



Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplans "Dorfmitte"
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Asendorf
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2019

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

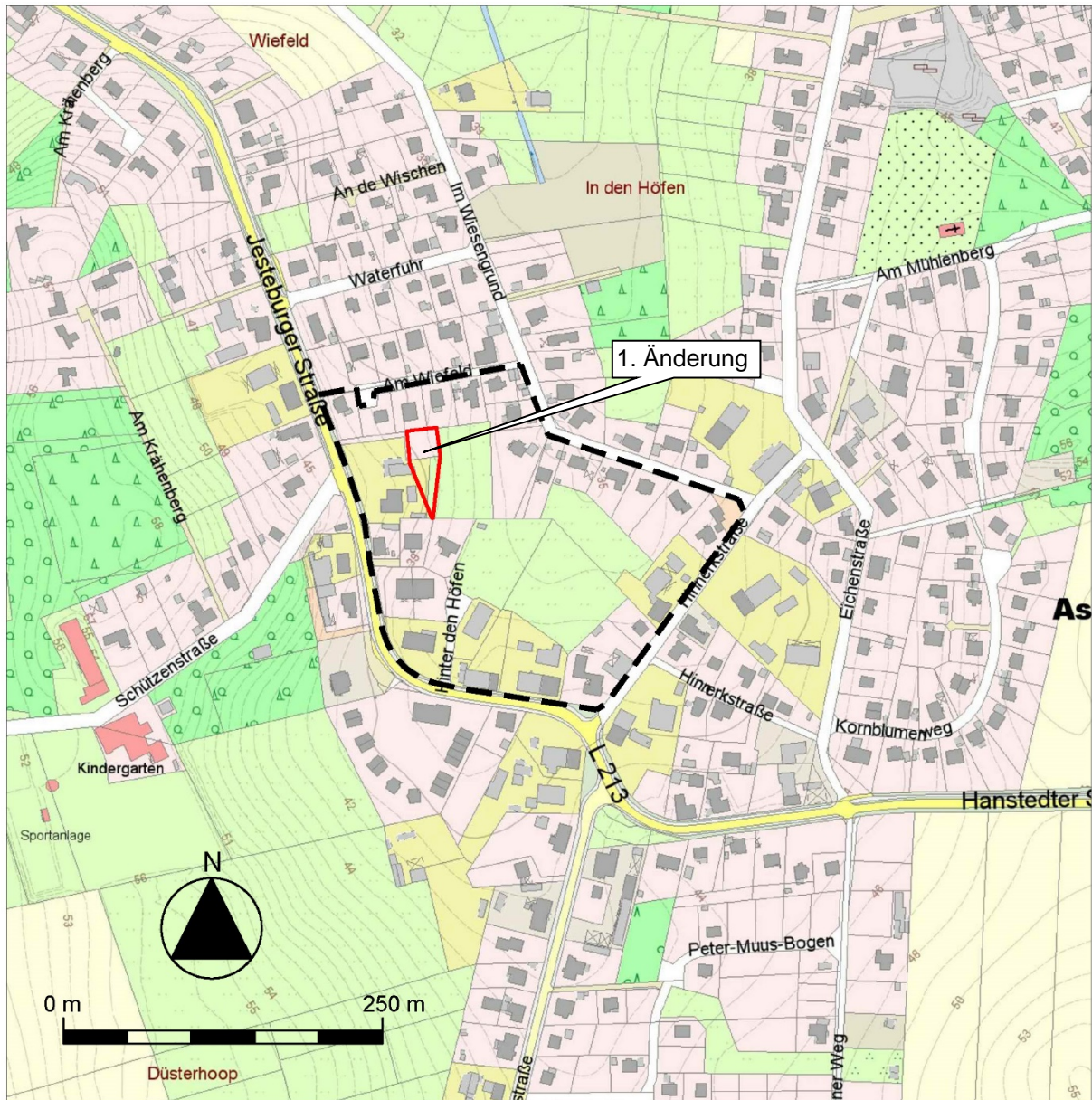
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am 28.06.2001 in Kraft getreten. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Nutzung regelt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dorfmitte“ und der geplanten 1. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
„Dorfmitte“ (schwarz gestrichelte Linie) und der Lage des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teile der Hofstelle „Jeseburger Straße 12 mit Teilen der Flurstück 121/3 und 121/2.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte“ ist der geplante Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Jeseburger Straße 12. Im Vorfeld wurden verschiedene Alternativen für die Anordnung des Neubaus geprüft. Nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans „Dorfmitte“ ist auf dem Grundstück ein etwas 50 m tiefer Streifen als Baugebiet festgesetzt; im südlichen Teil als „Dorfgebiet“ (MD) und im nördlichen Teil als „Allgemeines Wohngebiet (WA).

Theoretisch bestünde die Möglichkeit, das Wohnhaus innerhalb des bestehenden Baugebiet nördlich der Hofstelle, direkt an der Jesteburger Straße anzuordnen. Dies hätte jedoch Beeinträchtigungen des alten Baumbestandes und der ortsbildprägenden Hofstelle zur Folge (vgl. das folgende Foto).



Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, zum Schutz der ortsbildprägenden Hofstelle mit dem alten Eichenbestand und zur Förderung der Innenentwicklung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, und eine Bebauung bis in eine Tiefe von rd. 70 m von der Jesteburger Straße aus zu ermöglichen.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bereits die Gesamtgröße des Änderungsbereichs mit rd. 1.140 m² liegt deutlich unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der 1. Änderung ist eine Nachverdichtung auf den Flächen im Änderungsbereich zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsmitte von Asendorf.

Die Planung hat den Zweck, unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine Erweiterung der Bebauung auf den Flächen im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

4. Abgrenzung des Änderungsbereichs

In den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung werden die Teile des Grundstücks „Jesteburger Straße 12“ einbezogen, auf denen die geplante neue Bebauung entstehen soll. Dazu werden die im Ursprungsplan festgesetzten Baugebiet bis auf eine Tiefe von etwa 70 m in östlicher Richtung ausgedehnt. Im nördlichen Teil entspricht dies der Ostgrenze des Flurstücks 121/3. Im südlichen Teil wird die Ostgrenze durch die Verbindungslinie zwischen der Südostecke des Flurstücks 121/3 und der Nordostecke des Flurstücks 115/7 gebildet.

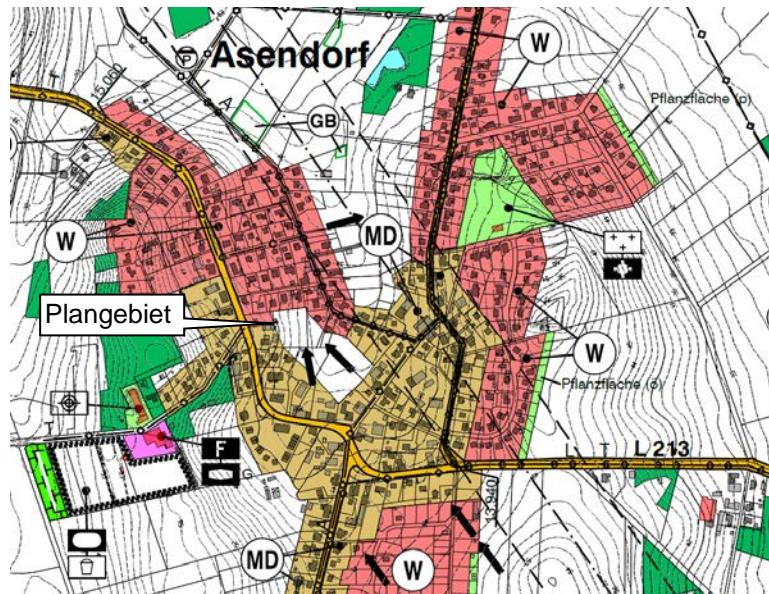
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 1. Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, die sich aus dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg** (RROP) ergeben, das am 04.04.2019 in Kraft getreten ist. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht. Die geplante Maßnahme der Innenentwicklung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.


6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Die Darstellungen des Änderungsbereichs und seiner Umgebung zeigt der folgende Planausschnitt. Der Änderungsbereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt im Randbereich einer als „Dorfgebiet“ (MD) und Wohnbaufläche (W) dargestellten Fläche.

Die Festsetzungen der 1. Änderung weichen davon ab: Die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) werden auf die im Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgeweitet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt, ohne Maßstab, genordet

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 

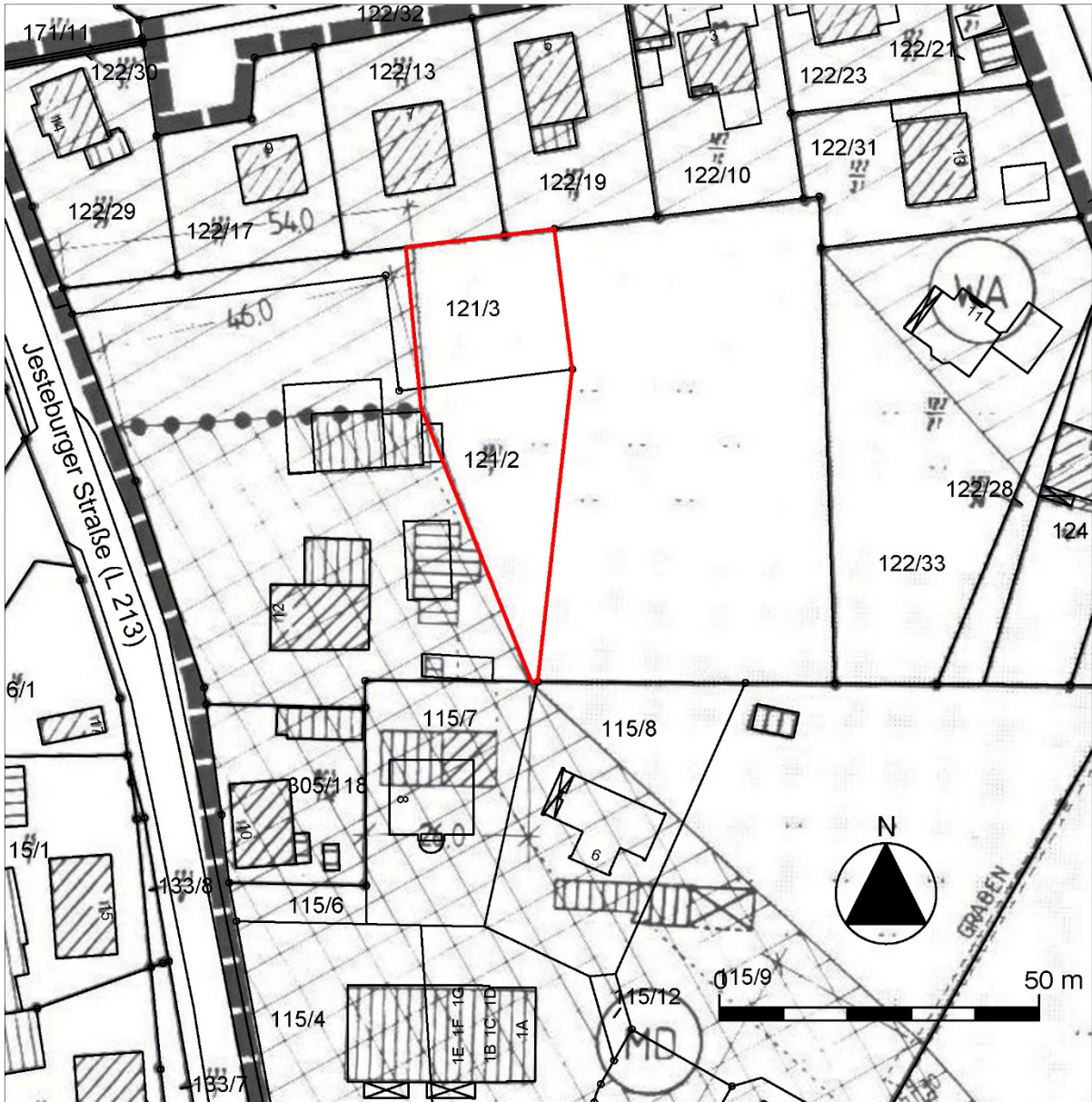
Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie beeinträchtigt auch nicht die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Durch die geplante Nutzung werden keine Konflikte geschaffen: Eine im Flächennutzungsplan für die bauliche Nutzung (W und MD) entlang der Jesteburger Straße vorgesehene Fläche wird für die gleiche Nutzung um etwa 20 m in den Bereich der „Fläche für Landwirtschaft“ erweitert. Im Flächennutzungsplan ist die Bodennutzung in den **Grundzügen** darzustellen ist. Die parzellenscharfe Abgrenzung verschiedenartiger Flächen gehört i. a. nicht zu den Grundzügen; die vorgesehene Verschiebung durch die 1. Änderung berührt deshalb die Grundzüge und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 nicht.

Durch die Ausweitung der baulichen Nutzung wird auch keine der angrenzenden Flächen beeinträchtigt. Die Abweichung liegt im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfmitte“ ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt auf Seite 6. Es handelt sich um einen **einfachen** Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Nutzung in dem Straßenkarree Jesteburger Straße / Hinnerkstraße / Im Wiesengrund / Am Wiefeld regelt. Entlang der Straße sind in unterschiedlicher Tiefe die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die Baugebietstiefe variiert zwischen rd. 35 m bis rd. 90 m.

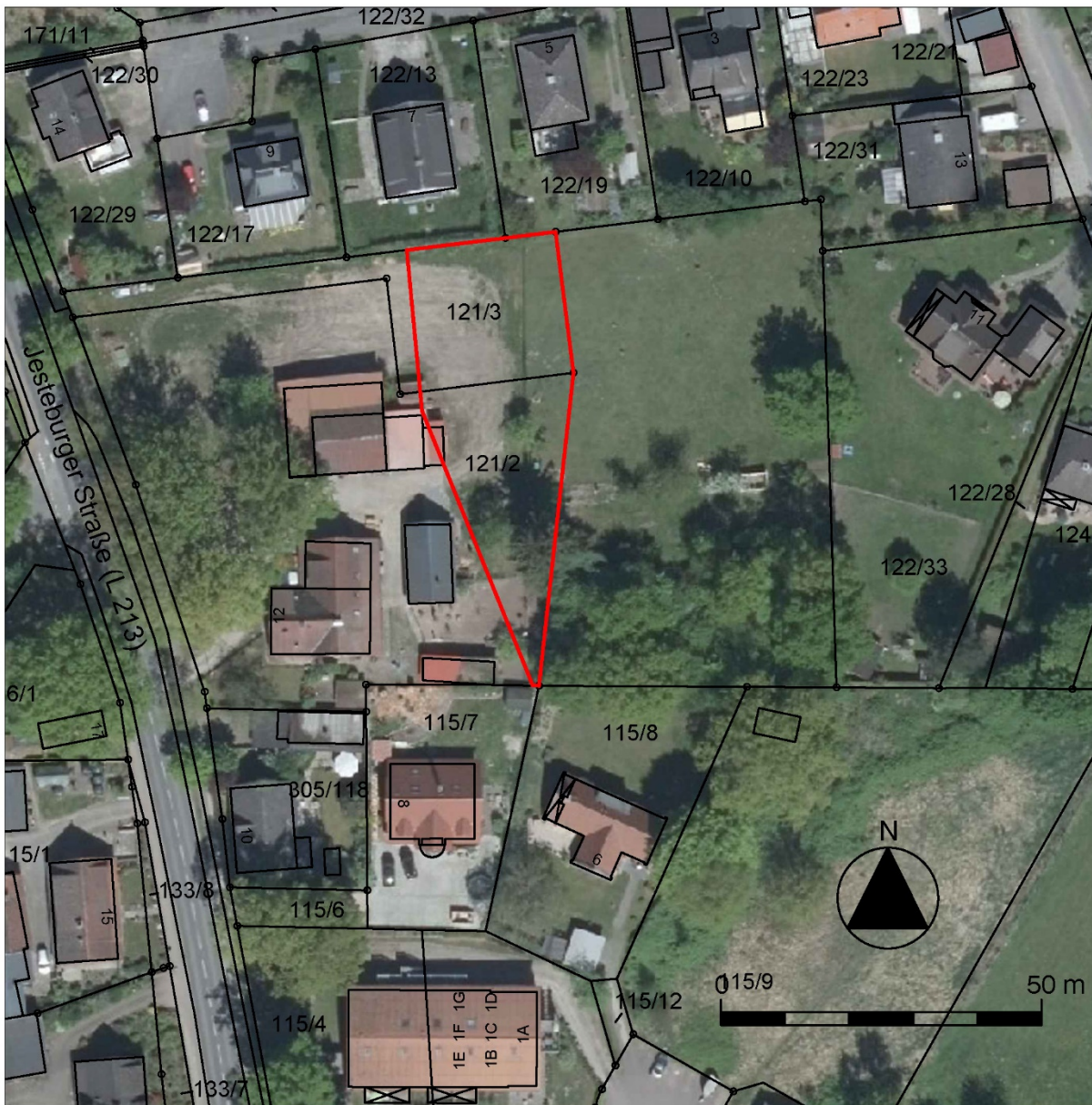
Der zentrale Bereich in dem Straßenkarree ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Von diesen Festsetzungen wird mit der 1. Änderung ein kleiner Teilbereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ im Nordwesten erfasst.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Dorfmitte“
mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Linie),
überlagert mit der aktuellen Liegenschaftskarte

Die Fläche im Änderungsbereich ist Bestandteil des Betriebsgeländes auf der Hofstelle Jesteburger Straße 12. Der Hof wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. Um die geplante Errichtung eines Wohnhauses vorzubereiten, wurde aus dem Betriebsgelände das Flurstück 121/3 herausparzelliert. Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt. Die darin eingetragene rote Linie entspricht dem Änderungsbereich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug Mai 2018

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfmitte“ geändert:

„Dorfgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ statt „Fläche für die Landwirtschaft“

Entsprechend den Zielen der Planung wird ein kleiner Teil der „Fläche für die Landwirtschaft“ für eine Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück Jesteburger Straße 12 zur Verfügung gestellt. Dazu wird die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) im südlichen Teil und die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im nördlichen Teil des Änderungsbereichs um max. rd. 24 m in östlicher Richtung ausgeweitet. Damit entfallen insgesamt rd. 1.143 m² „Fläche für die Landwirtschaft“, die künftig als Teil des Baugebiets genutzt werden können. Die Restgröße der verbleibenden „Fläche für die Landwirtschaft“ beträgt rd. 15.550 m².

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dorfmitte“ und örtliche Bauvorschrift

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dorfmitte“ und die örtliche Bauvorschrift gelten unverändert weiter. Sie sind bei Vorhaben im Änderungsbereich anzuwenden und daher zur Information in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Abwägung der betroffenen Belange

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandenen Straßen gewährleistet. Das Geländenniveau des Flurstücks 121/3 liegt deutlich unter dem Straßenniveau. Daher ist zur Schmutzwasserbeseitigung eine Hebeanlage oder ggfs. ein Druckanschluss erforderlich.

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W 405 ist im Ortskern von Asendorf sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min kann zum einen durch die Trinkwasserversorgung erfolgen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets stehen zwei Hydranten zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine Löschwasserzisterne im Einmündungsbereich Schützenstraße / Jesteburger Straße.

Zur Abfallentsorgung muss der Müll der Hinterlieger an der nächsten öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Das ist bei der geringen Entfernung problemlos möglich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken.

Die 1. Änderung sichert mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Asendorf. Das ist das wesentliche Ziel der Änderung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auch den öffentlichen Belang der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die geringfügige Verkleinerung der „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht wesentlich beeinträchtigt. Die als „Dorfgebiet“ festgesetzte Fläche steht dem landwirtschaftlichen Betrieb weiterhin zur Verfügung. Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist mit dem betroffenen Betrieb abgestimmt.

Durch die 1. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs von Asendorf verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Durch die Ausweitung der Baugebietsflächen wird die zulässige Versiegelung gegenüber der bisherigen Festsetzung geringfügig erhöht. Das führt zu einer, wenn auch vergleichsweise geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Änderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die Änderung fördert die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Erhöhung der Nutzbarkeit auf ihren Flächen.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2019

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Asendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Asendorf, den 01.08.2019

Siegel

gez. R. Mencke

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Asendorf mit der Urschrift wird beglaubigt.

Asendorf, den _____

Der Bürgermeister