

Gemeinde Hollern-Twielenfleth

# BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

für die Bereiche:

1. Bassenfleth / Twielenfleth Am Deich  
zwischen Bassenflether Straße und Twielenflether Chaussee
2. Hollernstraße  
zwischen Ortseingang und Vorderstraße
3. Twielenflether Chaussee  
zwischen Hollernstraße und Bassenfleth-Twielenflether Wettern
4. Hollernstraße  
zwischen Kirchenstraße und Bachenbrook

**Auftraggeber:**

Gemeinde Hollern-Twielenfleth  
Hutfleth 18  
21720 Steinkirchen

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Claudia Penndorf  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Michael Sprenger  
Dipl.-Ing. Reinhold Engberding

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Planungsziel .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>5</b>

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass**

Das Ortsbild des Straßendorfes Hollern-Twielenfleth wird bestimmt vom kulturhistorischen Straßenverlauf, der durch die landschaftstypische Graben-Beet-Struktur und die Besiedelung des Alten Landes entstand.

In der Vergangenheit wurden entlang dieser Straße neben Obstbaubetrieben auch Genehmigungen für Wohngebäude nach den §§ 34 und 35 BauGB erteilt oder Umnutzungen von ehemaligen Gebäuden für den Obstanbau zu Wohngebäuden zugelassen. In Teilbereichen entstand eine zweizeilige Bauweise.

Um eine verbindliche Rechtsgrundlage zu schaffen, die diese „zufällige“ zweite Zeile im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB vom Außenbereich im Sinne des § 35 abgrenzt, wurden in der Vergangenheit bereits zwei Klarstellungs- und Abrundungssatzungen aufgestellt. Da sich diese Satzung nur auf Teilbereiche der Ortslage beschränkt und es weitere Interessenten für eine Bebauung in zweiter Reihe entlang des benannten Straßenverlaufs gibt, sollen nun die bestehenden Satzungen um weitere Bereiche ergänzt werden. Die Festsetzungen wurden aus den bestehenden Satzungen übernommen, so dass in weiten Teilen der Gemeinde dann einheitliche Regelungen gelten.

## **1.2 Planungsziel**

Durch diese Satzung mit vier Teilgeltungsbereichen soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil gemäß § 34 BauGB gegenüber dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB mit einer Bebauungstiefe von 50m bzw. 43m abgegrenzt werden. Einige Außenbereichsflächen werden dabei mit einbezogen. Zusätzlich wird noch ein Grünstreifen als Abgrenzung zur freien Landschaft festgesetzt.

Dies hat die Deckung des Wohnbedarfs auf einzelnen Baulücken zum Ziel, wobei eine Bebauung zu Wohnzwecken auch in der zweiten Reihe grundsätzlich ermöglicht wird. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen (Eingriffsminderung) erfolgt dabei eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten. Eine Ausnahme von dieser Beschränkung ist bei der Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken zulässig, wenn das Gebäude in seiner bestehenden Kubatur (Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe) erhalten bleibt.

Die Stellung der Landwirtschaft wird in diesem geschlossenen Obstanbaugebiet gestärkt, da sonstiges Wohnen nur zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das unverträgliche Heranrücken von Wohnbebauung an z. B. landwirtschaftliche oder obstverarbeitende Betriebe kann damit verhindert werden.

# **2 Planungsvorgaben**

Die Planung steht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lühe nicht entgegen, da die Plangebietsflächen darin bereits weitestgehend als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt sind. Bei der Abgrenzung des Satzungsgebietes wurden die Darstellungen des Landschaftsplans der Samtgemeinde aus dem Jahre 1997 berücksichtigt. So wurden Flächen z. B. an der Gemarkungsgrenze zu Steinkirchen und an der

Ecke Twielenfleth Am Deich / Twielenflether Chaussee als nicht bebaubare landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, um wichtige Landschaftsfenster nicht zu verbauen.

Teile des Geltungsbereiches 1 liegen innerhalb der Deichschutzzone nach § 16 Nds. Deichgesetz (NDG) (50 m vom landseitigen Deichfuß). Die Baubeschränkungen innerhalb dieser Zone sind zu beachten.

### **3 Erschließung**

Die Nutzungen werden über die jeweilige direkt an das Plangebiet grenzende Straße erschlossen. Die Erschließung einer möglichen Bebauung in der zweiten Reihe erfolgt in der Regel über das entsprechende Grundstück in der ersten Reihe.

### **4 Ver- und Entsorgung**

Das Netz zur Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden. Die Abwasserentsorgung wird durch die kommunale Satzung geregelt.

Der Twielenflether Schleusenverband macht darauf aufmerksam, dass beim Bau von Kellern die Entwässerungsleitungen für das Oberflächenwasser mit Rückstauklappen versehen werden müssen. Ungünstige Wasserstände in Folge von großen Niederschlagsmengen und das sog. Spierenwasser zur Frostschuttberegnung der Obstanlagen können sonst zu Überflutungen führen. Für den Bereich des Grabens hinter den Grundstücken im Teilgeltungsbereich 3 ist im Einmündungsbereich zur Bassenfleth-Twielenflether Wettern (Eilwettern) die Verrohrung tiefer zu legen, um ein ständiges Leerlaufen des Grabens zu gewährleisten.

Der Unterhaltungsverband Altes Land weist darauf hin, dass sich bei Bebauung landwirtschaftlicher Flächen der Oberflächenwasserabfluss nicht erhöhen darf und Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen sind. Die Ableitung in Gewässer II. oder III. Ordnung darf maximal 1,5 l / s / ha betragen.

### **5 Immissionsschutz**

Die Plangebiete befinden sich innerhalb gemischt genutzter Ortslagen und angrenzend an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Emissionen aus (Geruch, Lärm, Staub), die in der näheren Umgebung spürbar sind. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Eine Lärmvorbelastung durch Zufahrtsverkehre zum Kraftwerk Stade und dem angrenzenden Industriegebiet ist gegeben.

In den textlichen Festsetzungen werden Schutzvorkehrungen festgesetzt.

Bei Bauvorhaben an Straßen muss für einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm gesorgt werden. Zuschüsse von der Straßenbauverwaltung sind nicht zu erwarten.

## 6 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht generell keine Pflicht zur Umweltprüfung. Europarechtlich bedeutsame Umweltauswirkungen werden durch die Satzung nicht ausgelöst, da gemäß § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durch die Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

## 7 Naturschutz und Landschaftspflege

§ 21 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass darüber nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Für den geringen Teil des Außenbereichs, der durch die Abrundungssatzung in den Innenbereich einbezogen wird, sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen in der Naturraumregion Unterelbniederung und zwar innerhalb der Harburger Elbmarschen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade aus dem Jahre 1989 unterscheidet weitere „Ökologische Landschaftseinheiten“. Die Teilgeltungsbereiche gehören zu der naturräumlichen Region „Flusswatten und Marschen“ und werden der Marsch zugeordnet. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan sind für die Teilgeltungsbereiche keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Eigenart, Vielfalt und Schönheit bekannt. Das überwiegende Gebiet der Gemeinde Hollern-Twielenfleth und somit auch die Teilgeltungsbereiche sind als großräumiger Defizitbereich für Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet.

Für die Samtgemeinde Lühe liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1997 vor. Der Bestandsplan des Landschaftsplanes stellt für die Teilgeltungsbereiche der Satzung überwiegend Siedlungsflächen dar; eingestreut reichen Obstbaum-Plantagen bis direkt an die angrenzenden Straßen. Es handelt sich in der Regel um in Reihen gepflanzte schwachwüchsige Spindelbüsche (vorwiegend Apfel) in Monokultur mit intensiver Bodenbearbeitung. Zum Schutz der flach wurzelnden Spindelbüsche vor der Konkurrenz des Grasunterwuchses werden die Baumstreifen durch Spritzungen gras- und krautfrei gehalten. Zwischen den Baumstreifen werden die Vegetationsbestände der Fahrgassen mehrmals im Jahr gemäht, so dass sich Blühaspekte der vorherrschenden Süßgräser nicht ausbilden können.

Durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird im Wesentlichen auf intensiv bewirtschaftete Flächen die Eingriffsintensität verändert. Zukünftig kann innerhalb der betroffenen Bereiche eine Neubebauung erfolgen. Die mögliche Nachverdichtung führt jedoch aufgrund der bisher ausgeübten Nutzungsintensität nicht zu einem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope. Für den Teil des Außenbereichs, der durch die Abrundungssatzung in den Innenbereich einbezogen wird, ist die zusätzliche Bodenversiegelung jedoch als eingriffsrelevant und als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewer-

ten. Unabhängig vom Versiegelungsgrad durch die jeweils geplante Neubebauung wird ein einheitlich breiter und einheitlich zu gestaltender Pflanzstreifen als Ausgleich für den Eingriff, zugleich als Abschirmung gegen Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen und zur Bildung eines Siedlungsrandes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzfläche in einer Breite von 5 bzw. 10 m. Die pauschal in ca. 50 m Abstand zur Straße festgesetzte Pflanzfläche wird in Abhängigkeit von der Bebauung und Nutzung nicht auf jedem Grundstück in dieser Lage sinnvoll sein. Daher wird in den textlichen Festsetzungen 2.5. und 2.8. geregelt, dass Gebäude dort unter bestimmten Bedingungen errichtet, erweitert und umgenutzt werden können. Die notwendige Pflanzfläche kann dann auch an anderer Stelle zwischen Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen eingerichtet werden.

Zur Minderung des Eingriffs in die vielfältigen Bodenfunktionen ist die Versiegelung der zusätzlichen Zufahrten und Stellplätze aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung können die in den rückwärtigen Bereichen festgesetzten Anpflanzungsflächen innerhalb und außerhalb der Teilgeltungsbereiche der Satzungen genutzt werden. Die bis zu 10 m breiten Anpflanzungsflächen sind gemäß der textlichen Festsetzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um heimischen, wildlebenden Tieren artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Einheimische Gehölze stellen eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar. Bei ungestörter Entwicklung können sich wertvolle Biotopstrukturen bilden, vorausgesetzt die Anpflanzungsflächen werden nicht in die angrenzende Ziergartennutzung einbezogen.

Gleichzeitig wird durch diese landschaftsgerechten Anpflanzungen ein gut gestalteter Ortsrand entwickelt und somit das Landschaftsbild im Kulturraum des Alten Landes aufgewertet. Zudem wird den Vorgaben des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Lühe gefolgt, der insbesondere im Bereich der Bebauung entlang der Hollernstraße zur freien Landschaft Flächen für die Ortsrandeingrünung- und -bepflanzung vorsieht. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine Anpassung der baulichen Vorhaben (durch Begrenzung der Bauhöhe, Material- und Farbbeschränkung) an die Eigenart des Landschaftsraumes anzustreben (Stichwort: Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Darüber hinaus sind innerhalb der Teilgeltungsbereiche der Satzungen die vorhandenen Gräben sowie deren uferbegleitende, standortgerechte Vegetation als gliedernde und belebende Landschaftselemente zu erhalten. Auf die Festsetzung eines Räum- und Schutzstreifens wurde verzichtet, weil sich die Gräben auf Privatgartenflächen befinden, auf denen die Räumung mit einfachem Gerät auch ohne gesonderte Fläche möglich ist. Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Gräben und deren Bewuchs als typische Elemente der Siedlungsstruktur werden die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Landschaftsfenster planerisch berücksichtigt. Gemäß dem Landschaftsplan weisen insbesondere die hausnahen Gräben eine besondere Bedeutung als Landschaftsfenster auf, wenn die Gräben im Haus- und Vorgartenbereich bis an die angrenzende Straße führen und somit von der Straße aus reizvolle Einblicke in die dahinter liegenden Obstkulturen ermöglichen. Die festgesetzte Erhaltung von ortsbildprägenden Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm kann die Wirkung der Landschaftsfenster unterstützen und dient zudem der Pflege des Ortsbildes.

Zur Vermeidung von durchgängiger Bebauung und zur Erhaltung von größeren Landschaftsfenstern wurden Flächen z. B. an der Gemarkungsgrenze zu Steinkirchen und an der Ecke Twielenfleth Am Deich / Twielenflether Chaussee als nicht bebaubare landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Außerdem wurden der Hollerner Schöpfwerkskanal und die Basenflether Wettern aufgrund der Kennzeichnung im Landschaftsplan als Ersatz- und Aus-

gleichsflächen entsprechend festgesetzt um eine Beeinträchtigung durch Bebauung zu verhindern.

Die Aussagen zu den Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmöglichkeiten können als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aufgegeben werden.

Hollern-Twielenfleth, den .....

.....  
Bürgermeister