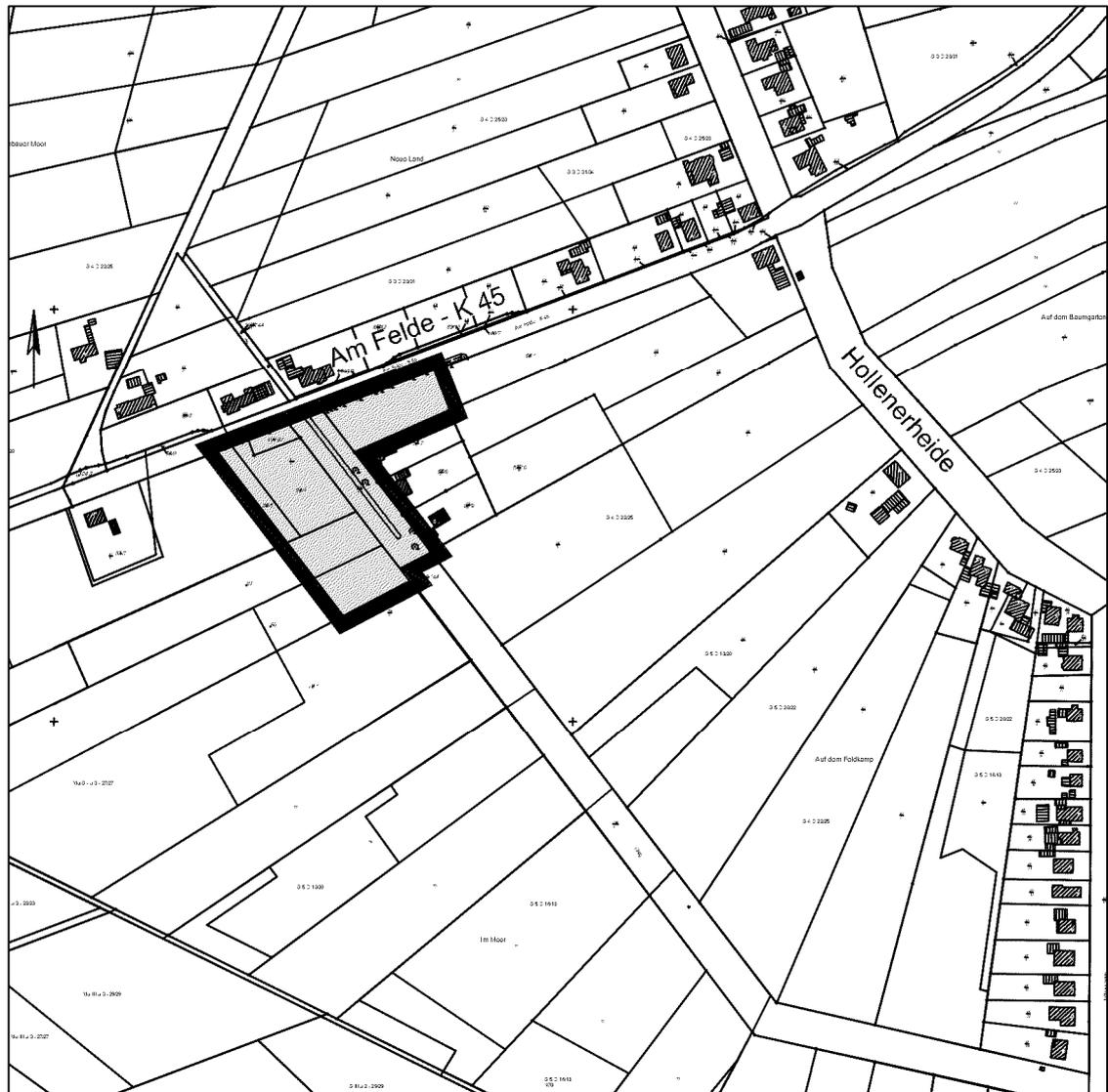


# GEMEINDE BEVERSTEDT



Quelle: Auszug aus den ALKIS-Daten, (c) LGLN

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „HOLLEN, AM FELDE“**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**INHALT**

1.	Allgemeines .....	3
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung .....	3
3.	Planerische Vorgaben .....	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	5
4.	Fachliche Belange .....	7
4.1	Landschaftsplanung .....	7
4.2	Denkmalpflege .....	8
4.3	Immissionsschutz.....	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
6.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen.....	11
7.	Verkehrerschliessung .....	13
8.	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	Eingriffsregelung.....	15
10.	Flächenbilanz .....	18
11.	Umweltbericht (Noch zu erstellen) .....	19
	Anlagen (Frühzeitige Bördenbeteiligung).....	19

## 1. ALLGEMEINES

Für die weitere Eigenentwicklung des Ortes Hollen ist es erforderlich neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Dazu soll ein bestehender Siedlungsansatz im Bereich der Gemeindestraße „Am Felde“ südlich der Kreisstraße 45 ergänzt und arrondiert werden. Im Zuge der derzeit noch laufenden 48. Änderung des Flächennutzungsplans (dort Teilbereich 1) werden hier Wohnbauflächen (W) dargestellt, die auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes als allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt werden sollen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat daher beschlossen den Bebauungsplan Nr. 3 „Hollen, Am Felde“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen; dies erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt bzw. soweit erforderlich fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde auf einer von der LGLN, Katasteramt Wesermünde, auf Basis eines Auszugs aus den ALKIS-Daten erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Lage des Plangebiets wird aus der Übersicht auf dem Deckblatt (Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich Hollen – Am Felde beiderseits der gleichnamigen Gemeindestraße unmittelbar südlich der Kreisstraße“ (K 45) außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Mittig verläuft die Gemeindestraße „Am Felde“, die im Norden an die K 45 anbindet. Abgesehen vom Straßenland wurde der übrige Teil des Plangebiets bislang intensiv ackerbaulich genutzt (in 2013 Maisacker). Im Südosten grenzen drei mit Wohnhäusern bebaut und mit zugehörigen Hausgärten genutzte Grundstücke an den Geltungsbereich an (Am Felde 29, 29A und 31). Gegenüber der Einmündung der Straße „Am Felde“ liegen auf der Nordseite der K 45 weitere Einzelhäuser im Außenbereich. Im Übrigen schließen weitläufige Ackerflächen an.

### 3. PLANERISCHE VORGABEN

#### 3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2012) liegt die Gemeinde Beverstedt mit Ihren Ortschaften innerhalb des ländlichen Raumes; zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven (2012) ist der Ort Beverstedt als Grundzentrum und u.a. als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Der Ort Hollen ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen worden. In der zeichnerischen Darstellung werden die am Ortsrand gelegenen, noch unbebauten und straßennahen Flächen der Teilbereiche dieser Flächennutzungsplan-Änderung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. In diesen Gebieten sollen zur Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die bebauten Teilflächen sind wie alle Siedlungsbereiche außerhalb zentralörtlicher Lagen weiß dargestellt und ohne weitere besondere Funktionszuweisung.

Da sich in Hollen keine Standorte für eine Wohnbauflächendarstellung finden lassen, die ohne eine Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind, misst die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle eine höhere Bedeutung bei, als der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, zumal ausreichend landwirtschaftliche Nutzfläche weiterhin zur Verfügung steht. In Bezug auf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sieht die Gemeinde eine moderate Wohnbauflächenausweisung mit diesem Ziel vereinbar. Durch eine ergänzende Wohnbebauung auf verhältnismäßig kleiner Fläche wird das übrige Gebiet von Hollen nicht wesentlich in seiner Erholungsfunktion beeinträchtigt. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat für die Gemeinde die Sicherung der Eigenentwicklung des Ortes Hollen ein hohes Gewicht. Bei der Standortwahl für die neue Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt sie dabei, dass das Plangebiet über eine vorhandene Gemeindestraße mit verhältnismäßig geringem Aufwand erschlossen werden kann, ein bestehender Siedlungsansatz ergänzt und arrondiert wird und unmittelbar benachbart keine Nutzungen vorhanden sind, die zu besonderen Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten. Die angrenzende Kreisstraße 45 ist eine klassifizierte Straße, jedoch mit weniger als 160 Kfz/24 h (DTV24-Daten des Kreisstraßenbaus für benachbarte Abschnitt) so gering befahren, dass unter Berücksichtigung der nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) künftig einzuhaltenden Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn mit keinen Immissionskonflikten bezogen auf den Straßenlärm zu rechnen ist.

Nach Rücksprache mit der für die Regionalplanung zuständigen Stelle des Landkreises Cuxhaven ist der Ort Hollen entsprechend der Erläuterung / Begründung des RROP 2012 (siehe dort „Zu 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur“, Seite 10) den Gemeinden und Dörfern des Typs 2 zuzuordnen. In diesen Orten ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der so genannten Eigenentwicklung insbesondere aufgrund einer überwiegend fehlenden Infrastruktur restriktiver zu betrachten. Hier wird ein Orientierungswert von ca. 1,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet.

Hollen hatte entsprechend der Bevölkerungsstatistik mit Stand vom 30.06.2011 847 Einwohner. Unter Ansatz des o.g. Orientierungswertes des Landkreises und einem der Flächennutzungsplanung angemessenen Entwicklungshorizont bis zum Jahr 2030 (ca. 16 Jahre), ergibt sich ein Bedarf von  $1,5 \times 15 \times 0,847 = 19$  Wohneinheiten. Vor Ort wurde und wird praktisch ausschließlich eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken nachgefragt, was auch der gewachsenen örtlichen Siedlungsstruktur außerhalb der Landwirtschaft entspricht. Eine stärkere Verdichtung (Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, erheblich kleinere Grundstücke) wäre dem Ortsbildcharakter weder angemessen noch vor dem Hintergrund der Nachfrage realistisch. Selbst unter der Annahme, dass im Durchschnitt 1,5 Wohneinheiten je Baugrundstück entstehen, ergibt sich noch ein Bedarf von ca. 12 bis 13 Baugrundstücken bis 2030. Derzeit stehen in Hollen hierfür absehbar keine geeigneten und im genannten Zeitraum entwickelbaren Flächen zur Verfügung, so dass im Ergebnis neue Wohnbauentwicklungsflächen ermittelt werden müssen.

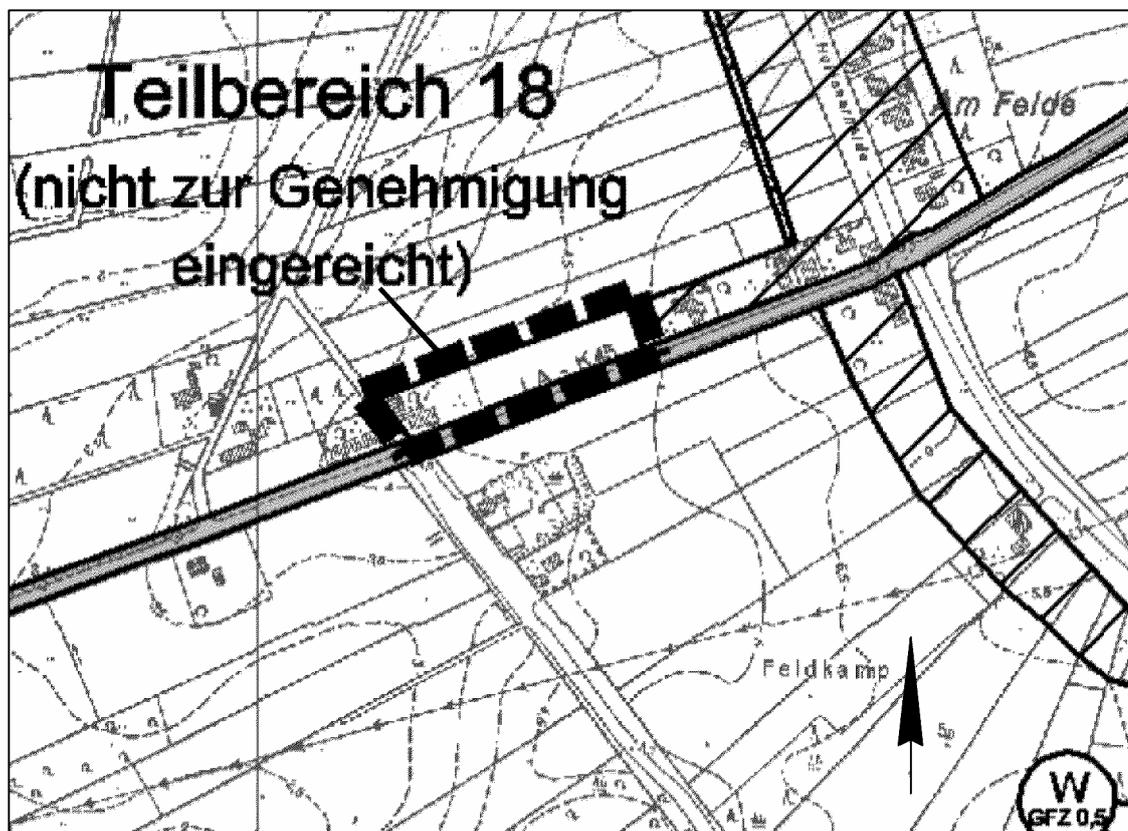
Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden sowohl der vorliegende Bereich Hollen- Am Felde (48. Änderung des Flächennutzungsplanes) als auch ein weiterer Bereich in Hollen – Oberheiße (47. Änderung des Flächennutzungsplanes) als die derzeit einzig geeigneten und gleichzeitig verfügbaren Siedlungsentwicklungsflächen ermittelt. Die Standortfindung ist den Begründungen zur 47. und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beverstedt zu entnehmen, auf die im Sinne der planerischen Abschichtung an dieser Stelle verwiesen wird.

Der Landkreis Cuxhaven als Träger der Regionalplanung und für die Genehmigung des Flächennutzungsplans (FNP) zuständige Behörde hat in den o.g. FNP-Verfahren zwar zunächst städtebauliche Bedenken wegen der Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich geäußert, diese Bedenken aber in Anbetracht der vorhandenen Siedlungsstruktur in Hollen zurückgestellt. Die Argumentation zur Wohnbauflächenentwicklung im Zuge der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Beverstedt ist von dort schließlich als nachvollziehbar bezeichnet worden.

### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

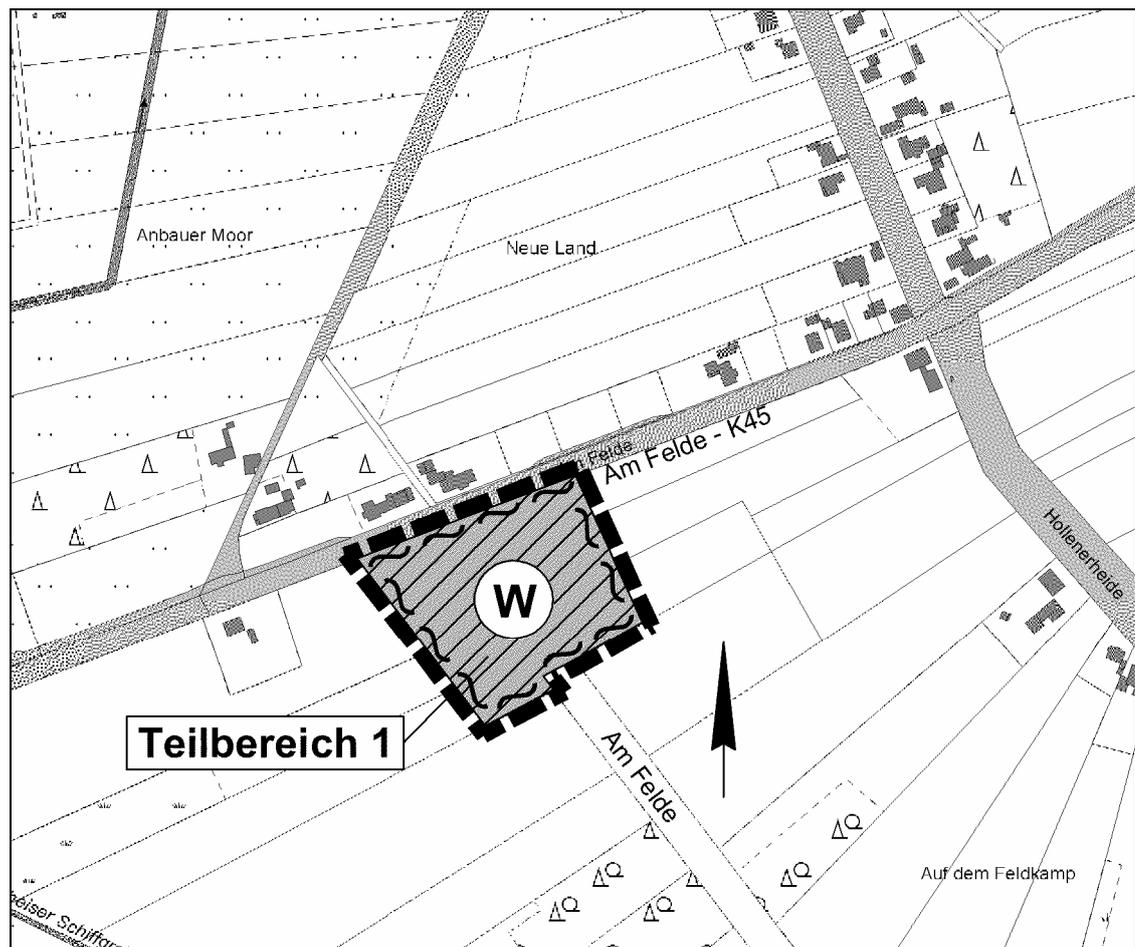
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde (ehem. Samtgemeinde) Beverstedt (hier im Stand der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes) stellt den Bereich Hollen - Am Felde beiderseits der K 45 als Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstigen Außenbereich dar. Nördlich ist eine im Verfahren der 33. FNP-Änderung zunächst angedachte geplante Bauflächendarstellung (dort Teilbereich 18) nicht zur Genehmigung eingereicht worden. Die bisherige Flächennutzungsplandarstellung ist dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen.

Abb.: Ausschnitt aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (ehem. Samtgemeinde) Beverstedt. Maßstab 1 : 5.000.



Im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 1) wird der Geltungsbereich einheitlich als Wohnbaufläche (W) dargestellt (s. unten stehender Planausschnitt). Da dieser Planbereich - wie die übrigen Siedlungsbereiche von Hollen auch - nicht an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist, ist dies durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet. Somit entspricht der Bebauungsplan Nr. 3 dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (hier Teilbereich 1) der Gemeinde Beverstedt. Maßstab 1 : 5.000. Stand: öffentliche Auslegung, Juli 2014). Kartengrundlage: AK5, © LGLN 2013.



#### 4. FACHLICHE BELANGE

##### 4.1 LANDSCHAFTSPANUNG

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Beverstedt liegt derzeit nicht vor.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) liegt das Planungsgebiet innerhalb der Naturräumlichen Einheit Hagen-Bokeler-Geest.

Die unbebauten Flächen werden als Ackerland genutzt. Bezogen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind sie von verhältnismäßig geringer Bedeutung.

Auch mit Blick auf den Komplex Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft wird dem Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung beigemessen, wobei hohe Defizite festgestellt werden und eine Einstufung als „stark eingeschränkt“ erfolgt.

Der vorherrschende Bodentyp ist ein im Bezugsraum häufig anzutreffender Braunerde-Podsol (Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000, NIBIS © Kartenserver, Revisionsdatum: 12.02.2013) mit hoher Winderosionsempfindlichkeit und auf Grund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung.

Es besteht demnach eine hohe Grundwasserneubildungsrate bei Ackernutzung (250-350 mm/a, wobei eine sehr hohe Nitratauswaschungsempfindlichkeit und auf Grund der Ackernutzung eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefährdung vorliegt).

In Hinblick auf die Anforderungen an Nutzung von Natur und Landschaft empfiehlt der Landschaftsrahmenplan im Geltungsbereich, soweit er bebaut ist, nur die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen für bestehende Siedlungsbereiche. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind dies entsprechend die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft; weiterhin empfohlen werden - insbesondere auch auf den ackerbaulich genutzten Flächen - Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers. Als Anforderungen an die Wasserwirtschaft werden die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung sowie Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers genannt. Diese Darstellungen betreffen allerdings den weitaus überwiegenden Teil der Flächen in und um Hollen.

Mit diesen Anforderungszuweisungen geht das Planungsziel nicht konform. In der Abwägung misst die Gemeinde Beverstedt jedoch der Siedlungsentwicklung in Hollen eine höhere Bedeutung zu, zumal die genannten Anforderungen im Landschaftsrahmenplan fast das gesamte Gebiet in und um Hollen überdecken, so dass andere Standorte ohne diese Anforderungszuweisungen nicht gefunden werden können.

## 4.2 DENKMALPFLEGE

Denkmal geschützte Gebäude, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Planungsgebiet und der engeren Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Funde aus dem Planungsgebiet und seiner engeren Umgebung sind der Gemeinde bislang nicht bekannt.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich, in dem ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, liegt unmittelbar südlich der Kreisstraße 45, die in Richtung Südwesten nach Wittstedt und in Richtung Nordosten durch Hollen nach Lunestedt führt.

Die angrenzende Kreisstraße 45 ist eine klassifizierte Straße, jedoch mit weniger als 160 Kfz/24 h (DTV24-Daten des Kreisstraßenbaus für benachbarte Abschnitte) so gering befahren, dass unter Berücksichtigung der nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (§ 24 Abs. 1 NStrG) künftig einzuhaltenden Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn mit keinen Immissionskonflikten bezogen auf den Straßenlärm zu rechnen ist.

Andere planungsrelevante Immissionseinwirkungen, die zu einem Konflikt mit der neuen Wohngebietsausweisung führen könnten, sind nicht erkennbar bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für die weitere Eigenentwicklung des Ortes Hollen ist es erforderlich neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Dazu soll ein bestehender Siedlungsansatz im Bereich der Gemeindestraße „Am Felde“ südlich der Kreisstraße 45 ergänzt und arrondiert werden. Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 soll dazu ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit ortsüblichem Nutzungsrahmen festgesetzt werden.

Mit dieser Planung sollen Grundlagen zur Befriedigung des anhaltenden Wohnraumbedarfs der örtlichen Bevölkerung geschaffen und Abwanderungstendenzen in Nachbarorte verhindert werden. Insbesondere der Zielgruppe der jungen Bauwilligen und jungen Familien, deren Mitglieder häufig selbst aus Hollen stammen, sollen Baumöglichkeiten am Ort angeboten werden können. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Hollen dient dazu, die Eigenentwicklung von Hollen angemessen zu berücksichtigen, auch um damit einen Beitrag zur Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Feuerwehren) zu leisten sowie die Grundvoraussetzungen für den Erhalt des regen Vereinslebens (u.a. Sportverein, Schützenvereine, Spielmannsverein und Chor) zu verbessern. Hier ist insbesondere der Förderverein Freunde und Förderer des Freilichtmuseums "Jan vom Moor, Klappstau und Schulmuseum" e.V. hervorzuheben, der das Freilichtmuseum „Jan vom Moor“ betreibt, in dem inzwischen u.a. neben dem gleichnamigen Torfkahn auch eine nachgebaute Moorkate zu besichtigen sind. Nebenan steht eine restaurierte Windmühle. Auch gibt es in Hollen – Heise ein Schulmuseum.

Den Bedürfnissen der Kinder wird durch den Kindergarten mit derzeit 30 Betreuungsplätzen in Hollen (Schulstraße 30) entsprochen. Der nächste öffentliche Kinderspielplatz liegt in ca. 1.100 m Entfernung vom Plangebiet im Bereich des genannten Kindergartens. Das vorhandene Dorfgemeinschaftszentrum (ebenfalls Schulstraße 30) bietet einen Jugendraum und es bestehen Angebote für die Jugend über Feuerwehr, den Sportverein (Sportplatz „Alte Reihe“ und Sporthalle „Schulstraße“) sowie die beiden Schützenvereine.

Auf Grund der geringen Dichte von öffentlichen Spielflächen werden üblicherweise auf den zu bildenden Einfamilienhausgrundstücken entsprechende Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen werden oder die Kinder werden von Eltern oder anderen

Vertrauenspersonen zu den Treffpunkten gebracht. Zu berücksichtigen ist auch, dass Kindern im ländlichen Raum in der Regel größere Freiräume zur Verfügung stehen als in den städtischen Verdichtungsräumen (z.B. größere Hof- und Gartenflächen, in Hollen z.B. auch nahe gelegene Waldflächen).

Den Bedürfnissen alter Menschen wird in Hollen durch das Angebot von Altenbegegnungsräumen im Dorfgemeinschaftszentrum mit Turnhalle (Schulstraße 30) entsprochen. Im Übrigen erfolgt gemäß der vor Ort bestehenden Struktur der Dorfgemeinschaft Hilfe aus der Nachbarschaft (z.B. bei Einkaufsfahrten), dem Familienverband und sowie im Bedarfsfall durch mobile soziale Dienstleister und Hilfsdienste.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist vorhanden, wenn auch in größerer Entfernung als im städtischen Bereich. Die Einwohner von Hollen nutzen vorzugsweise die Versorgungsangebote in Lunestedt (ca. 4 km entfernt und wahlweise mit dem Auto, dem Bus bzw. Sammeltaxi oder auch per Rad über den Radweg an der K45 erreichbar, vgl. Kap. 7 Verkehrserschließung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 liegt zwar etwas westlich und abgesetzt von der bandartigen zusammenhängenden Siedlungsstruktur von Hollen, jedoch liegt er nicht weiter vom faktischen zentralen Ortsbereich im Norden entfernt als vergleichbare Siedlungsteile z.B. in Hollenerheide. Außerdem schließt er an einen bestehenden Siedlungsansatz im Bereich der Gemeindestraße „Am Felde“ südlich der Kreisstraße 45 an, der damit ergänzt und arrondiert wird. Allerdings ist nach Auskunft des Kreisstraßenbaus künftig die 20 m – Bauverbotszone gemäß Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) entlang der K 45 einzuhalten; außerdem sind direkte Zufahrten zur Kreisstraße nicht genehmigungsfähig. Die Baugrundstücke sollen in Form eines ausreichend breiten Gehölzstreifens gegenüber der Umgebung eingegrünt werden. Die Flächen bieten substanzielles Potenzial für ca. 5 bis 6 Baugrundstücke. Neben einem weiteren Standort im Bereich Hollen – Oberheise, der Potenzial für ca. 2 -3 Baugrundstücke bietet, sind andere und besser geeignete Flächen derzeit in Hollen nicht verfügbar.

Die Flächen im Geltungsbereich stehen für die geplante Wohnbauentwicklung grundsätzlich zur Verfügung. Die Flächen wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Wahl des Standortes an einer vorhandenen und für die Erschließung nutzbaren Gemeindestraße „Am Felde“ ermöglicht es den Flächenverbrauch für die Erschließungsflächen äußerst gering zu halten. Über die nördlich verlaufende Kreisstraße 45 ist eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben.

Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange räumt der Gemeinde der Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle den Vorrang vor dem Erhalt des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ein. Zumal die Flächen bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurden und die Bauleitplanung bei einer Siedlungserweiterung regelmäßig auf Flächen am Ortsrand zurückgreifen muss. Andere besser geeignete Flächen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Da im Zuge der 47. und 48. FNP-Änderung zusammen jedoch nur etwa 9 Baugrundstücke entwickelbar werden, kann der Eigenentwicklungsbedarf von Hollen bis 2030 (ca. 12 bis 13 Grundstücke) nur teilweise gedeckt werden. Daher behält sich die Gemeinde Beverstedt vor, in Zukunft weitere Bauleitplanverfahren zur Sicherung der Eigenentwicklung von Hollen durchzuführen, soweit weitere Entwicklungsflächen absehbar verfügbar werden sollten.

## 6. DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS IM EINZELNEN

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die örtlichen Bauvorschriften sind den anliegenden Entwürfen zu entnehmen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nach Bundesrecht auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine Satzung nach Landesrecht handelt. Für alle genannten Normen wird Bezug auf die derzeit jeweils gültige Fassung genommen.

Gemäß der planerischen Zielsetzung und in Anlehnung an die in Hollen im Umfeld vorhandene Wohnnutzung wird als Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen wie auch die örtlichen Bauvorschriften zunächst an denen des zuletzt in Hollen aufgestellten Bebauungsplans Nr. 2 „Hollener Heide“ aus dem Jahre 2000. Das neue Baugebiet soll sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in seine Umgebung einfügen. Städtebauliche Spannungen sollen soweit möglich vermieden werden. Es sollen hier keine erheblich abweichenden oder ortsunübliche Bauformen entstehen.

Der Ortsbildcharakter soll sich durch die gewählten Gestaltungsvorschriften in einer für Hollen angemessenen Weise entwickeln können. Das Ortsbild ist vor Ort von 30 bis 50 Grad geneigten und mit Dachsteinen bzw. Dachpfannen gedeckten Dächern geprägt, wobei für die Außenwände der Häuser überwiegend Klinkermauerwerk, Putz oder Holz verwendet wurde. Insofern lehnen sich die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachform einschließlich der Aufbauten und Einschnitte sowie Dacheindeckung), Einfriedungen sowie zur Wahl der Materialien von Außenwänden inhaltlich dem Bebauungsplan Nr. 2 an.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in offener Bauweise (o) als Einzelhäuser (E) mit nur einem Vollgeschoss (I) zulässig. Außerdem wird eine Höchstgrenze für die Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,5 m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgelegt, wobei eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für verschiedene bauliche Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig bleibt. Die entspricht den bereits im Bebauungsplan Nr. 2 gewählten Rahmenmaßen für die bauliche Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist damit ausreichend bestimmt und es werden sinnvolle städtebauliche Rahmenmaße gesetzt, um eine zeitgemäße und flexible aber einer der Umgebung angemessen dimensionierte und gestaltete Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zur Grundflächenzahl sorgen dafür, dass hier die im Umfeld überwiegend vorliegende, lockere Bebauung fortgeführt wird.

Die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens erfolgt hier aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe sollen städtebaulich nicht erwünschte, stark unterschiedliche Terrainaufschüttungen vermieden werden. Dies hält einerseits die Höhendifferenzen zwischen Grundstücken nachbarschaftsverträglich und ist darüber hinaus sinnvoll, um den Oberflächenabfluss im Gebiet künftig nicht durch übermäßig hergestellte Höhendifferenzen unnötig zu komplizieren.

In diesem Wohngebiet wird - wie auch in vergleichbaren Bebauungsplänen in Beverstedt üblich – bestimmt, dass die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier nicht Bestandteil des Nutzungskataloges werden. Diese Nutzungen (Beherbungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind an anderer Stelle in Hollen ausreichend vorhanden bzw. haben in anderen Baugebieten von Beverstedt – namentlich in Lunestedt und Beverstedt selbst - geeignetere Ansiedlungsmöglichkeiten. Sie werden hier auch wegen ihres z.T. erheblichen Flächenbedarfes und ihres Störungspotenzials gegenüber dem gewachsenen Wohnumfeld ausgeschlossen.

In diesem Wohngebiet wird - wie auch in vergleichbaren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet üblich - die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte vorgenommen; begleitend dazu wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen und eine städtebaulich nicht beabsichtigte hohe Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, da diese der gewachsenen Ortstruktur von Hollen auch nicht angemessen wäre. Darüber hinaus führt eine Begrenzung der Wohneinheiten auch zu einer Verminderung der erforderlichen Anzahl privater Stellplätze, wodurch insgesamt eine geringere Versiegelung erreicht wird; dies verringert indirekt auch den Eingriff in den Naturhaushalt. Die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> soll die vor Ort vorhandene aufgelockerte Bebauung fortschreiben. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird in diesem Falle ein etwas geringeres Gewicht beigelegt, als dem Ortsbild, das durch entsprechend große Grundstücke und Abstände zwischen den Gebäuden gekennzeichnet ist.

In diesem neuen Baugebiet ist die Baugrenze entlang der Gemeindestraße und den äußeren Gebietsgrenzen mit 3 m festgesetzt. Zur Freihaltung einer Vorgartenzone und um die Bebauung nicht zu dicht an den Verkehrsraum heranrücken zu lassen, wird bestimmt, dass im straßenseitigen Bauwuch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind. Zur Kreisstraße 45 hält die Baugrenze 20 m Abstand bezogen auf den Rand der befestigten Fahrbahn der K 45 ein. Im Bauwuch entlang der Kreisstraße gilt nach Niedersächsischem Straßenrecht eine 20 m Bauverbotszone; außerdem besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 45. Hierzu erfolgen entsprechende Übernahmen in den Bebauungsplan (s.a. Kap. 7 Verkehrserschließung)

An den westlichen und östlichen Außengrenzen des neuen Baugebiets werden 10 m bis 12 m breite Streifen zur Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze auf privaten Flächen festgesetzt. Diese sollen eine landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung gewährleisten. Sie dienen auch der planinternen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

## 7. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Flächen werden ausschließlich über die im Geltungsbereich verlaufende Gemeindestraße „Feldstraße“ mit Anschluss an die nördlich angrenzende K 45 erschlossen. Direkte Zu- und Abfahrten zur K 45 sind nicht vorgesehen und nach Auskunft des Kreisstraßenbaus auch nicht genehmigungsfähig. Daher wird hier im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ebenso wird zur Kreisstraße entsprechend des Niedersächsischen Straßengesetzes künftig eine Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 45 einzuhalten sein, die deshalb nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Da es sich hier um vergleichsweise moderate Wohnbauflächenerweiterung handelt, auf deren Grundlage ca. 5 bis 6 neue Baugrundstücke entstehen können, ist der zusätzliche anfallende Verkehr überschaubar und nach Auffassung der Gemeinde über die angrenzende Gemeindestraße Feldstraße mit Anschluss an die K 45 im Norden zu bewältigen.

Für die Mobilität der Bevölkerung in Hollen - wie auch in anderen Orten im ländlichen Raum - spielt der motorisierte Individualverkehr derzeit eine überragende Rolle. Der Änderungsbereich der 48. Flächennutzungsplan-Änderung liegt an der Kreisstraße 45, so dass Arbeitsstätten, Gemeinbedarfeinrichtungen und Versorgungsstandorte (letztere vorzugsweise in Lunestedt) zügig erreicht werden können.

Es besteht eine ÖPNV-Anbindung, wenn auch mit gegenüber verdichteten Siedlungsräumen eingeschränkter Fahrplan-Frequenz (VBN, nächste Bushaltestelle an der Kreuzung der K45 – Am Felde / Hollenerheide ca. 400 m vom Änderungsbereich entfernt) und ein Anrufsammeltaxi-Angebot (AST). Darüber können u.a. Lunestedt (Bahnhof) und Beverstedt erreicht werden. Für Schulkinder besteht eine Schulbusverbindung nach Lunestedt und Beverstedt. Entlang der Kreisstraße K 45 existiert ein Radweg, der durchgehend u.a. nach Lunestedt führt.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) erfolgt durch das Netz der EWE. Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit dem Leitungsträger die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Vorschriften der EWE werden beachtet; ggf. werden besondere Schutzmaßnahmen für die Leitungen getroffen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leitungsträger. Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG sind im angrenzenden Straßenland vorhanden. Ein Anschluss daran kann im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Im Bereich Hollen bestehen auch grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an das DSL-Breitbandnetz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cuxhaven und durch das Duale System Deutschland bzw. dessen Lizenznehmer. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Wesermünde-Süd.

Zur Löschwasserversorgung sind rechtzeitig ausreichende Entnahmekapazitäten in höchstens 300 m Entfernung zur Verfügung zu stellen. Dies soll in Abstimmung mit dem zuständigen Brandmeister erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt dezentral. Es ist vorgesehen, dass auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Oberflächenwasser und das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet zu versickern. In Hollen ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung vorhanden. Das Schmutzwasser soll daher vor einer Versickerung durch dezentrale Kleinkläranlagen behandelt werden.

Durch ein Bodengutachten wird im Zuge dieses Bebauungsplan-Verfahrens geprüft, ob eine ausreichende Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich ist.

Die weiteren Einzelheiten der Oberflächenentwässerung sind auf Ebene des Bauantragsverfahrens abschließend zu prüfen und zu regeln. Auf Ebene der Realisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist dann durch geeignete Einrichtungen und Maßnahmen auf den neuen Baugrundstücken sicherzustellen, dass der Abfluss aus dem Plangebiet den von landwirtschaftlichen Flächen ( $1,0 \text{ l/sec*ha}$ ) nicht übersteigt. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse sind dann rechtzeitig zu beantragen. Hierfür sind - wie sonst auch üblich - die einschlägigen wasserrechtlichen Verfahrenswege außerhalb der Bauleitplanung einzuhalten.

Für die erforderlichen Anschlüsse bzw. die Verlegung von Leitungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

## 9. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2013) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 1996) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012). Den Biotoptypen werden entsprechend des verwendeten Modells mögliche Wertfaktoren (Wertstufen) zwischen 0 und 5 (0 = weitgehend ohne Bedeutung, 5 = sehr hohe Bedeutung) zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den so genannten Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben.

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schutzzüter wird auf die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP, s. Kap. 4.1) und im Übrigen auf den Umweltbericht (s. Kap. 11, noch zu erstellen), der separater Teil dieser Begründung wird, verwiesen. Die Biotopausstattung des Gebietes wurde im Zuge einer Geländebegehung im Herbst 2013 beurteilt und mit einem Luftbild abgeglichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung ist insofern erheblich, als dass Teillebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt der offenen aber siedlungsnahen Agrarlandschaft verloren gehen werden und die Versiegelung zunimmt. Ein weiterer wesentlicher Eingriff besteht in der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung am Ortsrand in die offene Agrarlandschaft hinein.

Der Eingriff ist allerdings nicht vermeidbar, da vor Ort dringender Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung von Hollen besteht, insbesondere um die Abwanderung junger Bauwilliger, die häufig selbst aus Hollen stammen, in andere Ortschaften zu vermeiden. Besser geeignete Flächen stehen für die geplante Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eingriff ist vertretbar, da relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff im Rahmen der Möglichkeiten reduziert werden kann.

Die Wahl des Standortes an einer vorhandenen und für die Erschließung nutzbaren Gemeindestraße ermöglicht es den Flächenverbrauch für die Erschließungsflächen äußerst gering zu halten. Mit diesem Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der vor Ort praktisch ausschließlich nachgefragten und der gewachsenen Struktur entsprechenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken wird hier - wie in vergleichbaren Baugebieten in Hollen - eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt; selbst unter Annahme einer 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen liegt die potenzielle Versiegelung bei höchstens 37,5% der Grundstücksfläche. Dies ist auch vor dem Hintergrund der zu leistenden dezentralen Grundstücksentwässerung ein realistischer Wert.

Es soll eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets erfolgen. Gegenüber der freien Landschaft wird eine Eingrünung durch rückwärtige geschlossene Anpflanzungen standortgerechter einheimischer Laubgehölze auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Dazu erfolgt eine entsprechende ergänzende textliche Festsetzung im Bebauungsplan. Bei einer mittleren Grundstückstiefe von 50 m und einer Pflanzstreifenbreite von ca. 10 m, können so künftig bis zu ca. 20 % der Grundstücksfläche bepflanzt werden. Dies ist ausreichend, um die Kompensation auf den Grundstücken im Änderungsbereich leisten zu können. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem durch die Be-

grenzung der Gebäude auf ein Vollgeschoss sowie die Vorschriften zur Errichtung ortsüblicher und geneigter Dachformen sowie durch eine geeignete Materialwahl für Dächer und Außenwände gemildert. Dies erfolgt durch entsprechende Festsetzungen und die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften im Bebauungsplan. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist nicht möglich.

Der Eingriff ist insofern vertretbar, da durch diese Planung Landschaftsteile in Anspruch genommen werden, die verhältnismäßig geringen Wert gegenüber anderen naturnahen Flächen haben. Durch die bauliche Nutzung dieser Bereiche werden sensiblere Gebiete geschont. Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange räumt der Gemeinde daher der Wohnbauentwicklung an dieser Stelle den Vorrang vor dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft ein.

Der Bestand der Laubbäume entlang der Kreisstraße wird absehbar nicht durch die Baugebietsentwicklung gefährdet, da sie außerhalb des Geltungsbereichs stehen, sich einbreiter Bauwisch anschließt und zudem Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße nicht zulässig sind. Die wenigen Bäume im Geltungsbereich, es handelt sich um zwei Birken, eine Buche und eine Esche mit DBH 0,3 – 0,4 m, an der Gemeindestraße „Feldstraße“, sollen nicht verbindlich zur Erhaltung festgesetzt werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin und wird im Falle eines Abgangs oder einer notwendigen Beseitigung Ersatzpflanzungen - wenn möglich vor Ort im Straßenland - tätigen. Die Bäume werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Kompensation eingestellt.

Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass die entlang der angrenzenden Straße vorhandenen Bäume während geeigneter Jahreszeiten Sommerquartiere von Fledermäusen oder Niststätten von europäischen Vogelarten aufweisen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind daher die Bestimmungen des §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz einzuhalten.

Bei Realisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 erforderlich machen würden, sofern folgende Vorgaben eingehalten werden:

Die Fällung von älteren Bäumen darf nur zwischen Ende November und Ende Februar erfolgen. Die Beseitigung sonstiger Gehölze darf nur von September bis Februar erfolgen. Sollen dennoch Fällarbeiten außerhalb der vorgenannten Zeiten durchgeführt werden, ist zu überprüfen und sicherzustellen, dass Vögel und Fledermäuse, soweit sie ihren Lebensraum in den zu beseitigen Gehölzen haben, nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet, die älteren Bäume müssen bei Arbeiten vom 01. März bis 31. August auf Brutvogelvorkommen und Fledermausquartiere sowie vom 01. September bis 30. November auf Fledermausquartiere überprüft werden. Sonstige Gehölze müssen bei Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01. März bis 31. August auf Brutvogelvorkommen kontrolliert werden.

Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern (zuständige Sachbearbeiter Herr Schäfer Tel.: 04721/ 66 2343 oder Herr Müller Tel.: 04721/ 66 2345).

Auf dem Bebauungsplan soll ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG****Bebauungsplan Nr. 3, Gemeinde Beverstedt  
"Hollen, Am Felde"**

TOPOS

16.07.2014

E:\Bauleitplanung\Beverstedt\Hollen\B3\_Am\_Felde\[b3hollenkom.xls]B3kom1

Die Flächenangaben Bestand und Planung stellen CAD-Abgriffe dar!

<b>Bestand</b>		(Bewertung gem. Modell / Nds. Städtetag)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung/Nutzung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
A	Acker	1	9.149	9.149
OV	Straßenland "Am Felde"	0	2.824	0
HB	4 Laubbäume ("Am Felde") DBH 0,3-0,4m á 50 WE			200
<b>Summe</b>			<b>11.973</b>	<b>9.349</b>

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt: **9.349** Werteinheiten (WE)**Planung**

Flächenbezeichnung/Nutzung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
versiegelbare WA-Flächen (37,5%)	0	2.776	0
Hausgärten etc. im WA-Gebiet (62,5%)	1	4.626	4.626
Verkehrsfläche "Am Felde"	0	2.824	0
priv. Anpflanzflächen (randl., 10-12m breit)	2,5	1.747	4.368
<b>Summe</b>		<b>11.973</b>	<b>8.994</b>

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt: **8.994** Werteinheiten (WE)

Damit ergibt sich als Differenz von

Bestandswert minus Planungswert:

**355** Werteinheiten (WE)**Der Wertunterschied beträgt 3,8% und ist damit geringfügig.****Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.**

Für die relativ breiten Anpflanzungen standortgerechter einheimischer Laubgehölze rückwärtig zu den Grundstücken kann als Zielwert im Durchschnitt eine Wertigkeit zwischen 2 und 3 Werteinheiten pro Quadratmeter in Ansatz gebracht werden (2,5 WE/m<sup>2</sup>). Eine Kompensation kann demnach grundsätzlich im Änderungsbereich erfolgen (s. oben stehende Tabelle „Eingriffs- und Kompensationsberechnung“).

Es verbleibt zwar ein geringes Kompensationsdefizit, jedoch fällt dieses mit 3,8 % des Bestandwertes (das entspricht hier 355 Werteinheiten) gering aus. Eine Vollkompensation ist regelmäßig nicht zu leisten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass bei der Eingriffs- und Kompensationsberechnung im Sinne eines „worst case – Szenarios“ angenommen wurde, dass auch die Überschreitungsmöglichkeiten der Versiegelung auf den relativ großen Grundstücken voll ausgeschöpft werden. Dies muss nicht zwangsläufig so eintreten. Nach Auffassung der Gemeinde ist daher keine weitere externe Kompensation erforderlich.

## 10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

### Bestand:

(gem. der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Wohnbauflächen (W) incl. Straße „Am Felde“	11.973 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.973 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

allgemeines Wohngebiet (WA)	7.402 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze	2.824 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Am Felde)	1.747 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.973 m<sup>2</sup></b>

## **11. UMWELTBERICHT (NOCH ZU ERSTELLEN)**

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf fortgeschrieben und ergänzt.

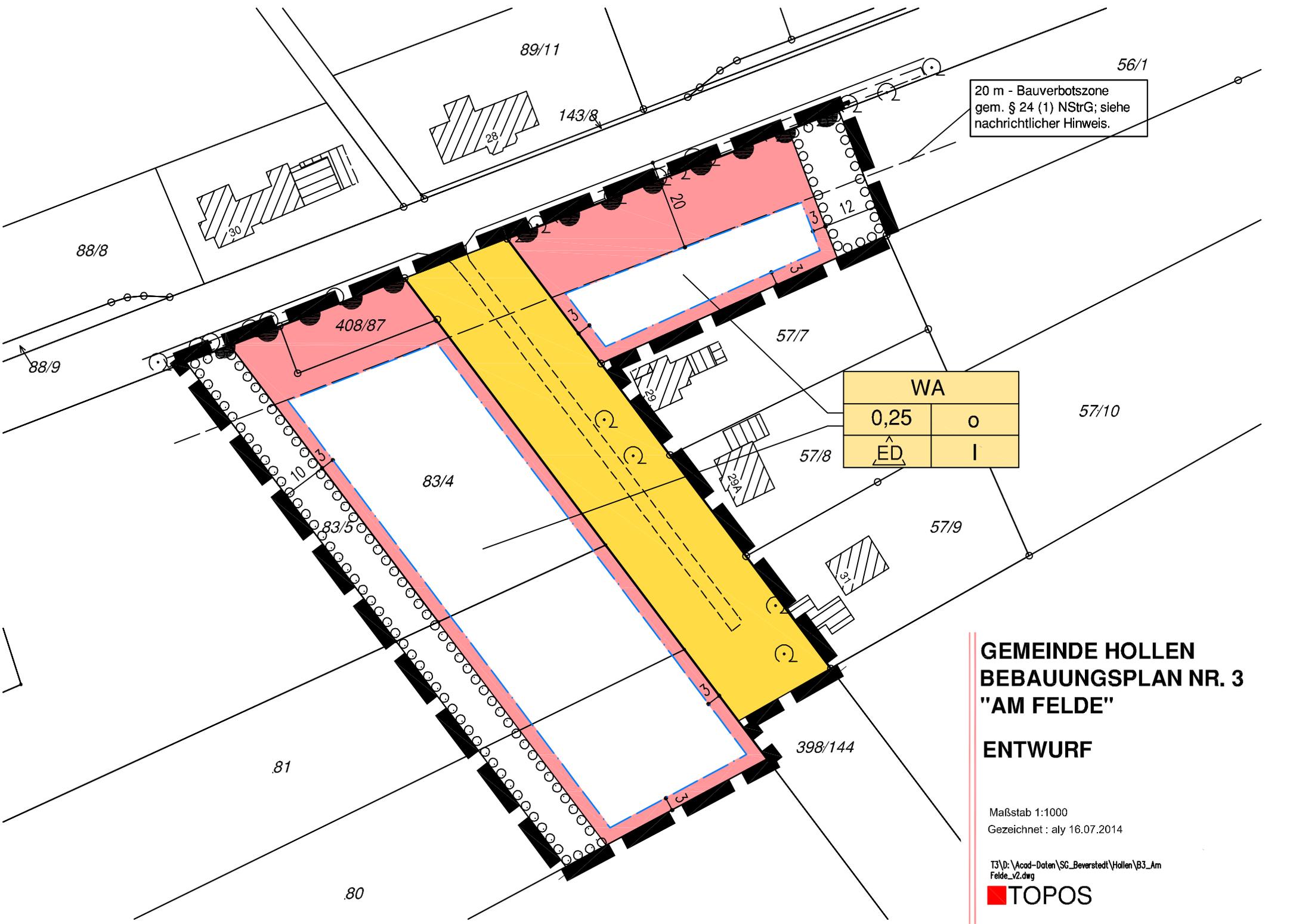
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **ANLAGEN (FRÜHZEITIGE BÖRDENBETEILIGUNG)**

Entwurf Bebauungsplan Nr. 3, 1 Blatt, A4, 1:1.000

Legende zum Bebauungsplan-Entwurf, 1 Blatt, A4

Entwurf Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3, 3 Seiten, A4



20 m - Bauverbotszone  
gem. § 24 (1) NStrG; siehe  
nachrichtlicher Hinweis.

WA	
0,25	0
↑ ED	I

**GEMEINDE HOLLEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
"AM FELDE"**

**ENTWURF**

Maßstab 1:1000  
Gezeichnet : aly 16.07.2014

T3\D:\Acad-Daten\SG\_Beverstedt\Hollen\B3\_Am  
Felde\_v2.dwg



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

 allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (§ 16(4)  
Bau NVO) als Höchstgrenze

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

 Baugrenze

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweck-  
bestimmung



Bereich ohne Ein- Ausfahrt

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen siehe textliche  
Festsetzung Nr.

### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplans

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Die Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) beträgt höchstens 0,5 m gemessen über der Fahrbahnmitte der vorgelagerten erschließenden Straße im Ausbauzustand und bezogen auf die Mitte der jeweiligen baulichen Anlage (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
4. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.000 m<sup>2</sup> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
5. Je Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.
6. Im Bebauungsplangebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.
7. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)

8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Linden (Tilia cordata et platyphyllos)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Faulbaum (Frangula alnus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hasel (Corylus avellana)	Weißdorne (Crataegus laevigata et monogyna)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hollen, Am Felde".

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

### 1. DÄCHER

1.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig. Die geneigte Dachfläche darf nur bis höchstens 1/3 der Trauflänge von Erkern und Gauben unterbrochen werden. Die geneigte Dachfläche darf auf höchstens 1/3 der Trauflänge von Erkern und Dachgauben unterbrochen werden. Die vorgenannten Vorschriften zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze, Wintergärten, Krüppelwalme und Friesengiebel sowie für sonstige Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.

1.2 Für Dacheindeckungen sind nur Dachsteine oder Dachpfannen (auch als glasierete Pfannen) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten, soweit bei den einzelnen Anlagen jeweils bzw. bei zusammenhängend errichteten Anlagen insgesamt ein umbauter Raum von 60 m<sup>3</sup> nicht überschritten wird. Ausgenommen von den vorgenannten Vorschriften zur Dachgestaltung sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

### 2. EINFRIEDUNGEN

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentliche Verkehrsfläche darf höchstens 80 cm und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen höchstens 120 cm, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, betragen.

### 3. MATERIALIEN VON AUSSENWÄNDEN

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten; soweit bei den einzelnen Anlagen jeweils bzw. bei zusammenhängend errichteten Anlagen insgesamt ein umbauter Raum von 60 m<sup>3</sup> nicht überschritten wird) für alle sichtbaren Außenwände nur Sichtmauerwerk (auch Verblender), Putz, Holz sowie Holzfachwerk zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## NUTZUNGSSCHEMA

Für das allgemeine Wohngebiet (WA):

WA	
0,25	o
	I