

# Gemeinde Asendorf



## BEBAUUNGSPLAN

„Am Spritzenhaus“  
mit Örtlichen Bauvorschriften

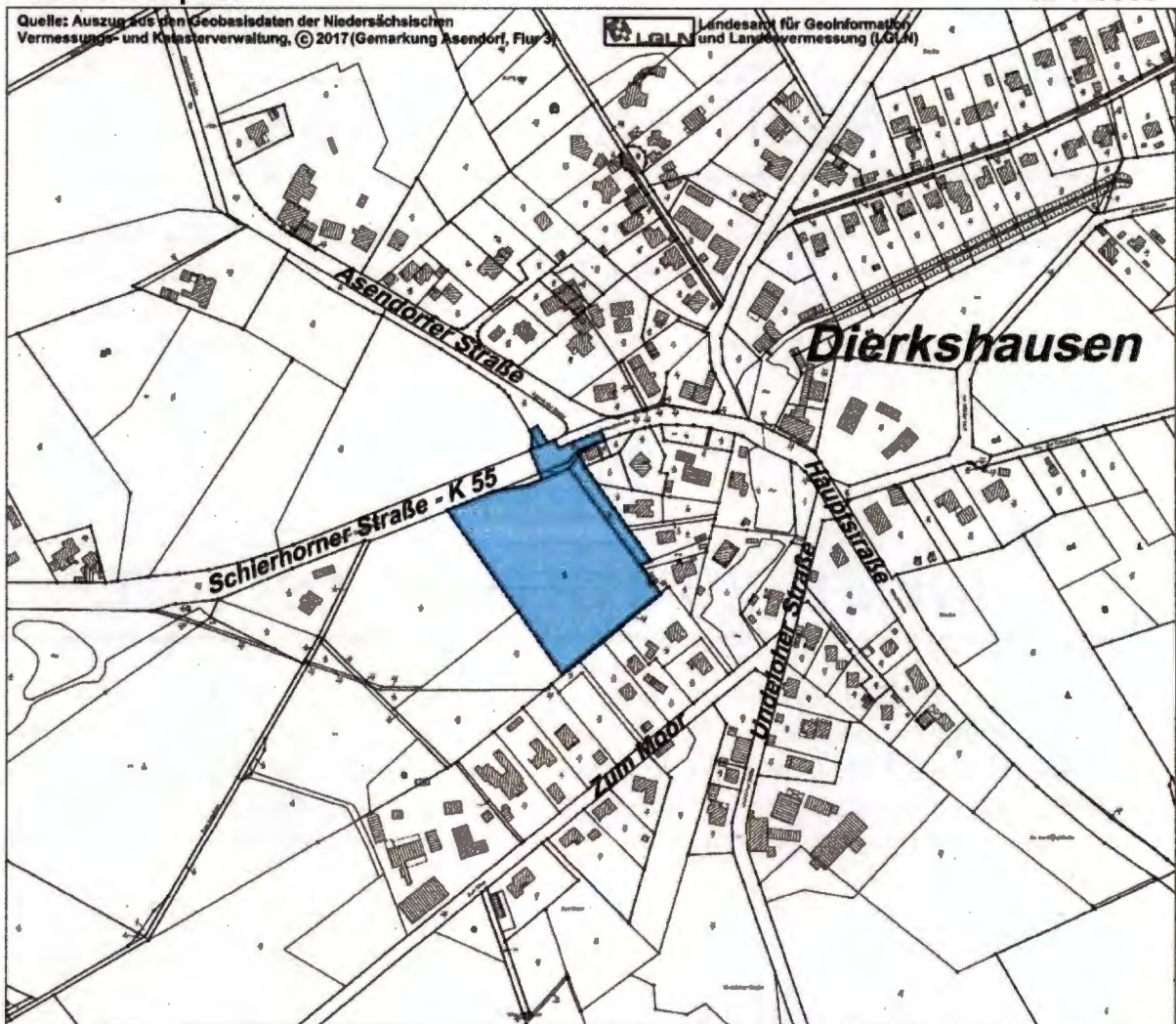
**Kopie**

Stand:

Juni 2020

Übersichtsplan

M. 1:5000



Bearbeitung:

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



**BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Asendorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der PLANZEICHNUNG (Teil A), den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (Teil B), sowie den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (Teil C), als Satzung beschlossen.

Asendorf, den 06.07.2020

*gez. R. Mencke (Siegel)*  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) maßgebend.

## HINWEIS ZUM DENKMALSCHUTZ


Im näheren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Auftreten von weiteren Funden oder Befunden ist als hoch einzuschätzen. Deshalb besteht für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg einzuholen.




M. 1 : 1000


# PLANZEICHNUNG (Teil A)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 (Gemarkung Asendorf, Flur 3)

 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)



GRZ 0,25	I
o	
600 qm	

GRZ 0,20	I
o	
1000 qm	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG /  
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG /  
BAUWEISE, BAUGRENZE**



GRZ 0,2

I

o



1000 qm



**Allgemeine Wohngebiete**  
*(s. Textliche Festsetzungen I.1)*

**Grundflächenzahl**  
*(s. Textliche Festsetzungen I.3)*

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**  
*(s. Textliche Festsetzung I.4)*

**offene Bauweise**

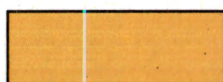
nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

**Grundstücksmindestgrösse**

**Baugrenze**

*(s. Textliche Festsetzung I.5)*



P  
FF



**VERKEHRSFLÄCHEN**

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

*Zweckbestimmung:*

**Parkfläche ausschließlich für Zwecke der Freiwilligen Feuerwehr**

private Verkehrsflächen

**FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

**Erhaltungsgebot für Einzelbäume**

*(s. Textliche Festsetzung II.2.2)*

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

*(s. Textliche Festsetzung II.2.1)*

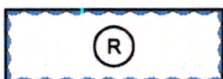


**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

**Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

*Zweckbestimmung:*

**Regenwasserversickerungsanlage**



**FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(s. Textliche Festsetzungen II.2.1)*



**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung**

**Sammelplatz für Abfallentsorgung**



M

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**BAUVERBOTSZONE GEMÄSS § 24 ABS.1 NDS. STRASSENGESETZ AUSSERHALB DER ORTSDURCHFÄHRTEN AN DER K 55**

**Hochbauten jeder Art dürfen auf diesen Flächen nicht errichtet werden**



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind die sonst gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

grundsätzlich nicht zulässig.

### 2. Zusätzliche Bindung zur zulässigen Zahl der Wohnungen

2.1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** mit Zulässigkeit von Einzelhäusern sind Wohngebäude mit einer Wohnung nur zulässig, wenn ihre anrechenbare Grundstücksfläche mindestens **1000 m<sup>2</sup>** beträgt.

Wohngebäude mit zwei Wohnungen sind dort nur zulässig, wenn ihre anrechenbare Grundstücksfläche mindestens **1500 m<sup>2</sup>** beträgt.

2.2. Ausnahmsweise können in den **Allgemeinen Wohngebieten** mit Zulässigkeit von Einzelhäusern Wohngebäude mit zwei Wohnungen bereits ab einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens **1000 m<sup>2</sup>** zugelassen werden, wenn eine der beiden Wohnungen eine Wohnfläche von **75 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet oder die Wohnfläche einer der beiden Wohnungen mit Ausnahme des Zugangs vollständig im Dachgeschoss angeordnet ist.

2.3. In den **Allgemeinen Wohngebieten** mit Zulässigkeit von Doppelhäusern sind nur Wohngebäude mit einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

### 3. Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung für Nebenanlagen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bleibt bei der Ermittlung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bei Hinterliegergrundstücken (Pfeifenstielgrundstücken) der Versiegelungsanteil der Zufahrt bis zum Beginn des eigentlichen Grundstücks (Fläche des Pfeifenstiels) unberücksichtigt.

### 4. Höhenlage der Gebäude

4.1. Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit 40 cm festgelegt.

4.2. Von der Festsetzung der Ziffer I.4.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie durch besondere Geländebeziehungen bedingt sind. Das angegebene Maß von 40 cm darf in diesen Fällen maximal soweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfußbodenoberkante übereinstimmt.

## 5. Überbaubare Bereiche

Für Terrassen und Freisitze ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig.

## II. ZUR GRÜNORDNUNG

### **Nachrichtlicher Hinweis:**

*Sämtliche Maßnahmen zur Räumung der Grundstücke von Bewuchs wie Gehölzrodungen oder Beseitigung der sonstigen Vegetation sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September jeden Jahres nicht zulässig.*

### 1. Generelle Anforderungen an Pflanzungen

Für Pflanzungen und Ersatzpflanzungen gemäß den Ziffern 2.1 und 2.2 sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden (s. *Anhang zur Begründung*).

### 2. Pflanz- und Erhaltungsgebote

2.1. Auf den **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind sieben je ca. 100 m<sup>2</sup> große Gehölzinseln mit dreireihigen Strauch-Baum-Pflanzungen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (s. *Anhang zur Begründung*) anzulegen. Je Gehölzinsel sind zwei Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und zwei Bäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe über Erdboden gemessen) und 41 Sträucher versetzt in einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen einzusäen und als halbruderaler Gras- und Hochstaudenflur zu entwickeln.

2.2. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 3. Gewässer-, Boden- und Reliefschutz

3.1. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

3.2. Private Grundstückszuwegungen und offene Stellplätze dürfen, soweit sie nicht auch gewerblich genutzt werden, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung auf Sand-/Kiesbett) hergestellt werden.

3.3. In den allgemeinen Wohngebieten ist der Auf- und Abtrag von Boden nur in absolut notwendigem Umfang zulässig und darf nicht zu einer Überformung der vor der Bebauung bestehenden Geländetopographie führen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Teil C)

## 1. Einstellplätze auf privaten Wohngebietsflächen

Je Wohneinheit sind auf dem zugehörigen Wohngrundstück mindestens zwei Einstellplätze einschließlich der zugehörigen Zufahrt baulich herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## 2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Soweit Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete mit einem Höhenunterschied an Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Grünflächen des Kinderspielplatzes oder benachbarte Wohngrundstücke grenzen, sind die Niveauübergänge als begrünte Bodenflächen **ohne Verwendung von Bauprodukten** auszubilden.

## 3. Dächer

- 3.1. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen  $25^{\circ}$  und  $50^{\circ}$  festgesetzt. Bei Gründächern darf der Neigungswinkel bis auf  $13^{\circ}$  abgesenkt werden. Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebengebäuden und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch Dachneigungswinkel zwischen  $13^{\circ}$  und  $25^{\circ}$  und Flachdächer zulässig.
- 3.2. Gebäude sind in Richtung des Firstes zu strecken.
- 3.3. Dachaufbauten und –einschnitte dürfen sich insgesamt höchstens über  $2/3$  der Trauflänge erstrecken. Zum Giebel oder Walm ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Trauflänge einzuhalten.
- 3.4. Die Grundfläche von Wintergärten darf maximal 30 % der Grundfläche des eigentlichen Wohngebäudes betragen.

## 4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m hergestellt oder als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen angepflanzt werden. Stabmattenzäune sind nur ohne Kunststofflechtstreifen zulässig.

## 5. Werbeanlagen

- 5.1. Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.2. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage und bis zu einer maximalen Flächengröße von  $0,5 \text{ m}^2$  angebracht werden.
- 5.3. Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig.

## 6. Abweichungen

Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 1 bis 5 sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## 7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 80 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Ziffern 1 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Gemarkung Asendorf, Flur 3 (L4-370/2017)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Winsen (Luhe) -

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwendung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 20.08.2020

gez. Gauger (Siegel)

LGLN – Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Winsen (Luhe)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



**BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**

Seevetal-Wittenberg, den 03.07.2020

gez. R. Petersen  
Planverfasser



### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung haben vom 18.03.2020 bis 21.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegen.

Asendorf, den 06.07.2020

gez. R. Mencke (Siegel)  
**Bürgermeister**

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Asendorf, den 06.07.2020

gez. R. Mencke (Siegel)  
**Bürgermeister**

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.07.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. 30 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Asendorf, den 27.07.2020

gez. R. Mencke (Siegel)  
**Bürgermeister**

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die beachtliche Verletzung von obigen Verfahrens- und Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

Asendorf, den

**Bürgermeister**

---

### **BEGLAUBIGUNG**

Die Übereinstimmung dieser Kopie des Bebauungsplanes „Am Spritzenhaus“ der Gemeinde Asendorf mit der Urschrift wird beglaubigt.

Asendorf, den 5.10.2020



Der Bürgermeister

# Gemeinde Asendorf



## **BEGRÜNDUNG**

## **BEBAUUNGSPLAN**


**„Am Spritzenhaus“  
mit Örtlichen Bauvorschriften**

Stand: **Satzung**

**Juni 2020**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 (Gemarkung Asendorf, Flur 3)

 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)

Bearbeitung:

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
STADTPLANER      BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



**BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**

# Inhalt Seite

## TEIL A

I. Zielsetzungen und Vorgaben	
1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches / Vorhandene Bebauungspläne	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	
1. Lage im Gemeindegebiet / Infrastruktur	5
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand / Nutzung	5
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes	
1. Hinweise zur Einbeziehung in das <i>Beschleunigte Verfahren</i>	5
2. Räumliches Konzept der Planung	6
3. Flächen für eine bauliche Nutzung	
a) Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen / Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	7
b) Art der baulichen Nutzung	8
c) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	9
d) Örtliche Bauvorschriften	10
4. Verkehrserschließung	11
5. Naturschutz und Landschaftspflege	
a) Grundsätzliche Aussagen	13
b) Konkrete Maßnahmen	14
6. Denkmalschutz / sonstige Grünflächen / Altlasten	14
7. Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung	15
8. Immissionen	16
9. Flächenübersicht / Nettowohndichte	17
10. Rechtsgrundlagen	17
IV. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung	18
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
<u>Anhang:</u> - Städtebauliches Konzept	19
- <i>Auszug:</i> Einmündung in die K 55	20
- Pflanzlisten	21

## TEIL B

**Landschaftsplanerisches Gutachten** (mit eigenständigem Inhaltsverzeichnis)  
**Artenschutzgutachten** (mit eigenständigem Inhaltsverzeichnis)

# I. Zielsetzungen und Vorgaben

## 1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Flächen südlich der „Schierhorner Straße (K 55)“, die nach Nord- und Südosten an den Bebauungsbestand der Ortslage angrenzen, bieten sich für die Befriedigung der aktuellen Nachfrage nach Bauland in Dierkshausen im Zuge der Eigenentwicklung des Ortes besonders an.

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Hanstedt und insbesondere auch in Asendorf mit seinen Ortsteilen deutet für die Zukunft auf eine erhebliche Nachfrage für den örtlichen Immobilienmarkt. Da durch Verdichtungsmaßnahmen im Bebauungsbestand im Rahmen der Innenentwicklung (vgl. auch Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“) diese Nachfrage aktuell nicht abschließend befriedigt werden kann, verbleibt ein erheblicher Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Mit der Auswahl der vorliegenden Flächen wird der gesetzlichen Anforderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB) unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und der sonstigen Rahmenbedingungen entsprochen. Insbesondere durch die weitgehende Erschließung der Baugrundstücke über eine bestehende Wegefläche kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Erschließungsfläche minimiert werden.

**Ziel** des künftigen Bebauungsplanes ist es, die bisher als landwirtschaftliches Ackerland genutzten Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Der künftige Bebauungsplan hat den **Zweck**, eine in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingepasste und ortsangemessene Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen zu sichern.

Die **Notwendigkeit** der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem bisherigen Mangel an einer verbindlichen Bauleitplanung sowie der Lage im Außenbereich.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 44. Änderung des *FLÄCHENNUTZUNGSPLANES* der Samtgemeinde Hanstedt stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend **Wohnbauflächen** dar. Am Westrand wird für die zukünftige Eingrünung des Baugebiets eine **Grünfläche** dargestellt, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds dienen soll.



Bisherige Darstellung

44. Änderung

**Auszug:**

Samtgemeinde Hanstedt

**44. Änderung des  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANPLANES**

Gemeinde Asendorf – Teilplan 2

1. Teiländerung „Dierkshausen“

Die Festsetzung von **Allgemeinen Wohngebieten** im Bebauungsplan ist eine unmittelbare Überführung der im Flächennutzungsplan vorbereiteten **allgemeinen Art der baulichen Nutzung** in die **besondere Art der baulichen Nutzung** im Bebauungsplan.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017)** in der Fassung vom 26.09.2017 sowie im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2025 (RROP 2025)**, das am 17.03.2017 genehmigt wurde. Der Kreistag ist am 28.03.2017 den Genehmigungsaufgaben beigetreten. Die notwendige Überarbeitung zur Anpassung an neue Landesziele aus dem LROP 2017 schließen jedoch eine Bekanntmachung gegenwärtig noch aus. Zwischenzeitlich gibt es einen 4. Entwurf zum **RROP 2025**, der am 22.10.2018 nach zuvor erfolgter Auslegung vom Kreistag bereits als Satzung beschlossen wurde. Die Genehmigung wurde am 19.02.2019 unter Maßgaben und Auflagen erteilt. Das Inkrafttreten des **RROP 2025** ist mit der Bekanntmachung am 04.04.2019 im Amtsblatt des Landkreis Harburg erfolgt. Gleichzeitig ist damit das **RROP 2000** in der Fassung von 2007 (**RROP 2007**) außer Kraft getreten.

Für die vorliegende Planung haben die *Ziele und Grundsätze* des LROP wesentliche Bedeutung. Im Zuge der **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes** sind laut Ziffer 1.1 03 insbesondere *die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ... bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen*. Außerdem soll *die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um unter anderem die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten* (Ziffer 1.1 07).

Bei der **Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur** sollen nach Ziffer 2.1 02 *Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird*. Ergänzend dazu sollen gemäß Ziffer 2.3 01 *zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und*

*ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

Das RROP 2025 ergänzt gemäß Ziffer 1.1 03 hierzu, dass *die Siedlungs- und Infrastruktur im Landkreis, u.a. im Bereich von Bildung, Gesundheit und Soziales, an der demografischen Entwicklung zu orientieren ist.*

Nach Ziffer 1.1 07 sollen die *ländlichen Teilräume des Landkreises Harburg .... im Rahmen eines nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftswachstums weiterentwickelt werden. Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Vielfalt und der Erholungswert der Landschaft erhalten und verbessert werden.*

*Bei den sonstigen Gemeinden (Gemeinden ohne Zentrale Orte) und Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkt (Ziffer 2.1.2 03 RROP).*

Die Ziffer 2.2.1 01 bestimmt, dass *in allen Teilräumen des Landkreises die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang gesichert und entwickelt werden sollen. .... Die räumliche Verteilung der Angebote soll bedarfsgerecht und wohnortnah sein.*

Mit der vorliegenden Planung wird im Rahmen der Eigenentwicklung die Umsetzung einer den örtlichen Strukturen angepassten Wohnbebauung angestrebt.

Laut 4. Entwurf zum **RROP 2025** liegt das Plangebiet am Rande eines *Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft*. Erfasst werden dabei Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und Verbundfunktion eine besondere Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz, den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und für die Erholung haben. In den ausschließlich avifaunistisch begründeten Vorbehaltsgebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese in ihrer avifaunistischen Eignung und Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

In der Bauleitplanung wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass nach Westen ein Pflanzstreifen im Übergang zwischen künftiger Bebauung und der freien Landschaft angeordnet wird.

#### **4. Abgrenzung des Geltungsbereiches / vorhandene Bebauungspläne**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Umfang der neu vorgesehenen Bebauungsflächen einschl. der zugehörigen Erschließungs-, Entwässerungs- und Eingrünungsanlagen. Die angrenzenden Bauflächen sollen in ihrem wesentlichen Bestand nicht geändert werden. Deren Erfassung erübrigt sich demzufolge.

In Dierkshausen bestehen neben dem seit Januar 2020 rechtswirksamen Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ keine weiteren Bebauungspläne. Dieser Plan setzt eine eingeschossige Einzelhausbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets bei Grundflächenzahlen von 0,2 und Grundstücksmindestgrößen von 800 m<sup>2</sup> fest. Auf den zugehörigen Flächen sind maximal 5 Baugrundstücke verfügbar.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage im Gemeindegebiet / Infrastruktur

Die Planungsflächen liegen am Westrand des Gemeindeteils *Dierkshausen* und damit im Süden der Gemeinde *Asendorf*, deren Hauptort (*Asendorf*) im Norden des Gemeindegebiets liegt.

Über die „Buchholzer Straße“ hat Dierkshausen eine sehr günstige Verbindung nach *Hanstedt*, dem Hauptort der gleichnamigen Samtgemeinde. *Hanstedt* verfügt über alle Grundversorgungseinrichtungen sowie Grundschule, Oberschule und alle Betreuungsangebote für noch nicht eingeschulte Kinder (Krippe, Kindergarten). Aber auch in *Asendorf* bestehen ein Krippen- und Kindergartenangebot einschl. Integrationsgruppe sowie diverse Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote.

### 2. Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand / Nutzung

Mit Ausnahme der geringfügigen Teilflächen der *Kreisstraße 55 (Schierhorner Straße)* liegen sowohl die schon bestehenden Erschließungsflächen als auch die sonstigen Plangebietsflächen einheitlich in privatem **Eigentum**.

Sämtlicher **baulicher Bestand** liegt mit Ausnahme eines kleinen Gebäudeabschnitts als Teil eines grenzübergreifenden Nebengebäudes außerhalb des Plangebiets im Osten.

Während das Flurstück 6/26 als private Zuwegung für die östlichen Anlieger dient, liegt auf den Flurstücken 6/27 und 110/16 weitgehend eine **Nutzung** als Acker vor. Lediglich ein kleinerer Flächenanteil im Südosten ist gegenwärtig dem Hausgarten auf dem Flurstück 6/13 zuzuordnen.

## III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Hinweise zur Einbeziehung in das **Beschleunigte Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Am Spritzenhaus**“ erfolgt unter Anwendung des § 13 b BauGB „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*“. Dieses Verfahren findet Anwendung für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und eine Grundfläche von weniger als 10 000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB ermöglichen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die genannten Anforderungen.

Für das Plangebiet bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes noch wird eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, steht der Anwendung des *Beschleunigten Verfahrens* nichts entgegen.

Mit dem *Beschleunigten Verfahren* kann

- ein Bebauungsplan vor Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt

- werden,
- soll unter anderem einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden und
  - gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Außerdem kann von den Regelungen des *Vereinfachten Verfahrens* gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Insbesondere kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Ferner darf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet werden, womit von einer *Umweltprüfung* nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem *Umweltbericht* nach § 2a BauGB, von einer Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von einer *Zusammenfassenden Erklärung* nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einer *Überwachung* nach § 4 c BauGB abgesehen werden kann.

Da der Kreis der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit als auch der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der vorliegenden Planung nur unzureichend einzugrenzen ist, werden bei der *öffentlichen Auslegung* und der *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange* keine wesentlichen Abweichungen vom sonst vorgesehenen Verfahren vorgenommen.

Allerdings wird auf eine *Umweltprüfung*, einen *Umweltbericht* sowie gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf die *Anwendung der Eingriffsregelung* verzichtet.

Mit der Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für eine Wohnbebauung wird den Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der vorliegenden Planung besonders entsprochen.

## 2. Räumliches Konzept der Planung

Ein schmaler, nördlicher Flächenstreifen des Planungsgebietes liegt innerhalb der *Bauverbotszone* an der Kreisstraße 55 nach § 24 Abs. 1 Nds. Straßengesetz (s. Nachrichtliche Übernahme in der *Planzeichnung* und Darstellung im *Städtebaulichen Konzept*). Eine hochbauliche Nutzung dieser Grundstücksflächen ist nicht realisierbar. Da im Bereich der Zufahrt zur „Kreisstraße“ auch das Geländenniveau seinen Tiefbereich aufweist, bietet sich die nördliche Teilfläche neben der Zufahrt



für die Anlage des örtlich erforderlichen Regenwasserversickerungsbeckens an. Gleichzeitig werden in diesem Bereich ein paar Stellplätze für die Feuerwehr benötigt, die nicht als öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen können.

Das *räumliche Konzept* besteht darin, dass die vorhandene und für den nordöstlichen Baubestand weiterhin benötigte Zufahrt durch zwei kurze Stichwege in südwestlicher Richtung ergänzt wird. Damit können alle westlich entstehenden Baugrundstücke erschlossen werden.

Der erste, schmale Stichweg dient dabei zusätzlich der besseren Erreichbarkeit und Bedienung der Regenwasserversickerungsflächen. Der zweite Stichweg wird mit einer Wendefläche kombiniert, die auch für Müllentsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Zusätzlich entsteht im öffentlichen Stichweg Freiraum für drei Stellplätze, was in Anbetracht der hier engen Grundstückszufahrten von erheblichem Vorteil ist.

Das zwischen den beiden Stichwegen liegende Grundstück bietet sich aufgrund von Größe, Zuschnitt und Ausrichtung für eine Doppelhausbebauung an. Alle anderen Grundstücke werden für eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Da Dierkshausen nicht zentral entwässert wird, müssen auf den einzelnen Grundstücken Kleinkläranlagen nach aktuellem Stand der Technik installiert werden.

Die Grundstücksmindestgrößen sind diesem Umstand und der örtlich exponierten Lage am Ortsrand im Nahbereich des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ angepasst.

Eine erhebliche bauliche Verdichtung ist unter diesen Voraussetzungen im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes weder ortsbildgerecht noch im Sinne der Flächennutzungsplanung oder der gemeindlichen Versorgungseinrichtungen, die weitgehend im Gemeindeteil Asendorf bestehen. Das gemeindliche Konzept sieht daher dort eine bauliche Verdichtung vor. Im Bebauungsplan „Grüner Weg“ sind entsprechende Festsetzungen für Teilbereiche getroffen worden.

Demgegenüber wäre aber auch eine weitere Auflockerung der Bebauung im Bereich des Doppelhauses nicht zielführend, zumal im Zuge der Eigenentwicklung auch weniger aufwendige Bauangebote im Vergleich zu Einzelhäusern berücksichtigt werden sollen. Die bestehende Bebauung in Dierkshausen und insbesondere auch im an das Plangebiet angrenzenden Bereich ist in allen Belangen äußerst heterogen. Die gezielte Festsetzung eines einzelnen Doppelhauses überschreitet insoweit die Grenzen des Einfügens in das bauliche Umfeld in keiner Weise, zumal in Dierkshausen entsprechend vereinzelt Doppelhäuser und doppelhausartige Gebäude bestehen und demzufolge auch die Ausdehnung eines Doppelhauses den bestehenden Rahmen nicht verlässt.

Wie oben dargelegt, ist eine Ortslage wie Dierkshausen von einer Vielfältigkeit geprägt. Ein pauschaler Ausschluss von Doppelhäusern wäre demzufolge nicht gerechtfertigt und wird im Sinne der Bestimmungen der BauNVO zur Bauweise, wonach Einzel- und Doppelhäuser als frei wählbare Alternativen gemeinsam festgesetzt werden können, auch nicht eingefordert.

### **3. Flächen für eine bauliche Nutzung**

#### **a) Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen / Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen unumgänglich. Da die Umsetzung dieser Planung zum Schutz der bestehenden sozialen Strukturen des Siedlungsgebietes durch Vorhaltung der erforderlichen Siedlungsflächen für den Eigenbedarf

der ortsansässigen Bevölkerung von erheblicher Bedeutung für die örtliche Entwicklung ist, werden bisherige Landwirtschaftsflächen im Sinne des § 1 (5) Satz 3 BauGB nur in notwendigem Umfang beansprucht.

Dabei ist der Verlust im Sinne der landwirtschaftlichen Produktivität begrenzt, da die betroffenen Flächen zwar intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, aber deren Ausdehnung für eine wirklich günstige Bewirtschaftung relativ begrenzt ist. Die künftigen Bauflächen sind als Abrundung der Ortslage von bestehenden Bauungen weitgehend umgeben.

Gemäß § 1a (2) BauGB besteht der Anspruch auf *sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden*, wobei die *Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen* sind.

Mit der Auswahl der vorliegenden Flächen wird diesen gesetzlichen Anforderungen entsprochen, da zur Erschließung der Bauflächen zum Teil schon bestehende Verkehrsanlagen genutzt werden.

Soweit darüber hinaus ein reduzierter Landschaftsverbrauch durch eine intensivere Verdichtung der künftigen baulichen Nutzungen erreicht werden könnte, steht dieser Vorgehensweise die übergeordnete Zielsetzung der Erhaltung und Fortführung örtlicher Strukturen, die hier weitgehend durch die eine großzügige, offene und eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt ist, sowie die teilweise von außen einsehbare Lage entgegen.

Darüber hinaus ist eine maximierte Nutzungsintensivierung aber auch mit dem Anspruch des *schonenden Umgangs* mit den Grundstücksflächen nicht vereinbar. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass die grundsätzlichen Funktionen des Naturhaushalts auf den Grundstücksflächen weiterhin erhalten bleiben.

Die Forderung nach einer *Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß* wird durch die ortsangemessene Festlegung von Grundflächenzahl und von den darüber hinaus zulässigen Versiegelungen durch Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze und Garagen sichergestellt.

Weitergehende Reduzierungen der Versiegelungen würden eine bestimmungsgemäße Nutzung so einschränken, dass eine Umsetzung der Planungsintentionen in Frage gestellt würde. Dabei orientiert sich die maximal zulässige Gesamtversiegelung an den Bestimmungen der BauNVO (§19 (4)). Demzufolge ist eine Überschreitung der Grundflächenzahlen durch die

### **Grundflächen von**

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,**
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und**
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

um bis zu 50 % angemessen. Insoweit sollte aber ein großzügiger Maßstab für eventuelle Befreiungen nach § 31 (2) BauGB angelegt werden.

Die Auswirkungen des erhöhten Versiegelungsbedarfs bei Grundstücken mit zusätzlichen privaten Zuwegungen (Pfeifenstielgrundstücke) werden dadurch reduziert, dass der Versiegelungsanteil der zusätzlichen Zuwegung nicht auf die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen angerechnet wird.

### **b) Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem räumlichen Konzept der Planung sowie den benachbarten Nutzungen werden **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Dabei werden die sonst

gemäß § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um den Anforderungen des § 13 b BauGB, wonach die Baugebietsflächen weitestgehend Wohnnutzungen vorzubehalten sind, bereits unmittelbar durch den Bebauungsplan zu genügen. Die damit vollständig unzulässigen Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, schließen sich aber auch aufgrund der örtlichen Lage oder der rein privat zu entwickelnden Erschließung aus.

Insgesamt ist diese Festsetzung auch der örtlichen Lage angemessen und vermeidet wesentliche Nutzungskonflikte mit dem umgebenden Bestand.

### c) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** mit **Grundflächenzahlen** von **0,20** (Einzelhäuser) und **0,25** (Doppelhaus) basiert auf einer bedarfsgerechten Relation zu den festgesetzten **Grundstücksmindestgrößen** von **1000 m<sup>2</sup>** (Einzelhäuser) und **600 m<sup>2</sup>** (Doppelhaus), die eine Fortsetzung der im Anschluss bestehenden Siedlungsstrukturen darstellt. Dabei überschreitet eine Grundflächenzahl von 0,25 auch nicht die in Teilen des Ortes bestehende Bebauungsdichte.

Die Grundflächenüberschreitungsregelungen der BauNVO für Nebenanlagen werden angemessen ergänzt.

Der Fortsetzung der vorhandenen Strukturen dient auch die weitgehende Festsetzung einer **eingeschossigen, offenen Einzelhausbauweise**, ergänzt durch ein einzelnes **Doppelhaus** (vgl. Abschnitt III.2 „Räumliches Konzept der Planung“).

Zur Absicherung der geplanten Bebauungsstruktur, weitgehend bestehend aus Einfamilienhäusern, erfolgt eine zusätzliche Beschränkung der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** in Einzelhäusern sowie die zusätzliche **Bindung dieser Zahl** an die **Größe der Grundstücksfläche**. Damit entsteht ein ausreichender Spielraum für Einliegerwohnungen. Doppelhausähnliche Gebäude werden auf Einzelhausgrundstücken jedoch weitestgehend ausgeschlossen.

Die **Überbaubarkeit** der Grundstücke wird insoweit eingeschränkt, wie angemessene Abstände zu den Erschließungsanlagen und intern zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Die verbleibenden überbaubaren Bereiche sind in Anbetracht der künftigen Ausrichtung der Bebauung trotzdem ausreichend großzügig bemessen.

Die Beschränkung der **Höhenlage der Gebäude** soll nachbarliche Beeinträchtigungen durch unnötig aus dem Gelände ragende Gebäude einschließlich der zugehörigen Anlagen (z.B. Terrassen) vermeiden und gleichzeitig das bestehende Relief weitgehend erhalten. Demzufolge wird als Bezugsniveau die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen gewählt. Das festgesetzte Maß ist ein Kompromiss zwischen der Erhaltung eines uneingeschränkten Spielraums für die individuelle Planung und einer Minimierung der Beeinträchtigungen. Durch den nach Westen ansteigenden Geländeverlauf erreicht diese Festsetzung besondere Bedeutung. Ausnahmen werden zugelassen, wenn ansonsten Einschnitte in das bestehende Gelände im Bereich der künftigen Gebäude nicht zu vermeiden wären.

Zusammen mit der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** auf **1** ist auch die maximale Höhe der Wohngebäude im Hinblick auf die Belange des Orts- und Land-

schaftsbilds ausreichend eingegrenzt (vgl. § 16 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO: die Regelung stellt eine Alternative zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dar).

#### d) Örtliche Bauvorschriften

§ 98 NBauO schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufnahme von *Bauvorschriften* in den Bebauungsplan.

Zunächst wird eine Regelung getroffen, die im Zusammenhang mit der verkehrlichen Nutzung der Grundstücke steht. Durch Verpflichtung zum Anlegen einer ausreichenden Anzahl von **Stellplätzen** auf den Grundstücken soll der relativ eng bemessene öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen weitgehend entlastet werden.

Aufgrund der relativ exponierten Lage der Plangebietsflächen soll außerdem eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste **Gestaltung** angestrebt werden. Da in Dierkshausen bereits eine enorme Vielfalt an Gestaltungsvarianten besteht, werden dabei nur wenige, grundlegende Regelungen getroffen, die einen Grundkonsens zur Vermeidung von Verunstaltungen umschreiben.

Damit wird nur ein sehr begrenztes Maß an Vereinheitlichung bezüglich ortsbildgemäßer Gestaltungselemente angestrebt.

Die Bauvorschrift setzt nur einen groben Rahmen, der umfassende Freiräume für individuelle Lösungen lässt. Dementsprechend werden die Festsetzungsinhalte auch auf wesentliche Teile der Gebäude und Außenanlagen beschränkt.

Der Vorschrift liegen folgende, besonders prägende Gestaltungsmerkmale zugrunde:

- **Aufschüttungen - Abgrabungen,**
- **Dachneigungen - Dachproportionen - Dachaufbauten,**
- **Einfriedungen,**
- **Werbeanlagen.**

Grundsätzlich soll eine Überformung der ursprünglichen Geländetopografie vermieden werden (vgl. Textfestsetzungen zur Grünordnung).

Soweit trotzdem **Aufschüttungs-** oder **Abgrabungs**differenzen an Grundstücksübergängen entstehen, sollen diese insbesondere in ihrer gestalterischen Außenwirkung nicht durch Baustoffe dominiert werden. Gärtnerische Lösungen sollen ein landschaftliches Einfügen in die Umgebung ermöglichen

Durch die **Mindestdachneigungswinkel** sollen sowohl Flachdächer als auch gering geneigte Hauptdachflächen ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in die herkömmliche Dachlandschaft einfügen. Dabei sind die zulässigen Winkel auf Wohngebäude mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss ausgerichtet. Unter Einbeziehung der Begrenzungen bei Drempeln wäre bei Dachneigungen unter dem Mindestmaß ein vollständiger, städtebaulich gewollter Dachausbau im Rahmen der Dachgeschossregelung ohnehin nicht realisierbar. Demgegenüber bleibt durch die obere Abgrenzung des Neigungswinkels die Eingeschossigkeit weitgehend gesichert.

Zur harmonischen Gestaltung der *Dächer* gehört eine angepasste Proportionalität

der zugehörigen Elemente untereinander. Eine wesentliche Anforderung ist dabei die **Streckung** der Dächer **in Firstrichtung**. Auch die Bestimmungen zur maximalen Ausdehnung von **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** dienen dem angemessenen Einfügen in das Hauptdach. Nur durch ein Unterordnen kann eine Überformung des Hauptdaches vermieden werden. Dies gilt insbesondere auch für die relative Größe von **Wintergärten**.

Die Höhenbeschränkung bei **Einfriedungen** begründet sich insbesondere aus dem angestrebten Orts- und Landschaftsbild. Massive bauliche Einfriedungen werden im Sinne eines angemessenen Einfügens in den Landschaftsraum eingeschränkt.

Im Rahmen der trotz der Einschränkungen noch zulässigen gewerblichen Nutzungen können auch **Werbeanlagen** für erforderlich gehalten werden. Derartige Anlagen werden allerdings auf den unmittelbaren Ort der Leistung sowie auf eine begrenzte Größe beschränkt. Zusätzlich wird eine übermäßige Auffälligkeit vermieden. Damit soll eine Dominanz über die als prägend eingeordneten Gestaltungsmerkmale verhindert werden. Trotzdem verbleiben angemessene Hinweismöglichkeiten auf angebotene Leistungen.

**Abweichungen** können dann zugelassen werden, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angestrebten Gestaltung zu befürchten sind.

#### 4. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die „Hauptstraße (K 55)“. Von dort wird die bisher bestehende Privatzufahrt zu einem Stichweg mit abschließender Wendefläche ausgebaut und durch zwei weitere untergeordnete Zuwegungen ergänzt (zusätzliche Aussagen vgl. Abschnitt III.2. „Räumliches Konzept der Planung“).

Der künftige Einmündungsbereich des Stichweges in die Kreisstraße wird den erhöhten Anforderungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet) angepasst. Insbesondere muss aber sichergestellt werden, dass der Einmündungsbereich des künftigen Stichweges in die Kreisstraße auch von Lkw ohne Probleme befahren werden kann und gleichzeitig aus Sicherheitsgründen vor dem Tor des örtlichen Feuerwehrhauses eine Fahrzeugaufstelllänge von mindestens 7 m außerhalb der Fahrbahn des Stichweges verbleibt. Hierzu sind kleinere bauliche Änderungen an der „Kreisstraße 55“ erforderlich. Westlich der Einmündung muss der bestehende Fahrbahnteiler in Längsrichtung um rund 7 m verkürzt werden, was auch eine Verschiebung der Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger nach Westen um ca. 5,5 m erforderlich macht. Dies führt zu einer leichten Verschwengung des Radweges entlang der „Asendorfer Straße (K 60)“, was eine Verlagerung des bestehenden Grabenprofils und damit einen zusätzlichen Grunderwerb von ca. 32 m<sup>2</sup> erforderlich macht.

Nach Osten muss zur Absicherung der Befahrbarkeit durch Lkw eine Verbreiterung der Fahrbahn der „K 55“ in einem kleinen Teilbereich auf Höhe des Feuerwehrhauses um bis zu knapp 1,5 m vorgesehen werden. Um den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg gleichwertig fortführen zu können, ist hier ein Grunderwerb von ca. 15 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die künftigen Anpassungen bedürfen einer **Planfeststellung** im Bereich der Kreisstraßen. In der Planzeichnung sind der künftige Fahrbahnrand sowie Fuß- und Radwegerand dargestellt (neuer Fahrbahnrand: *durchgezogene dicke blaue Linie*; neuer Fuß- und Radwegerand: *durchgezogene dünne blaue Linie*; weiterbestehender Fahrbahnrand: *gestrichelte dicke blaue Linien*; weiterbestehender Fuß- und Radwegerand: *gestrichelte dünne blaue Linie*). Die betroffenen Bereiche der Kreisstraßen werden zur Absicherung der Planfeststellung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die konkrete, detaillierte Planung des *Einmündungsbereiches* wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom **Ingenieurbüro Feuerbach, Hanstedt** erarbeitet und enthält alle erforderlichen Angaben und Vermaßungen einschl. der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen (vgl. *Anlage zur Begründung*).

Mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird die Planfeststellung für alle erforderlichen Änderungen an den „Kreisstraßen 55 und 60“ vollzogen.

Um die Einmündung den dargelegten Anforderungen entsprechend ausbilden zu können, muss die bisher bestehende Stichwegetrasse im Bereich bis zum 1. Stichweg zusätzlich verbreitert werden. Insgesamt kann eine Fahrbahnbreite von 5,50 m realisiert werden. So kann der Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit, die bei der sehr begrenzten Streckenlänge ohnehin nicht überschritten wird, sichergestellt werden. Dabei wird die Fahrbahn auf Höhe der Wendefläche, die einen äußeren Durchmesser von 20,00 m erhält und auf 18,00 m befestigt wird, vom nordöstlichen Trassenrand etwas abgerückt. Damit soll eine Erhaltung der dort bestehenden Eichen ermöglicht werden.

Eine bestimmungsgemäßes Befahren mit Müll- oder Rettungsfahrzeugen von Stichweg und Wendefläche kann ohne Einschränkungen erfolgen.

Die bauleitplanerisch gezielte Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze erfolgt entlang der Zuwegung zu den drei Grundstücken im Südwesten. Aufgrund der hier engen Zuwegung ist die Bereitstellung zusätzlicher Besucher-Stellplätze von erheblicher Bedeutung. Die Stellplätze im vorderen Bereich der Erschließung müssen der örtlichen Feuerwehr für Einsatzzwecke vorbehalten bleiben.

Ansonsten können im künftigen Straßenraum bei der Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m durchaus auch weitere Pkw im Straßenraum gelegentlich geparkt werden. Über die Örtlichen Bauvorschriften werden die Anlieger aber zusätzlich verpflichtet, je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die „Kreisstraße 55“, die gleichzeitig den einzig möglichen Verkehrsanschluss darstellt, besteht für das Plangebiet eine sehr gute äußere Erschließung.

Das zu erwartende **zusätzliche** Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet (Einmündung in die „K 55“) erreicht nach Erfahrungswerten aus vergleichbaren Wohngebieten in der **mittleren Verkehrsspitzenstunde** (0,5 Fahrten je Wohneinheit) bis zu 5 Fahrten je Richtung (im Schnitt alle 15 Minuten eine Pkw-Fahrt je Richtung in der Spitzenstunde, sonst deutlich weniger).

Demzufolge sind Grenzbelastungen durch den zukünftigen Verkehr aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. Diese Aussage gilt für die verkehrliche Aufnahmefähigkeit der Straßen ebenso, wie für die Belastung der betroffenen Bebauungen durch Lärm- oder Abgasimmissionen.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

### a) Grundsätzliche Aussagen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Soweit auf Grundlage eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß Bundesnaturschutzgesetzes § 18 "*Verhältnis zum Baurecht*" über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs abschließend zu entscheiden.

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Beschleunigte Verfahren*“ aufgestellt. Damit kann von einer *Umweltprüfung* und die Erstellung eines *Umweltberichts* abgesehen werden. Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet, kommt auch die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht zum Tragen. In diesem Fall gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Demzufolge erübrigt sich eine genaue fachliche Bilanzierung und Gegenüberstellung des Ist-Zustands mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung.

Eine Auseinandersetzung mit dem Anspruch der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist jedoch weiterhin geboten. Durch die zur Grünordnung konkret getroffenen Festsetzungen (vgl. nachfolgenden Abschnitt b) „Konkrete Maßnahmen“) wird den damit verbundenen Anforderungen weitestgehend genüge getan.

Zu überprüfen ist außerdem, ob sich aus der baulichen Inanspruchnahme Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Nur durch zugehörige Fachuntersuchungen können hierzu stichhaltige Aussagen getroffen werden. Durch das Einholen eines **Speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**, aufgestellt vom **Dipl.-Biologen Jan Brockmann, Bispingen**, wurde diesem Anspruch genüge getan. Abschließend wurden darin folgende Feststellungen getroffen:

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen für keine betrachtete Art eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen, da die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Aufgrund der vorliegenden Daten zu den untersuchten Artengruppen ergibt sich aus Sicht des Gutachters im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe **kein ausreichender Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG**.

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die Veränderung gegenwärtiger Funktionen und Leistungen des Naturhaushalts kann vor dem Hintergrund hingenommen werden, dass durch die Planung nur Eingriffe vorbereitet werden, die planungsrechtlich ohne Ausgleich zulässig sind.

## b) Konkrete Maßnahmen

Neben den im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Dichte und damit der Bodenversiegelungen werden nachfolgend aufgelistete Maßnahmen für die privaten Grundstücksflächen und die Flächen für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* getroffen. Grundlage hierfür bildet das begleitend zum Bebauungsplan von den **Landschaftsarchitekten SCHAPER + STEFFEN + RUNTSCH, Hamburg** aufgestellte **Landschaftsplanerische Gutachten** (Teil B dieser Begründung), dessen Festsetzungsvorschläge damit gleichwertig in den Bebauungsplan übernommen werden:

- *Erhaltungsgebot für Einzelbäume,*
- *Anlegen von 7 großen Gehölzinseln aus dreireihigen Strauch-Baum-Pflanzungen auf den Maßnahmenflächen,*
- *Ansaat der verbleibenden Maßnahmenflächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen,*
- *Begrenzung des insgesamt zulässigen Versiegelungsanteils der privaten Grundstücksflächen,*
- *weitgehende Erhaltung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens bei privaten Wege- und Stellplatzbefestigungen, die keiner Vollversiegelung bedürfen,*
- *Wiederherstellung der Durchlässigkeit gewachsener Bodenflächen nach Verdichtung,*
- *Weitgehende Erhaltung der ursprünglichen Topografie.*

Soweit Großbäume beseitigt werden müssen, darf dies nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September erfolgen.

Die aufgelisteten Maßnahmen dienen dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der gesetzlichen Regelungen. Einer zusätzlichen Reduzierung der Festsetzungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung steht die Verwirklichung der gemeindlichen Zielsetzungen entgegen.

Darüber hinaus werden im *Landschaftsplanerischen Gutachten allgemeine Empfehlungen* aufgelistet, die aufgrund mangelnder Bodenrelevanz jedoch nicht als Festsetzungen in die Planung übernommen werden können. Trotzdem sollten diese Anregungen im Zuge der Umsetzung von Vorhaben bzw. bei sonstigen Veränderungen Berücksichtigung finden.

## 6. Denkmalschutz / Altlasten

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes bestehen **Archäologische Bodendenkmale**.

Damit ist das Auftreten von weiteren Funden oder Befunden hoch einzuschätzen.



Deshalb besteht für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg einzuholen. Die notwendigen Voruntersuchungen sollten aus Gründen der Planungs- und Kostenkontrolle möglichst vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen.

Zusätzlich wird hier auf die Bestimmungen des § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Danach sind alle kulturhistorischen Funde unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle (*hier: Helms-Museum*) zu melden.

**Altlasten**verdachtsflächen sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

## 7. Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung

### Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung sind in der „Kreisstraße 55“ vorhanden und der Bebauungsbestand ist über die private Zuwegung bedarfsgerecht angeschlossen. Sofern aufgrund der zusätzlichen Bebauung die schon vorhandenen Zuleitungen nicht ausreichen, müssen ausgehend von den Leitungen in der Kreisstraße im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlage neue Zuleitungen verlegt werden.

Wie für die umgebenden Bestandsflächen ist auch für das Plangebiet eine dezentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Demzufolge müssen auf den einzelnen Grundstücken Kleinkläranlagen (DIN 4261 Teil 5) nach aktuellem Stand der Technik installiert werden. Zum Nachweis der Eignung der Böden für eine schadlose Beseitigung des gereinigten Abwassers der künftigen Kleinkläranlagen wurden 4 weitere Bohrungen verteilt im Plangebiet veranlasst.

Danach kann eine Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen ohne Probleme durchgeführt werden.

### Löschwasserversorgung

Nach Angabe des WBV Harburg bestehen im Löschbereich des Plangebietes 3 Hydranten (1 x Schierhorner Straße, 2 x Asendorfer Straße). Die dort verlaufenden PVC-Leitungen weisen jeweils einen Rohrdurchmesser von DN 150 auf. Die Leistungsmessungen der 3 Hydranten ergaben bei einem verbleibenden Mindestdruck von 1,5 bar Wassermengen von 790 bis 970 l/min (47,4 – 58,2 m<sup>3</sup>/h). Damit steht für die künftige eingeschossige Wohnbebauung bei kleinem Löschwasserbedarf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 und Geschossflächenzahlen weit unter 0,7 in Allgemeinen Wohngebieten eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

Der WBV Harburg plant, in der künftigen Erschließungsstraße eine PVC-Stichleitung DN 100 bis an das Ende der Wendefläche zu verlegen und dort einen weiteren Löschwasserhydranten zu installieren.

### Abfallbeseitigung

Die Trägerschaft für die Abfallbeseitigung liegt beim Landkreis Harburg. Wie in den Abschnitten III.2 „Räumliches Konzept der Planung“ und III.4 „Verkehrerschließung“ bereits dargelegt, wird die Erschließungsstraße bis zur Wendeflä-

che für alle sich aus einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung ergebenden Anforderungen ausreichend bemessen. Für die nur über schmale Zuwegungen erreichbaren Wohneinheiten ist im Zuge der Planumsetzung sicherzustellen, dass ausreichend Aufstellflächen für die Müllsammelbehälter und die Sperrmüllentsorgung an der für die Müllentsorgungsfahrzeuge ausreichend ausgebauten Straßenverkehrsfläche zur Verfügung stehen. Allgemein muss von einem Flächenbedarf von 2 qm / WE ausgegangen werden.

### **Oberflächenentwässerung**

Zur Oberflächenentwässerung wurde durch das **Ingenieurbüro Feuerbach, Hanstedt** bereits ein **Vereinfachter Nachweis der Oberflächenentwässerung** geführt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in Einläufen gesammelt und über eine Regenwasserleitung dem im Norden des Plangebiets vorgesehenen Versickerungsbecken zugeführt. Die Planung der auf der künftigen Fahrbahn erforderlichen Ablaufgefälle zu den Einläufen wurde so vorgenommen, dass durch die bauliche Umsetzung der Straßenplanung keine erheblichen Geländeauffüllungen oder –abgrabungen erfolgen müssen.

Das erforderliche Versickerungsvolumen von 96 m<sup>3</sup> kann auf den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Flächen ohne weiteres realisiert werden.

## **8. Immissionen**

Mit der Bebauung der erfassten Grundstücksflächen zu *Wohnzwecken* im Rahmen von *Allgemeinen Wohngebieten* muss eine Auseinandersetzung mit den Verkehrslärmeinwirkungen durch die „Kreisstraße 55“ erfolgen.

Dabei sind die Verkehrszahlen auf der „Kreisstraße 55“ nicht so erheblich, dass über die Tiefe des Baugebiets grenzwertüberschreitende Lärmeinwirkungen bestehen. Allenfalls im Bereich des der „K 55“ nächstliegenden Wohngebäudes könnten unangepasste Lärmbelastungen auftreten. Demzufolge wird hier empfohlen, die der „K 55“ zugewandten Gebäudeseite die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 und die daran angrenzenden Gebäudeseiten entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszubilden. Zusätzlich sollten für besonders lärmempfindliche Aufenthaltsräume (Kinder- und Schlafzimmer), soweit sie ausschließlich Öffnungen zu den genannten Gebäudeseiten aufweisen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Weitere unangemessene Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Die Distanz zu den nächstgelegenen Landwirtschaftsbetrieben (Rinderhaltung) liegt bei rund 150 m und die bestehenden Betriebe müssen bereits auf nahegelegene Wohnsiedlungsbereiche Rücksicht nehmen. Wesentliche Immissionskonflikte sind hier nicht bekannt.

## 9. Flächenübersicht

### - Flächenübersicht -

Gesamtfläche des Plangebietes	12.453 m <sup>2</sup>	100%
<i>davon sind</i>		
- Allgemeine Wohngebiete	7.986 m <sup>2</sup>	64%
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.587 m <sup>2</sup>	13%
- Stellplätze für Feuerwehr	50 m <sup>2</sup>	0%
- Private Verkehrsflächen	134 m <sup>2</sup>	1%
- Maßnahmenflächen	2.109 m <sup>2</sup>	17%
- Regenwasserversickerungsflächen	587 m <sup>2</sup>	5%

### - Nettowohndichte -

Zur Ermittlung der Nettowohndichte wird die Anzahl der geplanten Gebäudeeinheiten für die Bestimmung der Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten zugrundegelegt. Durch das städtebauliche Konzept und das in der Planzeichnung demzufolge festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht eine geeignete Ermittlungsgrundlage.

Es werden insgesamt 6 Einzelhäuser und ein Doppelhaus der Ermittlung zugrundegelegt. Ein an der Obergrenze abgeschätzter Einwohnerzuwachs geht davon aus, dass ca. 15% - 20% der Einzelhäuser zusätzlich mit einer Einliegerwohnung ausgestattet werden (insgesamt 9 Wohneinheiten einschl. Doppelhaus) und der Bewohnerschnitt je Wohneinheit (Annahme: 2,8 EW/WE) im Plangebiet zunächst höher als sonst im Kreisdurchschnitt liegt. Danach ergibt sich ein **maximaler Einwohnerzuwachs** von rund **25 Einwohnern**.

Die angenommene **Nettowohndichte** für die Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich bei einer Nettobaugebietsfläche von 0,80 ha wie folgt:

$$25 / 0,80 = 31 \text{ Einwohner/ha}$$

## 10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Neufassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. letzten Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521)

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 § 14 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

#### **IV. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung**

Maßnahmen, die seitens der Gemeinde alsbald getroffen werden sollen, umfassen den Erwerb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschl. der Feuerwehrstellplatzflächen, die Flächen für die Regenwasserversickerungsanlage sowie den Ausbau aller zugehörigen Anlagen.

Die entstehenden Kosten sollen vom Flächeneigentümer bzw. Erschließungsträger übernommen werden. Hierzu wird einen *Städtebaulicher Vertrag* mit der Gemeinde geschlossen. Soweit trotzdem einzelne Kostenstellen von der Gemeinde getilgt werden müssen, können sie über den laufenden Haushalt finanziert werden.

#### **V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Gemeinde beabsichtigt, die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen einschl. der Stellplätze für die Feuerwehr und die Regenwasserversickerungsflächen in Anspruch zu nehmen.

***Aufgestellt:***

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



---

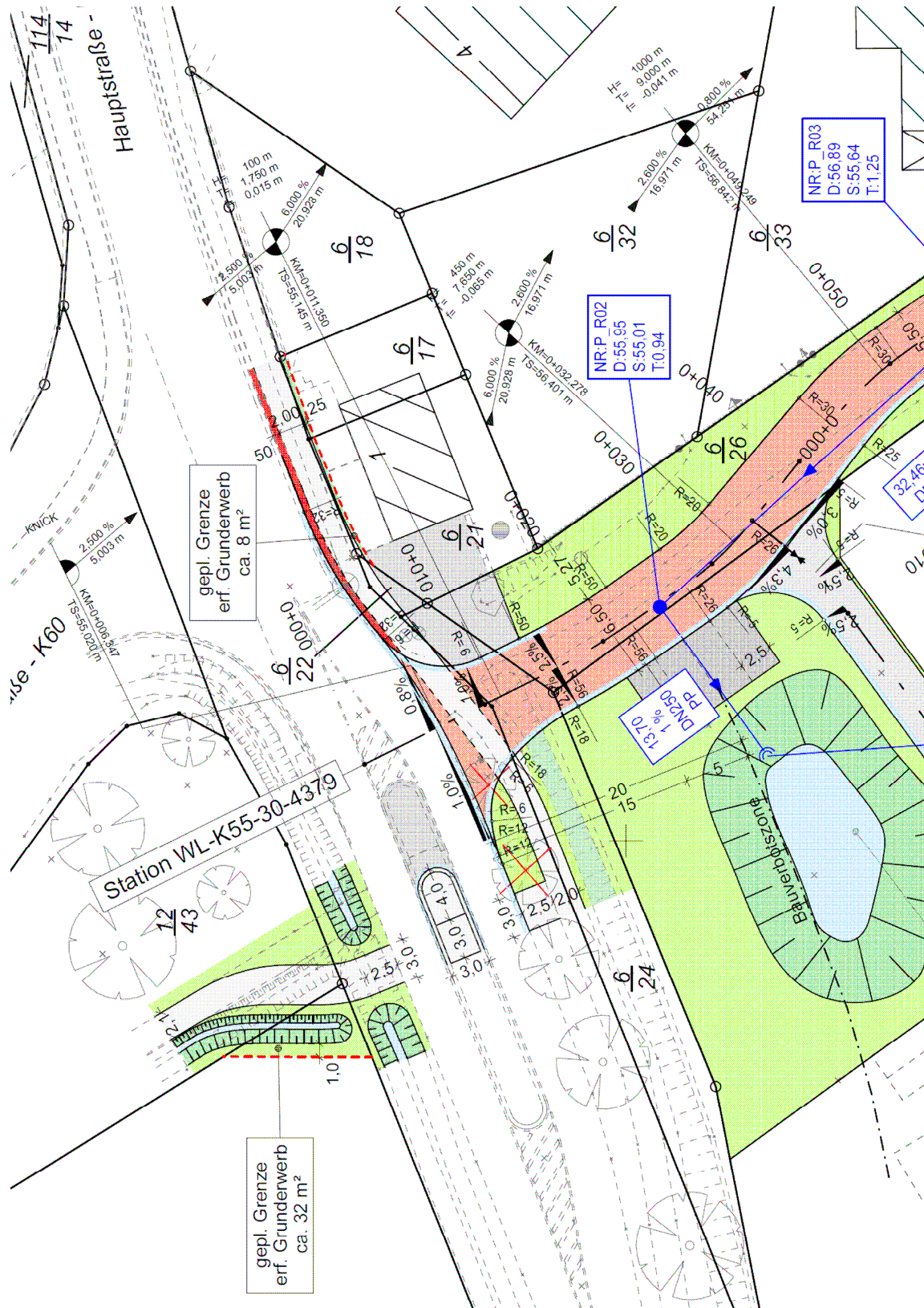
---

**BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**

**Anhang:**



**Anhang:**



gepl. Grenze  
erf. Grunderwerb  
ca. 8 m<sup>2</sup>

gepl. Grenze  
erf. Grunderwerb  
ca. 32 m<sup>2</sup>

**Ingenieurbüro  
FEUERBACH**

	Datum	Name
bearb.	Feb. 2020	Fb / Ah
gez.	Feb. 2020	Fb / Ah
gepr.		

Schießstraße 21A  
21271 Hanstedt  
Tel. 04184/886951 Fax 04184/886953

Erschließung B-Plan "Am Spritzenhaus"  
im OT Dierkshausen in der Gemeinde Asendorf

Lageplan Nr. 1	Plan Nr.: 1
Entwurfsplanung	Stand: 10.02.2020
Planstraße mit Entwässerung	Maßstab: 1:500

**Anhang:****Artenliste der Gehölzpflanzungen**

<b>Bäume:</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume (Hochstämme) in Arten	

<b>Sträucher:</b> (Einzelbaumarten und zusätzlich)	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<b>Schling- und Kletterpflanzen:</b>	
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

**Anhang:****Sortenliste Apfel - Birnen für den Landkreis Harburg**

(Anhang aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg)

Apfelsorte	historische Verbreitung Plantage / Straße			
	Hausgarten	Altes Land	Elbmarsch	LK generell
Antonowka				
Charlamowski	●			
Croncels, Apfel von				●
Danziger Kantapfel	●			
Englischer Goldpepping	●			
Gelber Richard				●
Glockenapfel, Echter weißer		●		
Goldrenette v. Blenheim	●			
Grahams Jubiläums Apfel			●	●
Graue franz. Renette	●			
Jacob Lebel				●
Kaiser Wilhelm				
Kluster				●
Krügers Dickstiel				●
Landsburger Renette				●
Pomme d'Or				●
Prinz Albrecht von Preußen				●
Purpurroter Cousinot				●
Roter Herbstkalvill				●
Schöner von Biskop				●
Seestermüher Zitronenapfel	●			
Signe Tillisch				
Uelzener Kallwill			●	
Uelzener Rambour				●
Weißer Klarapfel				
<b>Birnensorte</b>				
Bürgermeisterbirne, Köstliche von Charneux				
Bunte Juli-Birne				
Clapps Liebling				
Forellenbirne				
Gellerts Butterbirne				
Gute Graue, Beurre grise				
Gute Luise, Louise Bonne (von Aranche)				
Herrenhäuser Christ				
Pastorenbirne				
Runde Mundnetzbirne (Mouille bouche)				
Sommer-Rundnetzbirne				
Sparbirne				
Speckbirne, Kuhfuß, Herren-, Pfundbirne				
Triumph aus Vienne (Triumph von Wien)				
Williams Christ				