächen die regionaltypisch-ländliche Struktur der Gemeinde in diesem Gebiet ausgedrückt werden. Deshalb sollen nur gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachsteinen aus Ziegeln oder Beton in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit sowie schwarz und – aus ökologischen Gründen – Grasdächer zugelassen werden. Die zulässigen Dachneigungen von 30 bis 50 Grad, die Farb- und Materialvorschriften und die vorgesehenen Ausnahmen für Dachaufbauten, Wintergärten, Vordächer, Garagen und Nebenanlagen lassen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung moderner Anforderungen an das Wohnumfeld. Der Farbton "rot" umfasst folgende Farbtöne gem. RAL: 2000 bis 2004, 2008 bis 2011, 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016; der Farbton "rotbraun" die Nr. 8004, 8012, 8015 und 8016; anthrazit RAL 7000, 7005, 7012, 7015, 7016; schwarz RAL 7021 und 8022. Auf weitere Gestaltungsregelungen wird verzichtet, lediglich mit der Festlegung der Höhenlage der Gebäude durch Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf im Mittel je Gebäudeseite höchstens 0,80 Meter über der Geländeoberfläche sollen Probleme zwischen benachbarten Grundstücken und mehrgeschossige Ansichten vermieden werden. Als Bezugspunkte für die "gewachsene Geländeoberfläche" werden in der Planzeichnung Höhenlinien dargestellt.

3.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist auf der Grundlage einer Gesamterschließung des Gebietes Hollenstedt-West vorgesehen. Hierzu siehe den Teilungsplan zu Beginn von Ziffer 3. Nach diesem Konzept wird das Gesamtgebiet von einer Ringstraße erschlossen und für die Erschließung mit Kraftfahrzeugen über das benachbarte Gebiet "West I" an die K 16 - Hauptstraße - angebunden. Hierfür wird ein neuer Kreisverkehrsplatz im Zuge der K 16 hergestellt. Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine weitere Verbindung zur Ortsmitte über einen Geh- und Radweg zur

Straße "Am alten Bahndamm". Außerdem ist eine Verbindung zur Straße "Bergacker" geplant, die jedoch für den Durchgangsverkehr mit Kfz. gesperrt werden soll. Mit der Sperrung soll eine Belastung der Wohngebiete mit Verkehr vermieden werden, der bei häufigen Umleitungsverkehr für die Autobahn die Ortsmitte Hollenstedts umgehen will. Die Planstraße erhält die Bezeichnung "Ackenhusenring".



Blick von der K 16 auf das Plangebiet zum Hofstedter Berg, Bergacker und Hofstedter Bogen

Das Baugebiet grenzt im Norden an die freie Strecke der K 16. In diesem Bereich wird an der Südseite der K 16 eine Verbreiterung der Straßenfläche um zwei Meter festgesetzt, um in späterer Zukunft eine Erweiterung der Fahrbahn zu ermöglichen. Damit ist ein Ausbau der K 16 langfristig gesichert, so dass die Bauverbotszone gem. Nds. Straßengesetz im Einvernehmen mit dem Landkreis Harburg auf 15 m verringert werden kann. Die festgesetzten Baugrenzen beachten diese Bauverbotszone. Die Baubeschränkungszone gem. Nds. Straßengesetz wird in das Baugebiet einbezogen. Die Gemeinde hält es nicht für sinnvoll, Vorsorge dafür zu treffen, dass die Straße zu Lasten des Wohngebietes über das o. g. Maß verbreitert werden kann. Ein Bedarf für einen weiteren Ausbau der K 16 ist auch langfristig nicht erkennbar. Der vollen baulichen Nutzung der Baubeschränkungszone wird daher der Vorrang eingeräumt.

Ausgehend von ca. 20 Wohneinheiten (WE) bei einer 60 %-igen Ausnutzung und einer angenommenen Zahl von 2 Kfz. je WE werden voraussichtlich ca. 40 Kfz. in dem Plangebiet zu erwarten sein. Bei voller Ausnutzung der BPlan-Festsetzungen kann die Zahl auf ca. 70 Kfz. steigen; hinzu kommen Liefer- und Besucherverkehr. Aufgrund der festgesetzten Straßengrundstücksbreite von 8,0 m kann der sich hieraus ergebende Verkehr von der Planstraße sowie von dem übrigen Straßennetz der Gemeinde aufgenommen werden. Besonders kritische Punkte in der Verkehrsführung sind nicht erkennbar. Die Verkehrsanlagen werden nach der von der Gemeinde zu beschließenden Ausbauplanung mit Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün sowie öffentlichen Stellplätzen verkehrsberuhigt nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Straßenbäume werden so ausgewählt und angeordnet, dass ein ausreichendes Lichtraumprofil eingehalten werden kann.

Diese Form der Erschließung und Straßenführung wird geplant, weil sie nur den für das Gebiet bestimmten Verkehr in das Wohngebiet führt und einen geringen Flächenverbrauch für Straßenflächen darstellt. Daher ist sie wirtschaftlich, verkehrsberuhigend und erhöht somit die Wohnqualität (kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet). Gleichzeitig wird eine günstige Oberflächenentwässerung aufgrund der Höhenlage des Geländes ermöglicht.

Mit den v. g. Festsetzungen werden die Belange des Verkehrs berücksichtigt.

3.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Beurteilung der durch die Hauptstraße (K 16) verursachten Schallimmissionen hat das Ing.-Büro R. Anhaus, Hamburg, eine schalltechnische Voruntersuchung vom 02. 09. 04 durchgeführt. Dieser Untersuchung liegen die vom Betrieb Kreisstraßen des Landkreises Harburg mitgeteilten Verkehrsbelastungszahlen mit einem DTV von 2.576 Fahrzeugen nach der Verkehrszählung 2000 zugrunde. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 vorgegebenen Werte von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts bei einer zulässigen Geschwindigkeit max. 70 km/h bei einem Abstand ab 35 m tags und ab 61 m nachts von der Fahrbahnmitte der K16 eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II gem. DIN 4109 (bis 60 dB(A)) bis zu einem Abstand von der Fahrbahnmitte von 20 m bei einer zulässigen Geschwindigkeit von max. 70 km/h. Die nördliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 13 m von der Straßenbegrenzungslinie der K 16 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein Abstand von ca. 21 m von der Fahrbahnmitte, der die Beurteilungslinie für die Schallimmissionen darstellt. Damit liegen die überbaubaren Grundstücksflächen alle innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II. Aufgrund der Dämmwerte heute verwendeter Baumaterialien sind besondere Festsetzungen nicht notwendig. Es wird jedoch empfohlen, die Schlafräume in den Wohnungen an der Holtorfsbosteler Straße nicht an der Nordseite der Gebäude anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Abständen für die Lärmpegelbereiche I und II einzuhalten. Hierauf wird mit Hinweis (3) auf der Planzeichnung hingewiesen. Zur Minderung der Schallimmissionen trägt außerdem der auf der öffentlichen Grünfläche zwischen dem WA und der K 16 vorgesehene zu bepflanzen Wall bei. Dieser Wall ist in einer Höhe von max. 2 m über Fahrbahnoberkante der K 16 geplant. Er erfüllt damit Schutzfunktionen und stellt gleichzeitig ein gestalterisches Element im Ortseingangsbereich dar.

Damit wird den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen.

3.5 Landschaftspflege, Eingriffsregelung

- Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

An der Nordgrenze des Plangebiets wird parallel zur Holtorfsbosteler Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pflanzstreifen" in einer Breite von 7 m festgesetzt, um das Baugebiet von der Hauptstraße / K 16 abzuschirmen. Dadurch werden der Abstand der Bebauung von der Straße erhöht und die Wirkung der Immissionen des Verkehrs durch Herstellung eines Walles von max. 2,0 m Höhe verringert. Die Grünfläche ist Bestandteil der Bauverbotszone gem. Nds. Straßengesetz.

An der Westgrenze des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pflanzstreifen" mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Damit wird die westliche Eingrünung des Ortsrands nach Norden fortgesetzt, die bereits im Bereich des BPlans "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" besteht, so dass eine vollständige Abschirmung der Bebauung südlich der K 16 erreicht wird. Diese Grünfläche wird so gestaltet, dass von der freien Landschaft des Hofstedter Bergs abfließendes Oberflächenwasser nicht in das Wohngebiet gelangen kann.

Die öffentlichen Grünflächen sind gem. § 3 der textlichen Festsetzungen zu gestalten und dienen gleichzeitig als Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht (s. u.). Außerdem ist zur Durchgrünung des Wohngebiets gem. § 4 der textlichen Festsetzungen je vollendete 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Mit dieser Festsetzung soll der ländlich geprägte Charakter des Wohngebiets betont und das Kleinklima verbessert werden. Bei Grundstücksgrößen von i. d. R. mehr als 800 qm sind hierfür ausreichend Freiflächen gegeben, so dass auch die Nachbarbelange beachtet werden können.



Blick vom Bergacker nach Nordwesten zum Hofstedter Berg und zur Holtorfsbosteler Straße

- Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Durch die geplante Erschließung und Bebauung wird freie Landschaft, die als Ackerland - z. T. mit einer jungen Weihnachtsbaumkultur - genutzt wird, in Anspruch genommen und Boden versiegelt. Dies stellt einen unvermeidbaren (s. Ziffer 5.3) und erheblichen Eingriff i. S. § 18 BNatSchG dar und ist somit auszugleichen. Zur Minimierung des Eingriffs siehe Umweltbericht / Ziffer 4.2.c).

Nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nieders. Städtetages 1996 wird der Eingriff durch diese Planung wie folgt ermittelt:

- Im Plangebiet wird eine Baufläche mit 15.893 qm WA festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,2 zuzügl. 50 % zulässiger Nebenanlagen u. a. werden 4.768 qm Boden versiegelt.
- Die 2.114 qm Straßenflächen werden nach dem Vorentwurf für die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Stüvel, Seevetal, mit 1.568 qm versiegelt.

Damit werden insgesamt 4.768 qm + 1.568 qm = 6.336 qm Ackerfläche neu versiegelt. Der Wert dieser Fläche sinkt von dem Wertfaktor 1 auf 0, so dass eine Berechnungsfläche von 1 Wertstufe = 6.336 qm auszugleichen ist. Der Ausgleich wird auf den zum Plangebiet gehörenden öffentlichen Grünflächen erbracht. Der Umfang der Aufwertung ist jedoch unterschiedlich zu beurteilen, weil der nördliche Pflanzstreifen durch die angrenzenden Nutzungen und den geplanten Wall beeinträchtigt wird. Die westliche öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von 15 m hat dagegen die volle Funktion einer wirksamen Ortsrandeingrünung. Der Ausgleich wird daher nach der o. a. Arbeitshilfe wie folgt ermittelt:

- + Nördliche Fläche: Die Fläche an der K 16 hat eine Größe von 805 qm und ist als Acker mit dem Wertfaktor 1 zu bewerten. Sie ist gem. der textl. Festsetzung § 2 zu bepflanzen und ist danach mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten. Damit wird diese Fläche um 1 Wertstufe erhöht, so dass sie als Ausgleich eine Berechnungsfläche von 805 qm ergibt.
- + Westliche Fläche: Die Fläche hat eine Größe von 2.790 qm und ist als Acker mit dem Wertfaktor 1 zu bewerten. Sie ist gem. der textl. Festsetzung § 2 zu bepflanzen und ist danach mit dem Wertfaktor 3 zu bewerten.

bewerten. Damit wird diese Fläche um 2 Wertstufen erhöht, so dass sie als Ausgleich eine Berechnungsfläche von 5.580 qm ergibt.

Damit werden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Umfang von 805 qm + 5.580 qm = 6.385 qm Berechnungsfläche im Plangebiet erbracht, so dass der Eingriff von 6.336 qm Berechnungsfläche voll ausgeglichen wird. Darüber hinaus ist für je 500 qm Baufläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Gem. § 2a BauGB sind die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung darzulegen.

4.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des BPlans

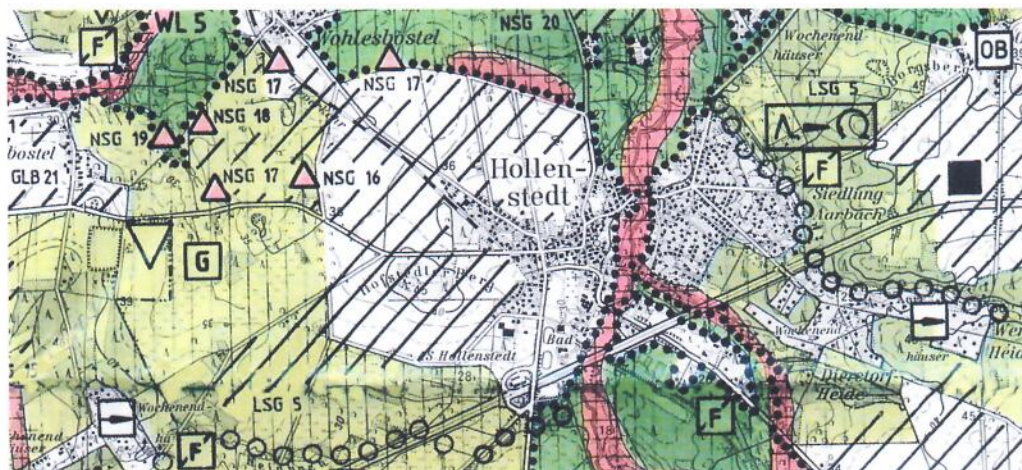
Zu Anlass, Ziel und Inhalt der Planung wird auf die Ziffern 2.1 und 3 verwiesen.

4.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -Plänen und ihre Berücksichtigung

Landschaftsrahmenplan und andere Pläne

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit "Zevener Geest". Es ist in der Planungskarte des LRP als ökologisch verarmter Raum dargestellt, der durch Anreicherung mit Gehölzstrukturen, Ortsrandeingrünung und Erosionssicherung aufzuwerten ist. Dies wird durch die öffentliche Grünfläche an der West- und Nordgrenze des Plangebiets, die gem. § 2 der textl. Festsetzungen als Pflanzstreifen anzulegen ist, sowie durch die Verpflichtung zum Pflanzen eines großkronigen Baumes je Grundstück (s. textl. Festsetzung Nr. 3) verwirklicht. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Vielfalt, Eigenart und Schönheit befinden sich nicht im Plangebiet und in der Umgebung. Die Gefährdung durch Winderosion wird auch durch die vorgesehene Bebauung gemildert. Diese Planung beachtet somit die Vorgaben des LRP. - Ein Landschaftsplan besteht in der SG Hollenstedt nicht, ebenso kein Grünordnungsplan der Gemeinde Hollenstedt für dieses Gebiet.

Das Estetal in der Gemeinde Hollenstedt ist teilweise als Gebiet von europäischer Bedeutung nach der FFH-Richtlinie der Europäischen Union zu schützen. Die schutzwürdigen Bereiche haben einen ausreichenden Abstand von ca. 800 m zu dem Plangebiet. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Oberflächenentwässerung wird sichergestellt, dass Belastungen dieser Bereiche vermieden werden. - Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine gem. §§ 28a und 28b NNatG geschützten Biotope.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist intensiv genutztes Ackerland, das z. T. mit Weihnachtsbaumkulturen bewirtschaftet und von der Gemeinde 2005 erworben worden ist. Nördlich der K 16 und im Westen schließt freie Landschaft an, die in der näheren Umgebung aus jungen Weihnachtsbaumkulturen auf Ackerland und im weiteren Verlauf im Wesentlichen aus Ackerland besteht. Östlich und südlich schließen Wohngebiete in den Baugebieten "West I" und "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" an. Das Gelände fällt großflächig vom Hofstedter Berg (ca. 45 m NN) nach Osten, Norden und Süden ab, wobei der tiefste Punkt des Plangebiets in der Nordostecke an der Hauptstraße mit ca. 37 m NN liegt. Das

Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 38 m NN und weist von Südwesten nach Nordosten abfallend einen Höhenunterschied von ca. 2,0 m auf. Der Boden besteht nach den Ergebnissen von Probebohrungen im Wesentlichen aus Sand mit eingelagerten Lehmschichten. Bis zu einer Tiefe von 5 m wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen.

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die K 16 und die Bautätigkeit in den letzten Jahren auf den östlich und südlich angrenzenden Flächen stark vorbelastet. Die noch jungen, monotonen Weihnachtsbaumkulturen auf den landwirtschaftlichen Flächen stellen keine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Natur und Landschaft dar. In der ansonsten freien Landschaft ist das Vorhandensein besonderer Arten und Lebensgemeinschaften nicht bekannt, besonders schützenswerte Inhalte sind nicht betroffen. Auch für den in anderen Bereichen der Gemeinde Hollenstedt vorhandenen Bestand an Breitflügel-, Zwerg- und Wasserfledermäusen ist das Gebiet nur von geringer Bedeutung, weil es zu wenig strukturiert ist. Dies wird sich durch die Ortsrandeingrünungen und Bebauung verbessern. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist das Plangebiet daher nur von geringer Bedeutung.



Blick von der Holtorfsbosteler Straße auf das Plangebiet / Hofstedter Bogen, Bergacker

Für die übrigen Schutzgüter hat das Gebiet und die Umgebung keine besondere Bedeutung. Besondere Immissionen und andere Belastungen sind nicht vorhanden, so dass das Gebiet für das Schutzgut Mensch durch seine Ortsrandlage von mittlerer Bedeutung ist. Für die Schutzgüter Boden und Wasser hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Der Boden entspricht der Geestlage des Plangebiets; offene Gewässer und oberflächennahes Grund- und Schichtenwasser sind nicht vorhanden. Zur Oberflächenentwässerung siehe Ziffer 5.3. Die Lage am Ortsrand stellt für das Schutzgut Luft und Klima einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima und dem Klima der Ortslage dar. Dieser Übergangsbereich wird sich verlagern, ist aber ohne erhebliche Bedeutung, da das Plangebiet keine besondere klimatische Funktion hat. Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild verändert; dies wird jedoch durch die an der Westgrenze des Plangebiets festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 15 m weitgehend kompensiert, so dass die Westabgrenzung der Ortslage Hollenstedts landschaftlich deutlich und nachhaltig verbessert wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Planungsraum für die Umwelt eine geringe bis mittlere Bedeutung hat. Die durch diese Planung verursachten Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden wie unten beschrieben gemindert und ausgeglichen.

4.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Falle einer Realisierung der Planung wird das Plangebiet mit einer Straße erschlossen und es entstehen voraussichtlich 17 Baugrundstücke, die mit Wohngebäuden bebaut werden. Damit wird diese Fläche der freien Landschaft entzogen und die Ortslage wird erweitert. Die dadurch entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden gem. Ziffer 3.5 / Eingriffsregelung im Plangebiet ausgeglichen. - Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung weiter geführt, so dass keine Veränderungen eintreten.

4.2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit folgenden Maßnahmen werden nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder verringert:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Nord- und Westseite des Plangebiets.
- Pflanzgebot für einen großkronigen heimischen Baum je 500 qm Grundstücksfläche.
- Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße von 750 qm, so dass bei einer GRZ von 0,2 ca. 500 qm

4.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Darstellungen des FPlans der SG Hollenstedt ist die Erweiterung der Wohngebiete in der Ortslage Hollenstedts nach Westen geplant. Hier stehen landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung, deren Bodenqualität relativ niedrig ist und die für Natur und Landschaft ohne besondere Bedeutung sind. Mit dieser Planung wird die mit den Baugebieten "Hofstedter Berg", "Gewerbegebiet Hofstedter Berg" und "West I - An der Hauptstraße" begonnene Entwicklung für das Gebiet südlich der Hauptstraße / Holtorfsbosteler Straße abgeschlossen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der Lage des Plangebiets sind in der Gemeinde daher z. Z. nicht gegeben.

Für die Entwicklung des Plangebiets selbst hat sich die Gemeinde an den Wohngebieten der Umgebung - insbesondere "West I" - orientiert. Die Festsetzungen sehen ein bedarfsgerechtes ländliches Wohngebiet vor, das über eine Ringstraße erschlossen wird. Im Zuge der Konzeption des Gebiets sind insgesamt fünf Alternativen der Erschließung untersucht worden, von denen einige in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt worden sind. Die Gemeinde hat sich für diese Planung entschieden, weil sie eine optimale Aufteilung des Gebiets und eine wirtschaftliche Erschließung einschl. der Entwässerung ermöglicht sowie die Wohnqualität in einem eigenen Quartier fördert.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.a Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind die Vorgaben des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Harburg, des FPlans der SG Hollenstedt und die von der Gemeinde und dem Landkreis Harburg - Abt. Naturschutz / Landschaftspflege und Abt. Boden / Luft / Wasser - sowie von dem Ing.-Büro Stüvel, Seevetal und dem Landschaftsarchitekten Winkler, Buchholz, zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen sowie Ortsbesichtigungen durch das Planungsbüro. Da konkrete rechtliche oder wissenschaftliche Vorgaben und Daten nicht vorliegen, ist die Bewertung nach grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen und Erfahrungen, z. T. in Abstimmung mit dem Landkreis Harburg, durchgeführt worden. Grundlage der Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht ist die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nieders. Städtetags 1996.

4.3.b Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinde überwacht nach Inkrafttreten dieses BPlans die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund seiner Durchführung eintreten können. Hierzu gehören insbesondere die in Ziffer 3.5 genannten und nach den textl. Festsetzungen auszuführenden Maßnahmen zur Landschaftspflege, die Immissionslage gem. Ziffer 3.4, die Verkehrsentwicklung sowie die Leistungsfähigkeit und Sicherheit Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets einschl. Oberflächenentwässerung und ihre Auswirkungen auf die geschützten Bereiche der Este. Instrumente der Überwachung sind Informationen von Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB sowie regelmäßige Ortsbesichtigungen und Prüfung der v. g. Rahmenbedingungen und Parameter im Abstand von fünf Jahren. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe von Beeinträchtigungen zu veranlassen.

4.3.c Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält die Beschreibung und Bewertung der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen dieser Planung auf die Belange des Umweltschutzes. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf den Natur- und Landschaftsschutz, da andere umweltbedeutsame Bereiche wie z. B. Immissionsschutz nicht betroffen sind.

Gegenstand dieses Umweltberichts ist die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die für die Umwelt eine geringe bis mittlere Bedeutung hat, in ein WA. Aufgrund der Lage des Gebiets am Ortsrand und der Maßnahmen zur Verringerung der Umweltbelastungen werden die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes begrenzt. Die unvermeidbaren Eingriffe werden nach den Regeln des Naturschutzrechts im Plangebiet ausgeglichen.

5 WEITERE BELANGE

5.1 Allgemeines

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses sog. Abwägungsgebot ist wesentlicher Bestandteil des Aufstellungsverfahrens eines BPlanes. Der Abwägungsvorgang läuft in drei Arbeitsschritten ab:

- a) Ermittlung und Feststellung der einzelnen Belange.
- b) Bewertung der einzelnen Belange.
- c) Die Abwägung.

Die Abwägung ist unter Beachtung des gesetzlich vorgegebenen Gerechtigkeitsprinzipes zu vollziehen. Es verlangt, daß unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein möglichst hohes Maß an Ausgleich zwischen unterschiedlichen Belangen hergestellt wird. Bei gegensätzlichen Belangen hat sich die Gemeinde innerhalb dieses Rahmens für die Bevorzugung oder Zurücksetzung von Belangen zu entscheiden, wobei ihr hierbei aufgrund ihrer gem. Art. 28 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland und Art. 57 der Nds. Verfassung garantierten Planungshoheit ein angemessener Spielraum zur Verfügung steht.

In dieser Begründung werden die Ermittlung und Feststellung der Belange in den Abschnitten 5.2 bis 5.4 durchgeführt; soweit sie nicht bereits in den Ziffern 2 und 3 enthalten sind. Ziffer 5.5 enthält eine Zusammenfassung.

5.2 Öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

Die wesentlichen öffentlichen Belange sind in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannt und werden nachfolgend bearbeitet.

- Entwicklung der Gemeinde, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Aufstellung dieses BPlanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde fortgesetzt. Mit der Bereitstellung von 17 neuen Baugrundstücken wird der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, im Ort zu bleiben und Neubürger können sich in der Gemeinde ansiedeln. Die schnelle Realisierung der benachbarten Wohngebiete in den BPlänen Hofstedter Berg, Gewerbegebiet Hofstedter Berg und West I zeigt, dass nach wie vor ein Bedarf an Wohngrundstücken in Hollenstedt besteht. Auch für dieses Baugebiet gibt es bereits zahlreiche konkrete Bewerber. Erfahrungsgemäß werden die Vorgaben eines BPlanes zu ca. 60 % tatsächlich ausgenutzt. Auch in diesem BPlan-Gebiet ist damit zu rechnen, dass auf vielen Einzelhausgrundstücken nur eine Wohneinheit (WE) entsteht. Ausgehend von 2,5 bis 3 Einwohner je Haushalt werden in dem Plangebiet bei ca. 20 WE voraussichtlich ca. 60 Einwohner angesiedelt; diese Zahl kann bei voller Ausnutzung der BPlan-Festsetzungen auf ca. 100 steigen. Bei einer Einwohnerzahl der Gemeinde von z. Z. rd. 3.000 beinhaltet dies eine angemessene Bevölkerungsentwicklung, wobei die Größe des Baugebietes gewährleistet, dass es sich räumlich an die Umgebung anpasst und die zusätzlichen Einwohner von der Gemeinde aufgenommen werden können. Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften wird sich das neue Baugebiet an die vorhandene Bebauung anpassen.

Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet zur Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken in einer Größe von mindestens 750 qm sind gute Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Die Schallimmissionen von der K 16 werden durch den geplanten begrünten Wall reduziert; weitere Beeinträchtigungen aus der Umgebung, aufgrund von Altlasten oder aus der sonstigen Lage sind nicht erkennbar. Dauerhafte Arbeitsplätze im Plangebiet werden durch den BPlan nicht oder nur in sehr geringem Umfang geschaffen; für sie gilt das Vorgenannte. Die Wohnverhältnisse benachbarter Gebiete werden durch diesen BPlan nicht wesentlich beeinflusst; bei der Planung des benachbarten Gebietes "West I" ist die Erweiterung durch das Gebiet "West II" berücksichtigt worden.

- Öffentliche Sicherheit

Gefahrenabwehr, Polizei, Verwaltung

Das BPlan-Gebiet mit seinen festgesetzten Nutzungen wird von den bestehenden Behörden der Gemeinde, Samtgemeinde, des Landkreises und der Polizei verwaltet. Besondere Probleme sind diesbezüglich nicht erkennbar.

Katastrophenschutz, Brandschutz

Der Katastrophenschutz für das BPlan-Gebiet wird vom Landkreis Harburg sichergestellt. Für den Brandschutz ist die Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Hollenstedt zuständig, die in der Gemeinde Hollenstedt eine Stützpunktwehr unterhält. Die Löschwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung mit Hydranten sichergestellt. Das Gebiet gehört außerdem zum Einzugsbereich freiwilliger Hilfsorganisationen wie z. B. DRK und THW. Es enthält kein besonderes Gefahrenpotential, so dass die ggf. notwendigen Hilfeleistungen im Rahmen der bestehenden Einrichtungen erbracht werden können. Die Gefahrenlage benachbarter Gebiete wird durch diesen BPlan nicht verändert.

- Wohnbedarf der Bevölkerung, Eigentumsbildung

Es ist eines der Hauptziele des BPlanes, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechend der hohen Nachfrage nach angemessenem Wohnraum zu bedienen. Die Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten macht deutlich, dass ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen gegeben ist, der durch diesen BPlan mit erfüllt werden soll. Durch die Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohngebäude durch die Gemeinde ist zu erwarten, dass diese im wesentlichen von privaten Bauinteressenten erworben werden, so dass die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und einer Bodenspekulation vorgebeugt wird. Hierdurch sind auch die Voraussetzungen für individuelle Kosten sparende Bauweisen gegeben.

- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Gottesdienst und Seelsorge

Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Einrichtungen und ein ausgeprägtes Vereinsleben, um die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung eines ländlichen Raumes zu erfüllen und Neubürger in die Dorfgemeinschaft einzugliedern. Aufgrund der planerischen Vorgaben werden sich im Plangebiet fast ausschließlich Familien

ansiedeln. Damit wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur entstehen, so dass keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen zu erwarten sind. - Die religiöse Betreuung der Einwohner findet durch die zuständigen kirchlichen Organisationen statt. In Hollenstedt befindet sich eine evangelisch-lutherische Kirchengemeinde.

- Bau- und Denkmalpflege

Mit diesem BPlan werden örtliche Bauvorschriften für Gestaltung erlassen, die das Ziel haben, die künftige Bebauung des Plangebietes harmonisch dem vorhandenen Ortsbild anzupassen und in die Landschaft einzufügen. Zum Denkmalschutz siehe Ziffer 2.3.

- Wirtschaft, Landwirtschaft, Arbeitsplätze

Durch das neue Baugebiet wird die gewerbliche Infrastruktur in der Gemeinde gestärkt und ggf. Möglichkeiten zur Verbesserung geschaffen. Zumindest für den Zeitraum der Verwirklichung des BPlanes werden Arbeitsplätze in der Region erhalten und gesichert, danach sind die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt ohne wesentliche Bedeutung.

Durch die Verwirklichung des BPlanes wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die der Bewirtschaftung somit entzogen wird. Damit werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt. Die Abwägung hierzu ist im Rahmen der 4. Änderung des FPlans der SG Hollenstedt mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass der Nutzung als Wohnbaufläche der Vorrang eingeräumt wird. Dieser Abwägung schließt sich die Gemeinde Hollenstedt an. Die Fläche ist zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben worden, so dass sie sich nicht mehr im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebs befindet und auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Durch diese Planung werden keine bestehenden Bewirtschaftungsrichtungen landwirtschaftlicher Flächen verändert.

- Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zum Straßenverkehr siehe Ziffer 3.3. Das Plangebiet wird über leitungsgebundene Anlagen von folgenden Trägern ver- bzw. entsorgt:

- Wasserversorgung: Wasserbeschaffungsverband Harburg,
- Zentrale Schmutzwasserentsorgung: Samtgemeinde Hollenstedt,
- Elektrizitätsversorgung: EWE, Oldenburg,
- Gasversorgung: E.ON Hanse AG,
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG.

Die übrige Ver- und Entsorgung wird von folgenden Trägern durchgeführt:

- Oberflächenwasser: siehe Ziffer 5.3,
- Abfall- und Wertstoffentsorgung: Landkreis Harburg, Winsen (L),
- Öffentlicher Personennahverkehr: Kraftverkehr GmbH, Stade,
- Postzustellung: Deutsche Post AG und andere Firmen,
- Kabellose Telekommunikation: Deutsche Telekom AG und andere Firmen.

Für die leitungsgebundenen Anlagen gelten die Satzungen bzw. Vorschriften der jeweiligen Träger, besonders für den Anschluss der Grundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung. Die Anlagen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Diese haben die notwendigen Ausmaße, um sowohl die Leitungen als auch den Verkehr für die übrige Ver- und Entsorgung aufnehmen zu können. Sie sind für Müllfahrzeuge ausgelegt und befahrbar. Für ein geplantes hinterliegendes Grundstück wird der Abfall in der Grundstückszufahrt bereitgestellt. - Das Plangebiet ist für die kabellose Telekommunikation erreichbar, bei eingeschossiger Bebauung stellen die möglichen Gebäudehöhen keine Beeinträchtigung dar.

- Bodenschätze, Verteidigung und Zivilschutz

Bodenschätze sind im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt. - Im Plangebiet und der Umgebung sind keine Verteidigungsanlagen vorhanden oder geplant. Einrichtungen des Zivilschutzes sind nicht vorgesehen. Aufgrund der Struktur des Gebietes können für den Zivilschutz ggf. private Maßnahmen auf den Grundstücken geplant werden. Es gibt keine Hinweise darauf, dass alte Kampfmittel in dem Gebiet vorhanden sind.

5.3 Belange des Umweltschutzes

- Ergebnis der Umweltprüfung

Die wesentlichen Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannt; wegen der besonderen Bedeutung umweltschützender Belange sind hierfür in §§ 1a und 2 Abs. 4 BauGB zusätzliche Kriterien festgelegt. Grundlage dieses Teils sind die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, die in dem Umweltbericht behandelt werden (s. Ziffer 4). Das Ergebnis ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die Abwägung einzubeziehen.

Nach der zusammenfassenden Bewertung der Umweltauswirkungen in Ziffer 4.3.c hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer

Wechselbeziehungen werden durch die in den Ziffern 3.5 und 4.2.c näher beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen und gemindert. Sie sind jedoch nicht vermeidbar, weil

- ein Bedarf für weitere Wohngrundstücke in Hollenstedt besteht.
- andere Standortmöglichkeiten für neue Wohngebiete mit geringeren Umweltauswirkungen aufgrund der Vorgaben des FPlans nicht gegeben sind.
- die Wirtschaftskraft und Infrastruktur des Grundzentrums Hollenstedt gestärkt werden soll.

Die Gemeinde Hollenstedt das Plangebiet erworben, um ihre Planungsziele auch bei der Veräußerung der Baugrundstücke zu sichern.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind in Ziffer 3.5 nach der Arbeitshilfe des Nieders. Städtetags 1996 ermittelt und bewertet worden. Danach wird durch diese Planung ein Eingriff i. S. § 18 BNatSchG mit einem Umfang von 6.336 qm Berechnungsfläche vorbereitet, der gem. § 19 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Dieser Ausgleich - wird wie unter Ziffer 3.5 ausgeführt - im Plangebiet auf der westlichen und nördlichen öffentlichen Grünfläche von der Gemeinde erbracht. Damit werden die Beeinträchtigungen der Umwelt kompensiert.

Unter Berücksichtigung dieser Argumente und Punkte hat sich die Gemeinde Hollenstedt für die Durchführung der Planung entschieden.

- Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch zentrale Sammelkanalisation vorgesehen, die von der SG Hollenstedt als Träger der Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde im Zuge der Verwirklichung des BPlanes hergestellt wird. Dies entspricht der geltenden Satzung zur Abwasserbeseitigung der SG Hollenstedt. Die Herstellung der Entsorgungsleitungen und ihre Anbindung an das Entsorgungsnetz wird mit der SG Hollenstedt im Zuge der Straßenplanung abgestimmt. Das Gebiet soll über das Gebiet des BPlans "West I" und den darin festgesetzten Geh- und Radweg zum Baugebiet Hofstedter Berg / Am alten Bahndamm an die dort vorhandene Entsorgungsleitung angeschlossen werden. Aufgrund der Höhenlage des Geländes muss für einige Grundstücke ggf. eine Hebeanlage vorgesehen oder eine private Abwasserleitung hergestellt werden.

- Oberflächenwasser

Das Ing.-Büro Stüvel u. Peter, Seevetal/Buchholz, hat für das Gebiet Hollenstedt-West ein Konzept zur Ableitung des Niederschlags- und Oberflächenwassers erstellt. Der im Plangebiet anstehende Boden ist sandig mit eingelagerten Lehmschichten. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ist der Boden für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht geeignet. Es können jedoch einzelne Bereiche vorkommen, wo eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist; dies soll daher nicht ausgeschlossen sein. Es ist geplant, die Straßen und alle Grundstücke an eine zentrale Entwässerungsanlage anzuschließen. Das Wasser soll einem Rückhaltebecken nördlich des Plangebietes auf der dort vorhandenen Wohnbaufläche zugeführt werden. Von dort gelangt das Wasser über das vorhandene Graben- und Leitungssystem zu dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken Nr. 4 im Estetal mit anschließender Einleitung in die Este. Hierfür wird ein Genehmigungsverfahren nach dem Nieders. Wassergesetz durchgeführt.

Das von der westlich angrenzenden freien Landschaft bei kritischen Wetter- und Bodenverhältnissen ankommende Oberflächenwasser wird in dem 15 m breiten Pflanzstreifen, der an der Westseite der Wohnbaufläche im FPlan dargestellt ist, durch Ausmuldung und Anpflanzung so zurückgehalten, das es nicht in die Bauflächen eindringen kann.

- Gewässerschutz

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine offenen Gewässer. Auswirkungen auf das Grundwasser sind bei einer Tiefe der Wasser führenden Bodenschichten von mehr als 5 m nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Oberflächenentwässerung auf die Wasserqualität der Este werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Genehmigung nach dem Nieders. Wassergesetz geprüft.

- Abfall und Wertstoffe

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet wird vom Landkreis Harburg im Zuge der planmäßigen Abfuhr des Hausmülls durchgeführt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend den Vorgaben des Landkreises Harburg hergestellt, so dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen benutzt werden können. Die im Straßenbereich anzupflanzenden Bäume werden im Kronenbereich so beschnitten, dass ein Lichtraumprofil von 4,70 m gegeben ist.

Eine Sammelstelle für Wertstoffe ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die nächste Sammelstelle befindet sich in der Jahnstraße nahe der Ortsmitte in angemessener Entfernung zum Plangebiet.

5.4 Private Belange

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verlangt eine *gerechte Abwägung* der öffentlichen und privaten Belange. Während die wesentlichen öffentlichen Belange in § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB genannt sind, fehlt eine entsprechende Vorgabe für die privaten Belange. Sie sind daher nach Lage des Plangebietes von der Gemeinde zu ermitteln bzw. von den Betroffenen vorzubringen. Die von der Planung Betroffenen haben im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hierzu Gelegenheit. Die privaten Belange ergeben sich aus den berechtigten Interessen der Nutzungsberechtigten und Betroffenen; diese sind insbesondere:

- Schutz des Eigentums gem. Art. 14 des Grundgesetzes
- Planerische Vorsorge gegen Beeinträchtigungen des Eigentums gem. §§ 903 ff BGB sowie des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und Kosten sparendes Bauen.

Diese Belange werden durch die Planung beachtet. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Plangebiets und schafft mit dieser Planung günstige Voraussetzungen für die Erwerber für eine bauliche Nutzung der Grundstücke. Da die benachbarten Baugebiete ebenfalls als WA festgesetzt sind, entstehen für diese Grundstücke keine Nachteile durch diesen BPlan.

5.5 Zusammenfassung der Belange

Aus den vorstehenden Ausführungen zu den Ziffern 5.2 bis 5.4 sowie aus den Ziffern 2 und 3 ergibt sich, daß eine Beeinträchtigung von Belangen mit Ausnahme der Belange der Landwirtschaft nicht gegeben ist.

6 VERWIRKLICHUNG DES PLANES UND STATISTISCHE ANGABEN

- Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Hollenstedt ist Eigentümerin des Plangebiets und führt die Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht selbst durch. Die Anschlussbeiträge an die Ver- und Entsorgungsanlagen sind von den Erwerbern direkt an die Träger zu zahlen. Die der Gemeinde entstehenden Kosten werden wie folgt veranschlagt:

Planstraße	Euro	88.000
Oberflächenentwässerung im Plangebiet	"	21.600
Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Öffentliche Grünfläche)	"	13.500

Weitere anteilige Kosten entstehen für die Herstellung der Oberflächenentwässerungsanlagen außerhalb des Plangebiets. Die Kosten werden in den Haushaltsplänen der kommenden Jahre bereit gestellt und durch die Veräußerung der Grundstücke finanziert.

- Flächengliederung:

<u>Gesamte BPlan-Fläche:</u>	<u>24.195 qm</u>	<u>100,0 %</u>
Allgemeines Wohngebiet	15.893 qm	65,8 %
Öffentliche Grünfläche:	3.595 qm	14,9 %
Öffentl. Straßenflächen im Baugebiet:	2.114 qm	8,6 %
Kreisstraße	2.593 qm	10,7 %

- Statistische Angaben:

Anzahl der Baugrundstücke:	17	
Gesamtsumme der zulässg. Grundfläche ohne Nebenanl.:	3.182 qm	
Anzahl der neuen Wohneinheiten (max. 2 WE je Wohnhaus):	max. 34, zu erwarten 60 % = ca. 20	
Anzahl der Einwohner (WE x ~3):	max. 100, zu erwarten 60 % = ca. 60	
Anzahl der Kfz (WE x 2):	max. 70, zu erwarten 60 % = ca. 40	

7 VERFAHREN

- Örtliche Bauvorschriften

Die für das Plangebiet zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 97 NBauO Gegenstand des Aufstellungsverfahrens (siehe Ziffer 3.2 dieser Begründung).

- Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss hat am 17. 01. 06 die Aufstellung dieses BPlanes beschlossen. Dieser Beschluß ist mit Bekanntmachung vom 03. 11. 06 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde entspr. der Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Öffentlichkeit ist am 12. 01. 06 und durch öffentliche Auslegung der Planungskonzepte in der Zeit vom 16. 01. bis 16. 02. 06 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über Alternativen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet worden; gleichzeitig ist ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Hierauf ist mit Bekanntmachung vom 02. 01. 06 hingewiesen worden. - Es sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. 01. 06 mit einer Frist bis zum 15. 02. 06 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden:

1. Landkreis Harburg, Winsen (L)
2. Samtgemeinde Hollenstedt
3. EWE AG, Tostedt
4. E.ON Hanse AG, Seevetal
5. Wasserbeschaffungsverband Harburg, Seevetal
6. Helms-Museum, Hamburg
7. Landesamt für BEG, Hannover
8. Nds. Landesbetr. f. WKN, Lüneburg
9. Unterh.-u.Landsch.Pflegeverb. Este, Welle
10. Beh. f. GLL, Lüneburg
11. Landwirtschaftskammer Nieders., Uelzen

Die Hinweise der Behörden und TöB sind bei der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt worden.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) u. öffentliche Auslegung

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die nachfolgenden Behörden und sonstigen TöB mit Schreiben vom 09. 11. 2006 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Termin für die Vorlage der Stellungnahmen war der 15. 12. 2006.

1. Landkreis Harburg, Winsen (Luhe)
2. Samtgemeinde Hollenstedt, Hollenstedt
3. GLL / Katasteramt Winsen (L)
4. EWE AG, Tostedt
5. Wasserbeschaffungsverb. Harburg, Seevetal
6. E.ON Hanse AG, Seevetal
7. Exxon Mobil GmbH, Hannover
8. Deutsche Telecom, BezBüro Netze 28, Lüneburg
9. Kabel Deutschland GmbH, Hannover
10. Kraftverkehr GmbH, Stade
11. Deutsche Post AG, Hamburg
12. Helms-Museum, Hamburg
13. Landesbergamt, Celle
14. Landesamt für BEG, Hannover
15. Nds.LBetr.f. WKN, Lüneburg
16. Unterh.-u.Landsch.Pflegeverb. Este, Welle
17. Landwirtschaftskammer, Uelzen
18. Polizeikommissariat, Tostedt
19. Wehrbereichsverwaltung II, Hannover
20. Kirchenkreisamt, Winsen (Luhe)

Die Entwürfe des BPlanes und der Begründung sind am 01. 11. 2006 vom VA auf Empfehlung des BauA vom 05. 10. 06 beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe hat in der Zeit vom 15. 11. bis 14. 12. 2006 in der Gemeindeverwaltung stattgefunden und ist mit Bekanntmachung vom 03. 11. 06 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

- Bearbeitung der Anregungen, Satzungsbeschluss und Rechtskraft des BPlans

Während der Auslegungsfrist sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Folgende TöB haben Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben: Landkreis Harburg, EWE AG, Tostedt und E.ON Hanse GmbH.

Über die Anregungen und Hinweise der TöB haben der BauA am 18. 01. und der VA am 29. 01. beraten und der Gemeinderat am 30. 01. 07 beraten und entschieden. Auf die Sitzungsvorlage vom 15. 12. 06 wird verwiesen.

Nach Beratung und Entscheidung über die Anregungen ist der BPlan mit den öBV gem. § 10 Abs. 1 BauGB auf Empfehlung des BauA vom 18. 01. und des VA vom 29. 01. vom Gemeinderat am 30. 01. 2007 als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig ist die Begründung mit Umweltbericht beschlossen worden.

Der Beschluss des BPlans durch den Gemeinderat wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Rechtsvorschriften kommunaler Körperschaften im Amtsblatt für den Landkreis Harburg öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der BPlan in Kraft.

- Planungsbüro, ergänzende Unterlagen

Dieser BPlan ist im Auftrag der Gemeinde Hollenstedt von dem Architekturbüro Marc Hufenbach, Ollsener Str. 6, 21271 Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Hainfelder Str. 11, 21435 Stelle, nach den ortsplannerischen Vorgaben der Gemeinde bearbeitet worden.

Folgende Untersuchungen und Planungen sind in die Planung einbezogen worden:

- a) Schalltechnische Voruntersuchung des Ing.-Büro Roland Anhaus, Hamburg, v. 2. 9. 04.
- b) Konzept zur Oberflächenentwässerung des Gebietes Hollenstedt-West des Ing.-Büros Stüvel u. Peter, Buchholz.
- c) Straßenplanung des Ing.-Büros Stüvel, Seevetal.

Diese Unterlagen können bei der Gemeinde angefordert oder eingesehen werden.

Hollenstedt, den 30. 01. 2007.

LS

gez. *Böhme*
(Bürgermeister)