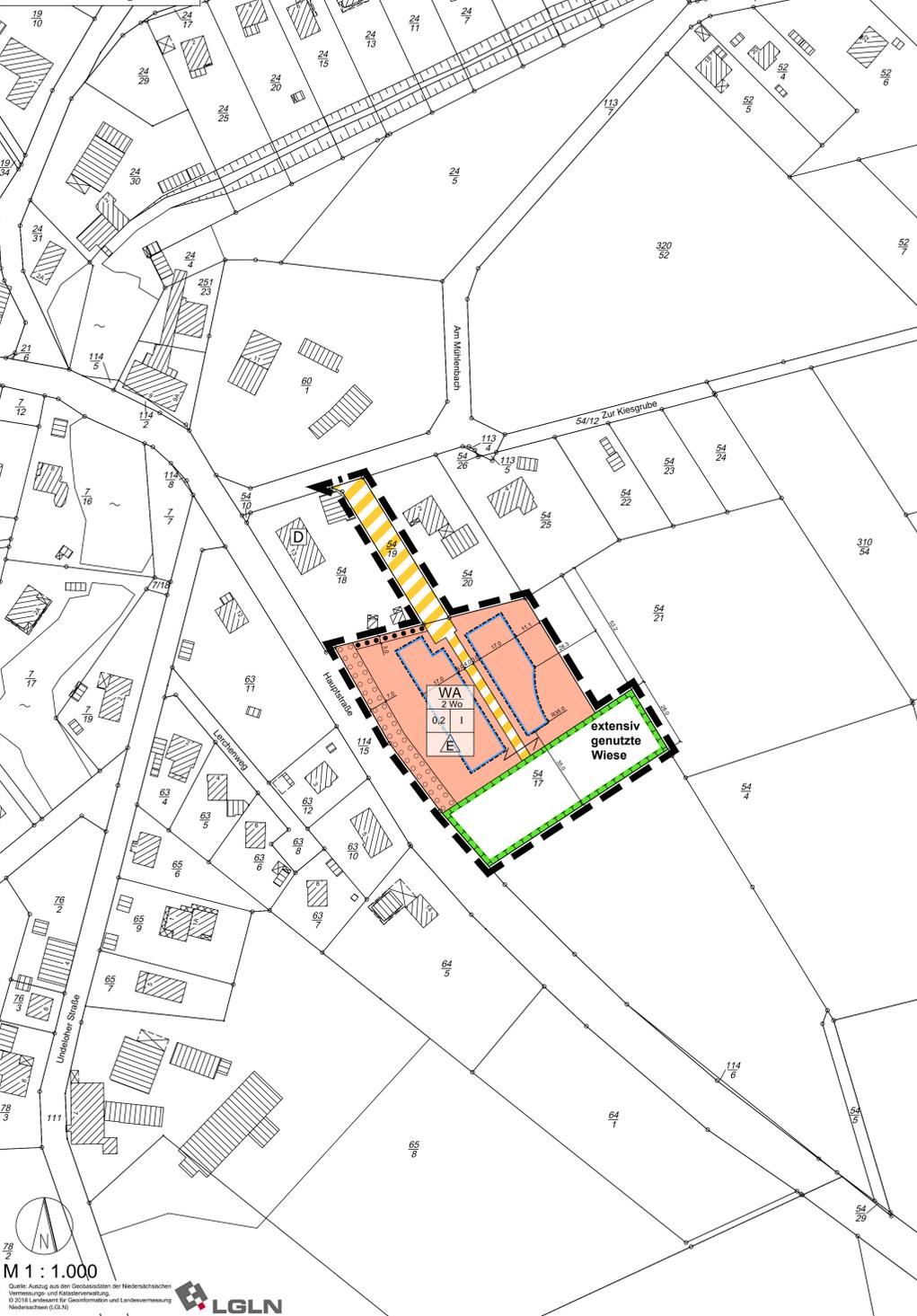
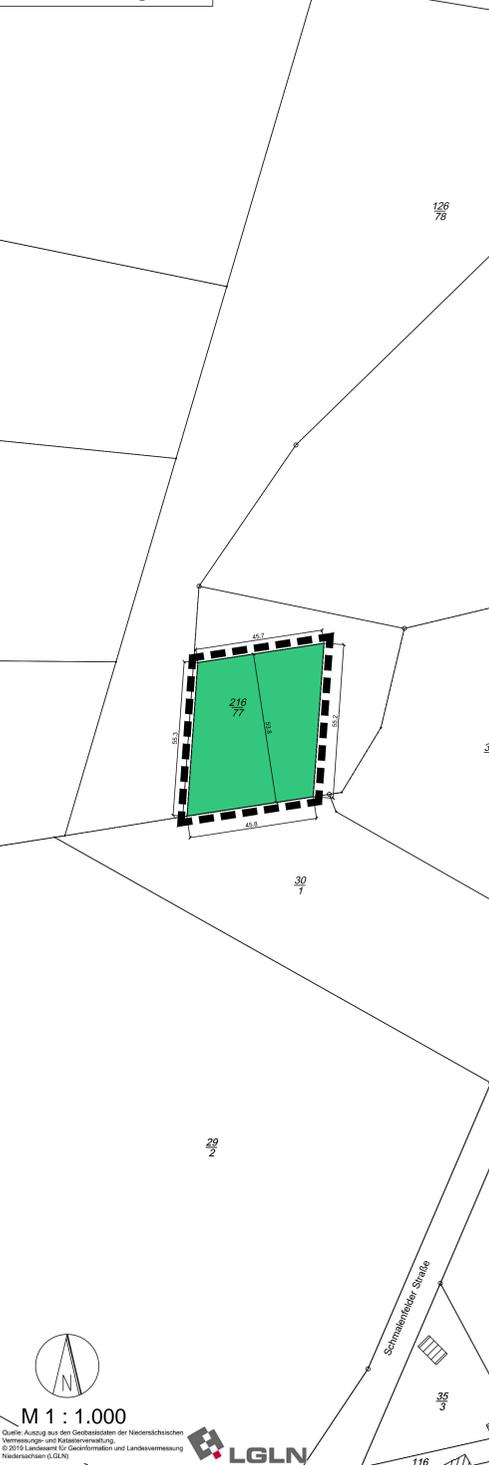


Planzeichnung Teil A



Planzeichnung Teil B



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
„Privater Anliegerweg“

5. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung s. Planeinschrieb

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahme

D Denkmalschutz „Einzelanlage Bauernhaus“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungs- gewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“ sowie „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Nebenanlagen

2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen, Balkone und Wintergärten überschritten werden. (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind Nebenanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuchs sowie § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

3. Oberflächenentwässerung

3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist über straßenbegleitende Versickerungsmulden zu entwässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4. Grünordnung

4.1 Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gruppenartig in einem Pflanzabstand von 4m jeweils vier bis acht Sträucher derselben Art im Wechsel mit einem standortheimischen Laubbaum im Verbund zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Laubbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist für je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.4. Es ist nur autochthones Pflanzgut zu verwenden, d.h. das Pflanzgut muss aus der Region stammen, ist somit hier heimisch und entsprechend anpassungsfähig. Die Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher soll folgende Standards erfüllen: Bäume: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm. In der Anwachs- und Stabilisierungsphase sind die Gehölze gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzenliste 1: Laubbäume
Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Wildbirne (Pyrus pyrastr)

Pflanzenliste 2: Sträucher
Haselnuss (Corylus avellana)
Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Öhrchenweide (Salix aurita)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

4.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung Teil A wird mit der Zweckbestimmung „Extensiv genutzte Wiese“ festgesetzt. Sie ist gemäß der Zweckbestimmung zu entwickeln und dafür mit einer Wildkräuterwiese einzusäen. Die Wiese ist höchstens zweimal pro Jahr (frühestens im Juli) zu mähen. Alle Maßnahmen, die einer natürlichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (Düngung, Pestizidbehandlung usw.) sind untersagt. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 BauNVO)
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift, Asendorf.

1. Außenfassaden

(1) Die Hauptgebäude sind mit Außenwänden in Ziegelmauerwerk rot bis rotbraun (RAL 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder Fachwerk mit rot bis rotbrauner Ausmauerung (RAL 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder mit senkrechter Holzverschalung in Naturfarbtönen in den Giebelbereichen zu errichten.

(2) Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen bis 40 m² Grundfläche dürfen auch mit Außenwänden in Holz errichtet werden.

2. Dächer

(1) Es sind nur Hauptgebäude mit gleichgeneigten Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig.
(2) Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden ist in roter bis rotbrauner (RAL 3011, 3013 und 3016 oder ähnliche) oder in anthrazitfarbener (RAL 7015 oder 7016 oder ähnliche) Pfannendeckung vorzunehmen. Glasierte Dachplatten sind unzulässig.
(3) Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben über maximal zwei Drittel der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig.
(4) In die Dachhaut integrierte solartechnische Anlagen sowie Wintergärten sind allgemein zulässig.

3. Notwendige Stellplätze

(1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

4. Abweichungen

(1) Nebenanlagen gem. §12 (1) BauNVO und § 14 (1) BauNVO größer als 40 m² Grundfläche sind hinsichtlich ihrer Gestaltung wie Hauptgebäude zu behandeln.
(2) Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

- Rechtsgrundlagen Maßgebend sind
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
 - Pflanzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

2. Bodendenkmalpflege

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalenschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

3. Baudenkmal

Es ergeht der Hinweis, dass gemäß § 8 und 10 NDSchG im Falle eines Neubaus, unmittelbar im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Hauptstraße 13 die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift durch Regelungen aus dem Denkmalschutzgesetz ergänzt oder ersetzt werden können.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Asendorf den Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Asendorf, den 8.1.2020

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Asendorf hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3.6.19 ortsüblich bekanntgemacht.

Asendorf, den 8.1.2020

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Plangrundlage Planzeichnung Teil A: Gemarkung Asendorf, Flur 3, Stand: 18.10.2018
Plangrundlage Planzeichnung Teil B: Gemarkung Asendorf, Flur 2, Stand: 07.08.2019



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind 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 01.10.2020

gez. i. A. Schröder (Siegel)

- LGLN - Regionaldirektion Lüneburg -
- Katasteramt Winsen (Luhe) -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 6.1.2020

gez. F. Patt

- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Asendorf hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Asendorf, den 8.1.2020

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Asendorf hat den Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Asendorf, den 8.1.2020

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausfertigt.

Asendorf, den 8.1.2020

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.1.2020 im Amtsblatt Nr. 03 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.1.2020 rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Asendorf, den 20.1.2020

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Asendorf, den 14.6.21

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Asendorf, den 14.6.21

gez. R. Mencke (Siegel)

- Bürgermeister -

Übersichtsplan

(ohne Maßstab)



Gemeinde Asendorf
Landkreis Harburg

Bebauungsplan
„Dierkshausen, Am Mühlenbach“
mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Asendorf



Bebauungsplan

„Dierkshausen, Am Mühlenbach“

mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Asendorf durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)

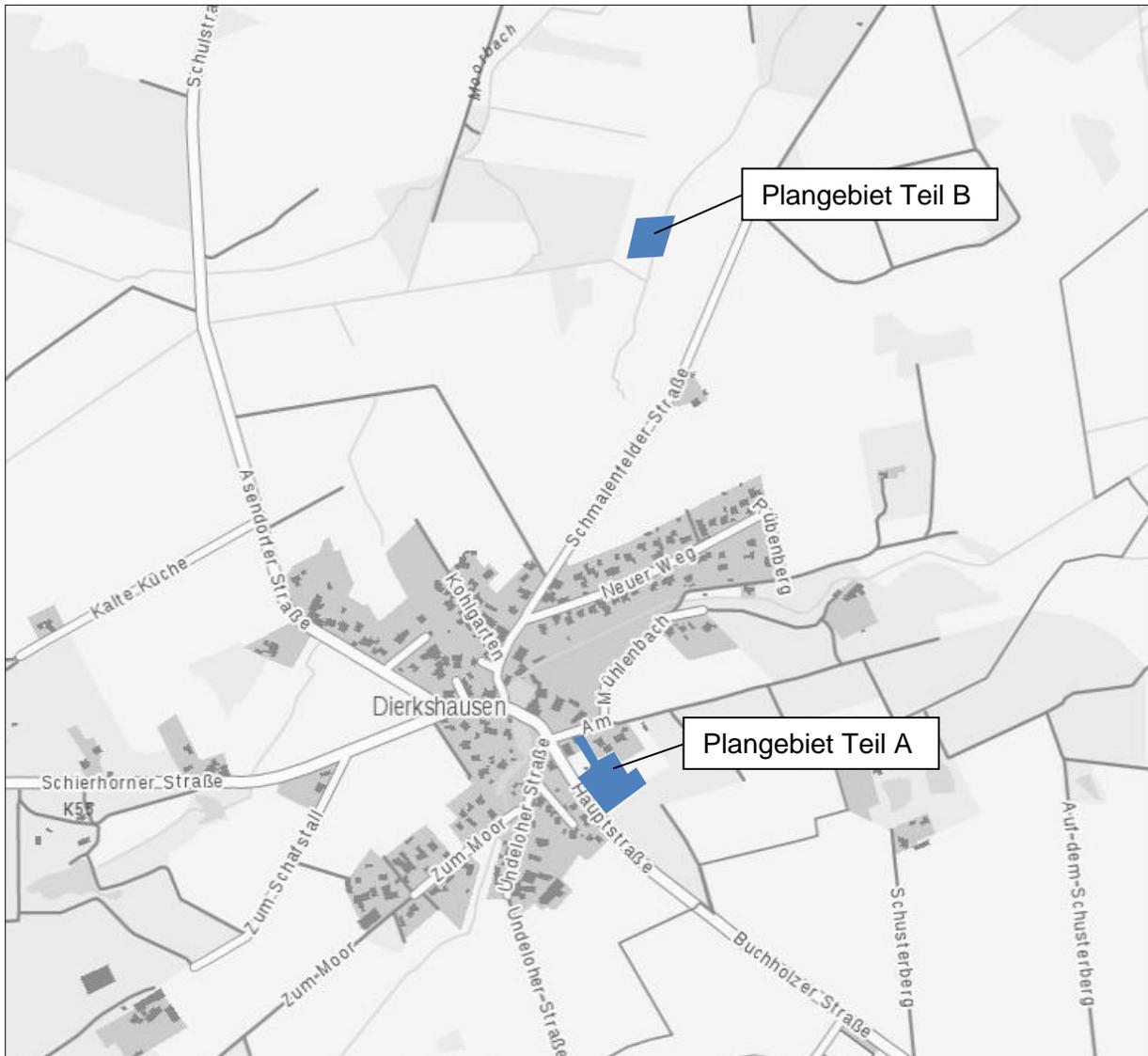


Abb. 1: Übersichtsplan, Quelle: Geoportal LK Harburg

Inhaltverzeichnis

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Lage und Bestand	4
3. Übergeordnete Planung	6
3.1 RROP 2025	6
3.2 LRP 2013.....	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Städtebaulicher Entwurf	9
4. Planinhalte	10
4.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	11
4.4 Verkehrsflächen.....	12
4.5 Flächen für Wald.....	12
4.6 Oberflächenentwässerung.....	13
4.7 Grünordnung.....	13
4.8 Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen	14
4.9 Örtliche Bauvorschrift	14
4.10 Hinweise	15
5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	15
6. Bauleitplanerisches Verfahren	17

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ wird das Ziel verfolgt, eine kleinteilige Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Dierkshausen zu ermöglichen und so den bestehenden Ortsrand abzurunden. In der relativ kleinen Ortschaft Dierkshausen mit etwa 390 Einwohnern (www.hanstedt.de, Zugriff: 27.03.2019) kann so ein Beitrag zum örtlichen Wohnraum-Angebot geschaffen werden.

Es sind fünf Grundstücke für eine eingeschossige Einfamilien-/ Doppelhausbebauung vorgesehen (Planzeichnung Teil A). Diese werden von der Straße „Am Mühlenbach“ über eine Privatstraße erschlossen. Um die Bebauung des Areals mit fünf Gebäuden zu ermöglichen und die jeweiligen Grundstücksanteile parzellieren zu können, soll am südlichen Rand ein Bereich mit einer aufgewachsenen Fichtenschonung entfernt werden. Nördlich der Ortschaft Dierkshausen wird zu gleichen Teilen eine Fläche für Waldersatz festgelegt (Planzeichnung Teil B). So kann ein Abstand zwischen überbaubaren Flächen und Wald von 35 m eingehalten werden, um die Umsetzung der gewünschten fünf Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die Planung dient der Innenentwicklung, u.a. weil vorhandene Erschließungspotenziale („Am Mühlenbach“) genutzt werden, um die vorhandene Siedlungsstruktur durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen sinnvoll weiter zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen“) aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Lage und Bestand

Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen. Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Teil A: 8.109 m²

Teil B: 2.460 m²

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift demnach eine Fläche von etwa 10.570 m².

Geltungsbereich Teil A liegt in der Ortschaft Dierkshausen der Gemeinde Asendorf und Geltungsbereich Teil B liegt zwischen den Ortschaften Asendorf und Dierkshausen auf dem s.g. Schmalenfelde.

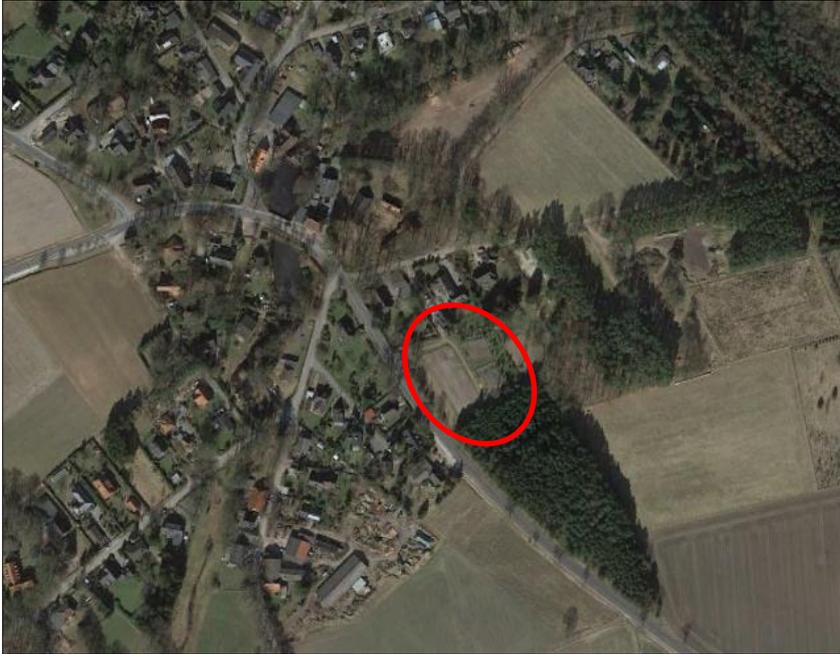


Abb. 2: Luftbild vorhandene Situation Plangebiet Teil A, Google Earth Pro, Zugriff: 24.09.2019



Abb. 3: Luftbild vorhandene Situation Plangebiet Teil B, Google Earth Pro, Zugriff: 24.09.2019

Teil A wird derzeit überwiegend als Gemüsegarten genutzt, eine größere Wiesenfläche wird gelegentlich beweidet. Die Grundstücksflächen gehören zum Vorderhaus Am Mühlenbach 2 und sollen mit bestehendem Planrecht für eine potenzielle Bebauung herausparzelliert werden.



Abb 4: Blick gen Norden auf die Fläche Teil A, Aufnahme: Planungsbüro Patt, 20.06.2019

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine aufgewachsene Weihnachtsbaumkultur.



Abb. 5: Blick gen Südwesten auf die Fläche Teil A, im Hintergrund die aufgewachsene Weihnachtsbaumkultur, Aufnahme: Planungsbüro Patt, 20.06.2019

Geltungsbereich Teil A liegt desweiteren östlich der Kreisstraße K 55 am südlichen Ortseingang des Dorfes Dierkshausen. Es handelt sich um derzeit unbebaute Flächen. Das Plangebiet fällt gen Nordwesten ab.

Geltungsbereich Teil B liegt westlich der Schmalenfelder Straße etwa 850 m nördlich des Geltungsbereichs Teil A und wird heute als Grünland, überwiegend zur Heu- und Silage-Gewinnung, landwirtschaftlich genutzt.

3. Übergeordnete Planung

3.1 RROP 2025

Im regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, für die Landschaftsgebundene Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Die Kreisstraße ist als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Südlich von Dierkshausen beginnt die Lüneburger Heide (Natura 2000-Gebiet).

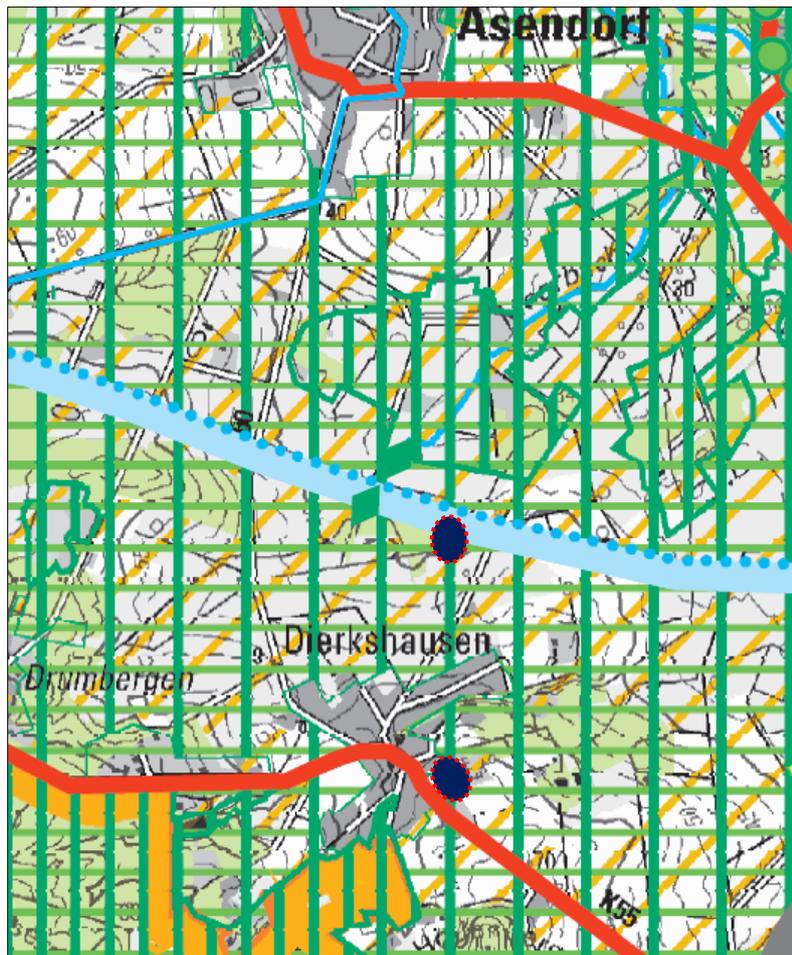


Abb. 6: RROP 2025, Auszug (Plangebiete Teil A und B: blaues Oval)

3.2 LRP 2013

Im Landschaftsrahmenplan sind die Flächen als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung dargestellt. Der LRP stellt das Plangebiet Teil A als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung und ohne markierte Flächen für den Biotopverbund dar.

Das Plangebiet Teil B ist Teil der Fläche Nr. 701, einem „Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Artenschutz“ und besitzt eine mittlere bis hohe Biototypen-Bedeutung. Auch finden sich in diesem Gebiet linienhafte Gehölze als die Biotopausstattung prägende Biotopelemente. Hier soll der Waldersatz geschaffen werden, was mit der bereits heute relativ hochwertigen Biotopqualität korrelieren dürfte.

Die Fläche Teil B ist ferner im Biotopverbund bedeutend und wird als Grünlandfläche und der in einiger Entfernung nordwestlich der Fläche B verlaufende Moorbach wird als Niederungsbereich und hinsichtlich seiner Biotopbedeutung als verbindendes Element zum Fließgewässer „Schmale Aue“ dargestellt.



Abb. 7: LRP 2013, Karte 1 Arten und Biotope, Auszug (Plangebiete Teil A und B: blaues Oval)

Der Geltungsbereich Teil A ist als Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung dargestellt. Im Plangebiet sind hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden, auch hinsichtlich Wasser- und Stoffretention sind die Flächen unbedeutend. Der südliche Teil des Plangebietes ist in der Teilkarte „Klima und Luft“ als Wald dargestellt.

Als Zielkategorie ist im LRP für das Plangebiet die „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden / Wasser, Klima / Luft (O-229 AK)“ formuliert. Als wertgebende Schutzgüter werden Landschaftsbild und Boden (tlws.) benannt, wobei das Plangebiet Teil eines „Agrargebiet mit hohem Kleinstrukturanteil“ ist. Als mögliche Maßnahmen sind die Erhaltung und Entwicklung gliedernder und belebender Gehölzbestände, artenreicher Raine, Wegränder und –säume und die Erhaltung von Bodendenkmalen (tlws.) benannt.

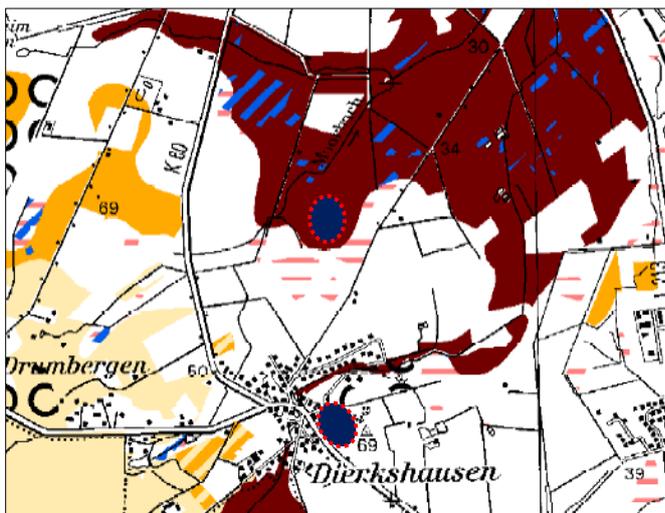


Abb. 8: LRP 2013, Karte 3a Boden, Auszug (Plangebiete Teil A und B: blaues Oval)

Für den Geltungsbereich Teil B beschreibt der LRP 2013 neben der bereits oben benannten Wertigkeit der Biotoptypen die Böden als Moorböden, genauer als entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden und als Bereiche mit beeinträchtiger/ gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

3.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan sieht im Bereich der Planzeichnung Teil A in Teilen Dorfgebiet (MD) vor. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB zu Wohngebiet angepasst.

Im Bereich der Planzeichnung Teil B stellt der Flächennutzungsplan keine Nutzung dar. Da hier die Flächen für den Waldersatz geschaffen werden sollen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB zu Wald angepasst.

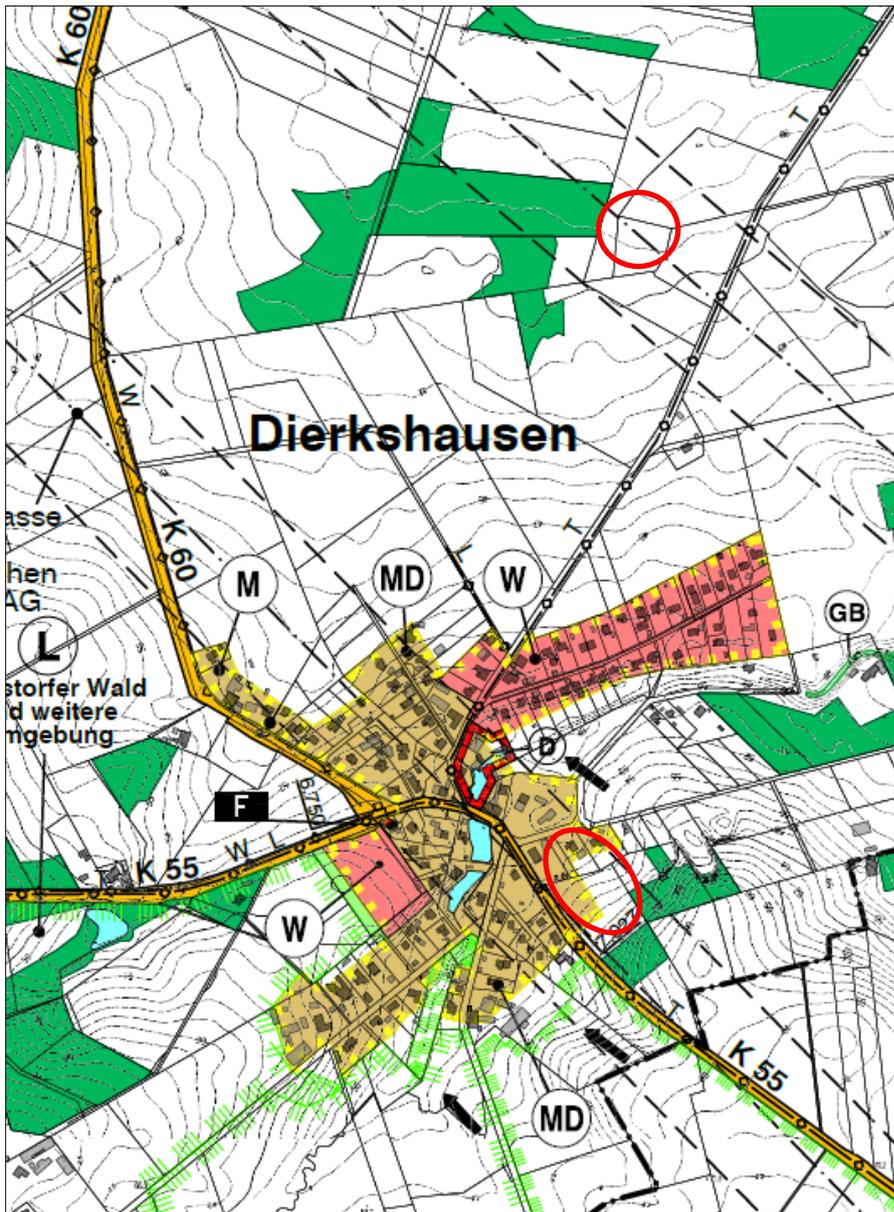


Abb. 9: Flächennutzungsplan der SGM Hanstedt, 46. Änderung v. 25.01.2018, Auszug Teilplan 2

3.4 Städtebaulicher Entwurf

Für die mögliche Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf vor. Dieser sieht die Parzellierung von fünf Einzelhausgrundstücken mit Mindestgrundstücksgrößen um etwa 900 m² bis 960 m² vor. Die Grundstücke werden über eine mittig verlaufende Erschließungsfläche an die Straße „Am Mühlenbach“ angebunden, welche etwa in der Mitte ihres Verlaufs durch eine einfache Rückstoßmöglichkeit für Fahrzeuge aufgeweitet ist. Die Breite der Erschließungsfläche wird durch die Breite der Straße bestimmt.

ßungsfläche ist im südlichen Abschnitt, hier sind lediglich drei Grundstücke angebunden, in einer Breite von 4 m ausgebildet.

Die Neubauten werden mit einem ausreichenden Abstand von mehr als 20 m zur westlich verlaufenden Kreisstraße K22 angeordnet.

Im südlichen Bereich verbleiben Flächen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum wiederum südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die vorgesehene mittige Erschließungsfläche reicht bis zu diesen im Süden gelegenen verbleibenden Flächen, um auch in Zukunft die Zugänglichkeit dieses Areals sicherzustellen.



Abb. 10: Städtebaulicher Entwurf, Stand: September 2019

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Für den Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A) plant die Gemeinde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen, welche größere Baulichkeiten erforderlich machen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen) oder flächenintensiv sind (Gartenbaubetriebe) bzw. für diese dörfliche Lage untypische Nutzungsmuster oder die überwiegende Wohnfunktion beeinträchtigende Nutzungen (Gewerbebetriebe, Tankstellen) darstellen würden, werden ausgeschlossen. Dafür wird wie folgt festgesetzt:

„Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“ sowie „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.“

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen („2 Wo“) beschränkt, um maßstabssprengende Gebäude zu verhindern. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung, einer moderaten und ortsangemessenen Einzelhausbebauung. Dennoch sollen Einliegerwohnungen zulässig sein, sodass sich die Festsetzung von zwei Wohnungen in Wohngebäuden anbietet, um beispielsweise mit mehreren Generationen in zwei abgeschlossenen Wohneinheiten in den Gebäuden zu wohnen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese vergleichsweise geringe GRZ auf den Grundstücken ist gerechtfertigt, da es sich um Baugrundstücke am südlichen Ortsrand des vergleichsweise kleinen Dorfes Dierkshausen handelt. Die GRZ 0,2 ist angemessen, eine sehr moderate und damit städtebaulich angemessene Bebauung in dieser randlichen Lage für lediglich fünf neue Grundstücke zu schaffen. Eine höhere GRZ wäre der Örtlichkeit nicht angemessen und wird daher hier ausdrücklich nicht vorgesehen. Bei Bebauungsplänen bleibt bei der Berechnung der GRZ I ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit I Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der überwiegenden Bebauung im Ort und ist daher städtebaulich gerechtfertigt. Die Neubauten sollen die Maßstäblichkeit des Ortes aufnehmen. Gleichermaßen lassen sich mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss als Höchstmaß die geplanten Wohngebäude realisieren, sodass eine andere Vollgeschosshöhe städtebaulich nicht notwendig ist.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Auf den Flächen sind als gebaute Hausform nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen der geplanten Bebauung mit freistehenden Gebäuden.

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete festlegen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. In einem Abstand von 3 m zur vorgesehenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden überbaubare Grundstücksflächen von 17 m Tiefe festgesetzt. Im südöstlichen Bereich wird die Baugrenze radial zum am dichtesten benachbarten Punkt des südöstlich angrenzenden Waldes mit dem Mindestabstand von 35 m festgesetzt und bildet deswegen einen kurvenförmigen Verlauf aus.

Die am nächsten zur Kreisstraße K 55 („Hauptstraße“) gelegene Baugrenze hält einen Abstand von etwa 24 m zum äußeren Straßenrand ein und liegt damit außerhalb der Anbauverbotszone. Die Gebäude sollen von der Kreisstraße abgerückt errichtet werden.

Um etwas mehr Spielraum für die Anordnung der Neubauten und die Grundrissorganisation zu bieten wird wie folgt festgesetzt:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen, Balkone und Wintergärten überschritten werden.“

Um auch für die Neubauten die dörflich-typische geringe bauliche Dichte in Anlehnung an die dörfliche Bestandsbebauung und den gewünschten hohen Durchgrünungsgrad auf den neuen Wohnbaugrundstücken sicherzustellen, wird eine Mindestgrundstücksgröße für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser wie folgt festgesetzt:

„Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m².“

Der Bebauungsplan setzt Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote für vorhandene Grünbestände fest (s. Kapitel Grünordnung). Im Sinne der städtebaulichen Ordnung wird zur Schonung von Natur und Landschaft wie folgt festgesetzt:

„Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind Nebenanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuchs sowie § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig.“

Ohne diese textliche Festsetzung könnten die beschriebenen Nebenanlagen überall auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Der Plangeber möchte jedoch ausdrücklich im Sinne des Schutzes von Natur und Landschaft die Beeinträchtigung festgesetzter Grünstrukturen durch die oben bezeichneten Nebenanlagen ausschließen und trifft daher diese Festsetzung.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Privatstraße, ausgehend von der Straße „Am Mühlenbach“, erfolgen. Dafür wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Anliegerweg“ festgesetzt, die über die vorhandene landwirtschaftliche Zuwegung zwischen den Häusern „Hauptstraße 13“ und „Am Mühlenbach 2“ geführt wird. Im nördlichen Abschnitt entspricht die Breite der Breite des vorhandenen Flurstücks.

Im südlichen Abschnitt ist die Privatstraße lediglich in einer Breite von 4 m festgesetzt. Aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken, lediglich drei Grundstücke sollen über den hinteren Stich erschlossen werden, und aufgrund der dörflichen Randlage wird vorausgesetzt, dass die Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß reduzierbar sind und die Breite von 4 m für den südlichen Abschnitt ausreicht. Notwendige Wendemöglichkeiten für PKW sind ggf. auf den Grundstücken vorzuhalten.

Müllfahrzeuge können aufgrund der stark reduzierten Abmessungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dort nicht wenden, sodass Müllbehälter am Abholtag in der Straße „Am Mühlenbach“ bereitgestellt werden müssen. Die Entfernung der Straße „Am Mühlenbach“ zum letzten Grundstück beträgt ca. 100 m, befindet sich also noch in einem Abstand, der nach allgemeiner Rechtsauffassung noch zumutbar ist (Beschluss des Niedersächsischen Obergerichtes vom 17.03.2004 – 9 ME 1/04). Die genauere Ausgestaltung und der Umfang der Befestigung bleiben den Eigentümern vorbehalten, da es sich um eine Privatstraße handelt, die über die neuen fünf Privatgrundstücke und den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald hinaus keine weitere Erschließungsfunktion hat.

4.5 Flächen für Wald

Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich Wald, welcher durch einen angemessenen Abstand von 35 m zu den überbaubaren Flächen berücksichtigt werden soll. Für den zu entfernenden Wald von 2.460 m² Größe soll an anderer Stelle der Wald im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Dafür wird in der „Planzeichnung Teil B“ auf dem Flurstück 216/77 (Flur 2, Gemarkung Asendorf) eine Fläche von 2.460 m² als Wald festgesetzt. Die Teilfläche aus dem Flurstück wird in der Planzeichnung vermaßt, um die genauen Abmessungen von der geometrisch einwandfreien Flurstücksgrenze im Süden aus darzustellen.

Auf der festgesetzten Fläche für Wald erfolgt eine Erstaufforstung mit Birke-Kiefer-Eiche und eine zusätzliche Strauchpflanzung von heimischen Sträuchern am Rand der Fläche, um einen Waldrand auszubilden. Die gesamte festgesetzte Fläche für Wald muss während der Wachstumsperiode für etwa 10 Jahre eingezäunt werden, um ein Abfressen der Jungbäume und der einrahmenden Strauchpflanzungen zu verhindern. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme soll im Zuge der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Planungsbegünstigten unter Beteiligung der zuständigen Bezirksförsterei Hanstedt abgestimmt und gesichert werden.

Analog zu der bereits vor einigen Jahren aufgeforsteten, westlich gelegenen Nachbarfläche soll die vorgesehene Erstaufforstung die vorhandene Biotopausstattung ergänzen. Durch die Aufforstung können die im LRP bezeichneten Bereiche mit beeinträchtigter/ gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft gewinnen und der Biotopcharakter eines trockengelegten Moores sukzessive der neuen, in diesem Bereich gewünschten Typologie zugeführt werden.

4.6 Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich Teil A ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken vorgesehen. Regenwasser von der Privatstraße soll in seitlich angeordneten Mulden über die belebte Bodenzone vorgereinigt werden und dort zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der angetroffenen versickerungsfähigen Böden, laut Nds. Bodeninformationssystem (Nibis Kartenserver, <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) herrschen mittlere Podsol-Braunerden der Geest mit einem hohen Anteil an grobporigem Material vor, sodass von einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen ist.

Es wird wie folgt festgesetzt:

„Unbelastete Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.“

„Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist über straßenbegleitende Versickerungsmulden zu entwässern.“

4.7 Grünordnung

Im südlichen Plangebietsbereich Teil A wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird wie folgt textlich festgesetzt:

„Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung Teil A wird mit der Zweckbestimmung „Extensiv genutzte Wiese“ festgesetzt. Sie ist gemäß der Zweckbestimmung zu entwickeln und dafür mit einer Wildkräuterwiese einzusäen. Die Wiese ist höchstens zweimal pro Jahr (frühestens im Juli) zu mähen. Alle Maßnahmen, die einer natürlichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (Düngung, Pestizidbehandlung usw.) sind untersagt. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.“

Die auf der Fläche Geltungsbereich Teil A derzeit vorhandene aufgewachsene Weihnachtsbaumkultur soll in einer Größe von 2.460 m² entfernt werden, um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen und den notwendigen Waldabstand zu den verbleibenden Flächen der Weihnachtsbaumkultur außerhalb des Plangebiets von 35 m einhalten zu können. Der Wald wird an anderer Stelle ersetzt (s. Kapitel Flächen für Wald). Statt der aufgewachsenen Weihnachtsbaumkultur soll die Fläche als extensiv genutzte Wiese entwickelt werden. Dieses Entwicklungsziel ist auf dem stark sandigen, recht nährstoffarmen Boden umsetzbar. Die Wildkräuterwiese kann Arten als Nahrungshabitat und als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen. Davon profitieren insbesondere Insekten und Kleinsäuger, die damit einen neuen Lebensraum zwischen den Gartenbereichen der dörflichen Wohnbebauung und den angrenzenden Waldparzellen finden werden.

Zur Abgrenzung der Neubauten zur Landschaft und zur westlich benachbarten Bebauung soll am westlichen Rand der Baugrundstücke, parallel zur Kreisstraße eine 7 m breite Hecken-/Baumpflanzungen vorgesehen werden. Durch den Wechsel von Sträuchern und Laubbäumen wird eine abwechslungsreiche Struktur der Eingrünung entstehen, die häufig in dörflichen Lagen vorkommt. Die in diesem Bereich teilweise bestehenden Gehölze können in die neue Pflanzung integriert werden, sodass aufgrund der unterschiedlichen Altersstruktur und der Einrichtung einer Pflanzung in unterschiedlichen Etagen die Grünstruktur unterschiedliche Arten ansprechen wird. Dazu wird wie folgt festgesetzt:

„Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gruppenartig in einem Pflanzabstand von 4m jeweils vier bis acht Sträucher derselben Art im Wechsel mit einem standortheimischen Laubbaum im Verbund zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.“

Die bestehenden Laubbäume entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze benachbart zum Grundstück Hauptstraße 13 werden als zu erhalten wie folgt festgesetzt:

„Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Laubbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.“

Um die Durchgrünung auch auf den Neubaugrundstücken zu unterstützen und im Sinne der räumlichen Ausgestaltung der Gartenbereiche zugunsten standortgerechter Gehölze eine Empfehlung zu geben, wird wie folgt festgesetzt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten ist für je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.“

Da die Grundstücke derzeit in Größen zwischen 900 m² und 960 m² vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass je Baugrundstück drei bis vier Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen sind. Die Pflanzlisten werden für Sträucher und für Laubbäume mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Gleichermaßen ist nur autochthones, also aus der Region stammendes Pflanzgut zu verwenden.

4.8 Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Ferner wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. In diesem Fall besteht die Planzeichnung aus zwei separaten Geltungsbereichen, Teil A und Teil B.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Hauptstraße 13 wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen. Es befindet sich zwar nicht innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch liegt es unmittelbar nördlich benachbart. Der Schutz des Denkmals und die Berücksichtigung des kulturellen Werts des Denkmals sind insofern zu berücksichtigen, als dass durch den Bebauungsplan im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals eine Neubebauung ermöglicht wird und die individuelle Ausgestaltung der Neubauten Auswirkungen auf den Denkmalwert haben könnte.

4.9 Örtliche Bauvorschrift

Mit dem Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ wird eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO aufgestellt. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift, Asendorf.

Die örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zu Fassaden- und Dachmaterialien, zu Dachform, Dachgauben sowie zu Stellplätzen und zu überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen bis 40 m² Grundfläche (Nebenanlagen gem. §12 (1) BauNVO und § 14 (1) BauNVO). Durch die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben wird erreicht, dass sich Neubauten ins Ortsbild einfügen. Da sich nördlich benachbart zum Bebauungsplangebiet ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude befindet, ist die Einhaltung der Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift besonders relevant. Es können nur Neubauten geschaffen werden, die sich gestalterisch im Rahmen der Merkmale der Gebäudealtsubstanz bewegen um keine Beeinträchtigungen des Denkmalwertes des Nachbargebäudes zu erwirken oder für das Dorf untypische Baukörper auszubilden.

Außenwände von Hauptgebäuden sind grundsätzlich in rotem Ziegel- oder Verblendmauerwerk oder in Fachwerk mit Ziegel-Ausfachungen herzustellen. In Giebelbereichen können auch senkrechte Holzverschalungen verwendet werden.

Dächer sollen mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen eingedeckt werden. Es sind grundsätzlich geneigte Dächer herzustellen. Bei Hauptgebäuden ist die Dachneigung von 35 bis 50 Grad herzustellen.

Sollten überdachte Stellplätze, Carports oder Garagen mit einer Grundfläche über 40 m² errichtet werden, müssen diese in Farbe und Material dem Hauptgebäude angepasst werden. Im Übrigen sind je Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäusern mindestens zwei Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen.

In der örtlichen Bauvorschrift sind Ausnahmen und Abweichungen gemäß § 66 Abs. 5 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.10 Hinweise

Es ergehen Hinweise zu den Rechtsgrundlagen.

Als Hinweis zur Bodendenkmalpflege gilt wie folgt:

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)

Als Hinweis zum benachbarten Baudenkmal Hauptstraße 13 gilt wie folgt:

Es ergeht der Hinweis, dass gemäß §§ 8 und 10 NDSchG im Falle eines Neubaus, unmittelbar im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Hauptstraße 13 die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift durch Regelungen aus dem Denkmalschutzgesetz ergänzt oder ersetzt werden können.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, es werden lediglich überbaubare Flächen für fünf Baugrundstücke geschaffen, ist nur von einer sehr geringen Zunahme der vorhandenen Verkehre auszugehen. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die Planung ermöglicht ein städtebaulich angemessenes Abrunden des südöstlichen Ortsrandes im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage, so dass die Ver- und Entsorgung über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist ausschließlich die Samt- bzw. Einheitsgemeinde als Trägerin der Feuerwehr zuständig. Ein Nachweis zur Sicherstellung der vorhandenen Löschwassermengen ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Bis auf die Nachbarbebauung Hauptstraße 13 und ggf. die entlang der westlichen Seite der Hauptstraße gelegene Bebauung (Haus Lerchenweg 3, 5 und Hauptstraße 14) sind keine unmittelbaren Nachbarn durch die Planung betroffen. Eine mögliche Beeinträchtigung der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung wird aufgrund des Erhalts der vorhandenen Bäume im nördlichen Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets und aufgrund des festgesetzten Anpflanzgebots auf den Neubaugrundstücken entlang der Kreisstraße vermie-

den. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass die Neubauten eingegrünt werden und sich dadurch in die gewachsenen, dörflichen Strukturen einfügen können.

Im Süden an das Plangebiet angrenzend verläuft die Kreisstraße K 55 „Hauptstraße“ mit einer DTV von etwa 6.000 Fahrzeugen. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsmenge werden keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Ein Schalltechnischer Fachbeitrag wurde zum Bebauungsplan nicht erstellt. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der in großen Teilen vorgesehenen baulichen Nutzung der heute unbebauten Fläche geht eine höhere Versiegelung einher. Die Erschließung der Grundstücke führt zu einer flächigen Versiegelung. Auch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen werden zur Versiegelung beitragen. Damit wird das Schutzgut Boden in seiner Funktion gestört.

Durch die Planung bleiben allerdings auch große Teile des Plangebiets als Gartenflächen erhalten, die bereits durch die heutige gärtnerische Nutzung (überwiegend Gemüsegarten) von geringerem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften sein dürften. Durch die intensive Nutzung dieser Böden als Gemüsegarten hat bereits eine Überprägung stattgefunden.

Ggf. wird es bei Bauantragsstellung notwendig, Aussagen zum vorhandenen Baugrund hinsichtlich Standfestigkeit der Neubauten bzw. zu den herrschenden Grundwasserverhältnissen einzuholen. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes zum Bebauungsplanverfahren erfolgte nicht.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Das auf der geplanten Privatstraße anfallende Oberflächenwasser wird seitlich in Mulden abgeführt, über die belebte Bodenzone vorgereinigt und dort versickert. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden als nicht erheblich eingestuft, da aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und grenzt auch nicht an solche an. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Artenschutzrechtliche Anforderungen (artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG) bleiben unberührt. Der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Nennenswerter Baumbestand muss nicht beseitigt werden und die vorhandenen Gehölze entlang der nördlichen Grenze zu Haus Hauptstraße 13 werden als zu erhalten festgesetzt, sodass davon auszugehen ist, dass kein Verlust der ökologischen Funktion oder Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eintritt.

Das Plangebiet weist eine relativ einfache Biotopausstattung auf. Es handelt sich überwiegend um einen Gemüsegarten mit durch Raseneinsaat angelegten Verbindungswegen, welcher durch randliche Strukturen, eine Gehölzreihe im Nordwesten und einzelne Gehölze entlang der Kreisstraße mit Graben für die Ableitung des Regenwassers von der Straße eingefasst wird. Entlang der Kreisstraße wird eine größere Wiesenfläche gelegentlich beweidet. Im südlichen Plangebietsbereich befindet sich eine aufgewachsene Weihnachtsbaumschonung, wobei die inzwischen sehr großen Nadelbäume sehr eng in Reihen stehen.

Aufgrund der einfachen Biotopausstattung ist ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht erkennbar. Im Übrigen weist das Plangebiet eine sehr geringe Größe auf und innerhalb Dierkshausens stehen im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung.

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Da es dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch unbekanntes Denkmalsubstrat befindet, ergeht der Hinweis, dass die Bestimmungen gemäß § 14 NDSchG gelten. Das benachbarte Baudenkmal Hauptstraße 13 wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die im Bebauungsplan enthaltene örtliche Bauvorschrift werden Vorgaben zu Kubatur sowie gestalterische Vorgaben zu Materialität und Farbgebung für die Neubauten formuliert. Damit sollen sich die Neubauten an die örtlichen Gegebenheiten einpassen und das benachbarte unter Denkmalschutz stehende Haus nicht beeinträchtigen.

Die im südlichen Plangebietsbereich vorhandene aufgewachsene Weihnachtsbaumschonung kann in einer Größe von 2.460 m² nicht erhalten werden und wird an anderer Stelle (Planzeichnung Teil B) im Verhältnis 1:1 durch die Erstaufforstung von Wald ersetzt. Für diesen Teilbereich ist davon auszugehen, dass aufgrund der über mehrere Jahrzehnte andauernden Nutzung als dichte Fichtenschonung der Boden bereits beeinträchtigt ist. In den Bereichen der Erstaufforstung (Geltungsbereich Teil B) wird auf einer trockengelegten ehemaligen Moorfläche Wald angepflanzt. Dies geschieht in Nachbarschaft zu einer bereits vor Kurzen aufgeforsteten Fläche. Dadurch wird die Typologie Wald für die ehemaligen Moorflächen, heute jedoch als Grünlandflächen genutzte Bereiche, weiter verstetigt.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Am 08.04.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Asendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 b BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden wurde vom 11.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 09.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 durchgeführt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 18.12.2019 den Bebauungsplan „Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung Bebauungsplan
„Dierkshausen, Am Mühlenbach“ mit örtlicher
Bauvorschrift wurde vom Rat der Gemeinde
Asendorf am 18.12.19 beschlossen.

Asendorf, den 8.1.2020

gez. R. Mencke
Bürgermeister

(Siegel)