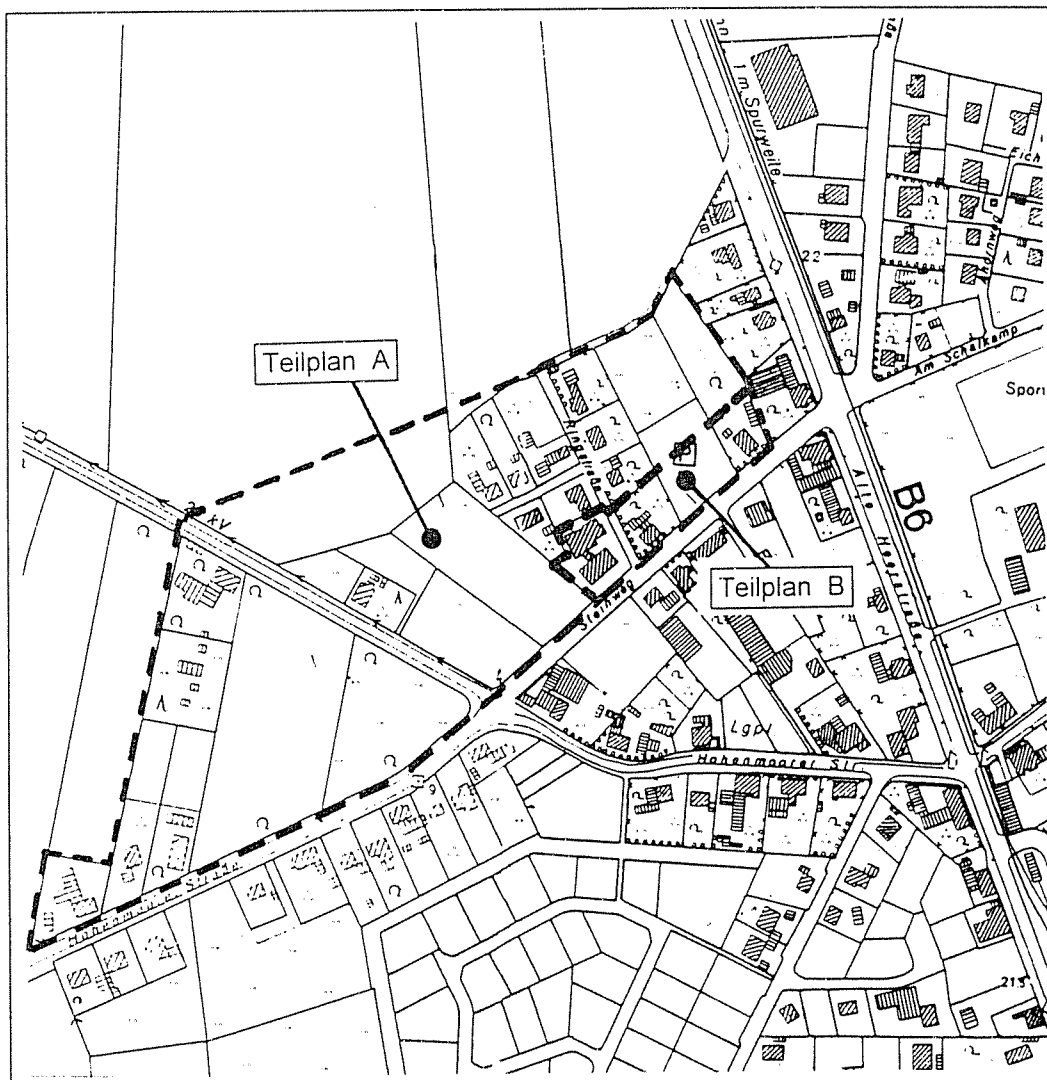


Gemeinde Asendorf
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 1 (9/19) "Westlich Steinweg"
Teilplan A

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Begründung



ar ge plan
Stadtplaner und Architekten
Hannover

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.) Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich	3
2.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.) Städtebauliches Konzept	4
4.) Festsetzungen des Bebauungsplans	5
4.1) Art und Maß der Nutzung	5
4.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3) Verkehrsflächen	6
4.4) Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
Kinderspielplätze	7
4.5) Sonstige Festsetzungen	9
5.) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	9
6.) Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
7.) Sonstige Hinweise	11
8.) Belange des Umweltschutzes	12
9.) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
10.) Durchführung des Bebauungsplans	17
10.1) Bodenordnende Maßnahmen	17
10.2) Grundsätze für soziale Maßnahmen	18
10.3) Überschlägig ermittelte Kosten	18
11.) Verfahren, Darstellung der Abwägung	18
Verfahrensvermerke zur Begründung	

Anlagen:

Gehölzliste

Plan Bestand Biotoptypen

Plan Grünordnerische Maßnahmen

Plan Städtebauliches Konzept

1.) Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Asendorf hat in seiner Sitzung vom 20.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 (9/19) "Westlich Steinweg " beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung vorhandener und zur Entwicklung zusätzlicher Wohngebiete, zur Sicherung vorhandener Mischgebiete und zur Sicherstellung einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung dieser Gebiete am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Asendorf.

Die Ausweisung eines Baugebiets in diesem Bereich der Gemeinde Asendorf ist sinnvoll, da bestehende Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen genutzt werden können und da die lückenhaft vorhandene Bebauung am Steinweg, an der Hohenmoorer Straße und an der Scholer Straße zu einem zusammenhängend bebauten Bereich mit einem geschlossenen Ortsrand in unmittelbarer Nähe des Ortskerns zusammengefaßt wird.

Der Bedarfsnachweis für die der Notwendigkeit der Ausweisung eines Wohngebiets ist in der 35. Änderung des Flächennutzungsplans, die den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt, dargelegt.

Im Rahmen der Planerarbeitung erfolgte eine Teilung des Bebauungsplans in die Teilpläne A und B. Für beide Teilpläne wurden separate Planzeichnungen und Begründungen erarbeitet.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Teilplans A des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 09.10.1980 - Az. 309.3 - 21101.2 - 51/2/80 - mit Ausnahmen und Auflage genehmigt worden. Durch Beschluß vom 27.11.1980 ist der Rat der Samtgemeinde der Auflage beigetreten.

Der bislang gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde, Teilplan B - Asendorf, stellt die unbebauten Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiete und als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angestrebten Bebauung hat der Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung vom 21.03.1996 die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

In dieser Änderung wird der Anteil der Mischgebietsflächen im Plangebiet verringert, da hierfür günstiger gelegene Flächen im Gemeindegebiet bestehen. Teile dieser Flächen sind daher in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen dargestellt. Die bisherige Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf - Kirche ist entfallen, da diese Nutzung nicht mehr realisiert wird. Zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung, zur Vermeidung der Entstehung von Siedlungsfingern und zur Ausbildung ei-

nes Ortsrands werden bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 13.07.1998 genehmigt und mit Bekanntmachung am 23.07.1998 wirksam geworden. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung; bei der parzellenscharfen Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde für ein Einzelgrundstück östlich der Ringstraße anstelle der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten gemischten Baufläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um Änderungen der gegenwärtigen Nutzung auszuschließen. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB sichergestellt.

3.) Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, die vorhandene Einzelbebauung an der Nordseite des Steinwegs und der Hohenmoorer Straße entsprechend der Südseite zu einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bauzeile zu ergänzen. Diese soll beidseitig in die Scholer Straße fortgeführt werden, um auch hier Einzelgebäude einzubeziehen und um ein im Zusammenhang bebautes Baugebiet zu entwickeln. Die inneren Bereiche sollen dabei über Stichstraßen von der Scholer Straße erschlossen werden, da vorhandene Anliegerstraßen wie die Ringstraße und Im Winkel nicht für zusätzliche Verkehrsfunktionen herangezogen werden sollen und die Hohenmoorer Straße wegen ihrer überörtlichen Funktion keine zusätzliche Straßeneinmündung erhalten soll. Der Steinweg soll wegen seiner vorhandenen Belastung von weiteren Erschließungsfunktionen frei gehalten werden.

Die Ausweisung eines Baugebiets in diesem Bereich der Gemeinde Asendorf ist sinnvoll, da in unmittelbarer Nähe des Ortskerns die bestehenden Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen genutzt werden können und da die lückenhaft vorhandene Bebauung am Steinweg, an der Hohenmoorer Straße und der Scholer Straße zu einem zusammenhängend bebauten Bereich zusammengefaßt wird, der gegenüber der Landschaft einen geschlossenen Ortsrand ausbildet.

Entsprechend der baulichen Eigenart der Umgebung ist längs der Hohenmoorer Straße, des Steinwegs und der Scholer Straße eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. An den Stichstraßen in die inneren Bereiche sind ausschließlich Einzelhäuser geplant. Die Baugebiete sollen durch Bäume und Gehölzstreifen intensiv begrünt und gegliedert werden; der Bebauungsplan enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Gegenüber der freien Landschaft im Westen und Norden werden die Wohngebiete durch einen Pflanzstreifen mit Gehölzbewuchs begrenzt, der einen deutlichen Ortsrand bildet. Die Straßen der Wohngebiete sollen verkehrsberuhigt gestaltet und mit Laubbäumen begrünt werden.

An der Einmündung der Scholer Straße in die Hohenmoorer Straße ist wegen der günstigen Lage im übergeordneten Verkehrsnetz die Entwicklung eines Mischgebiets vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

4.) Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1) Art und Maß der Nutzung

An der Einmündung der Scholer Straße in die Hohenmoorer Straße ist wegen der günstigen Lage im übergeordneten Verkehrsnetz ein Mischgebiet festgesetzt, das sowohl dem Wohnen wie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll.

In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, um vor allem in den Abendstunden Störungen der Wohnnutzung und Beeinträchtigungen des ländlich geprägten Ortsbilds auszuschließen.

Die weiteren Baugebiete sind zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In diesen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen, um Emissionen, Störungen der Eigenart des Ortsbilds und erhöhte Verkehrsbelastungen zu vermeiden.

Das Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und das Höchstmaß der Traufhöhe der Gebäude bestimmt. Eine zusätzliche Festsetzung der Geschoßflächenzahl ist darüber hinaus nicht erforderlich zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ($WA = 0,4$; $MI = 0,6$) für die Baugebiete an der Hohenmoorer Straße und am Steinweg entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß an diesen vorhandenen Erschließungsstraßen die zulässigen Nutzungen und Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) realisiert werden können.

Für ein Einzelgrundstück im allgemeinen Wohngebiet östlich der Ringstraße ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO ist erforderlich, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

In den sonstigen allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um sicherzustellen, daß sich die Bebauung in das ländlich geprägte Erscheinungsbild der Gemeinde mit großzügigen Grundstücksfreiflächen einfügt. Ergänzend hierzu ist zur Begrenzung der Gebäudekubatur festgesetzt, daß je Haus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Zur Unterstützung dieser Zielsetzung ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern und um eine intensive Begrünung sicherzustellen.

Für alle Baugebiete ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt, um eine Einfügung der Bebauung in das bestehende Ortsbild sicherzustellen.

4.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Einfügung der Baugebiete in das vorhandene, ländlich geprägte Ortsbild ist die offene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Hohenmoorer Straße, der Scholer Straße und des Steinwegs sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen eine intensivere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

In den zurückliegenden Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine der Lage am Ortsrand entsprechende Dichte und eine ausreichende Begrünung sicherzustellen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist hier auf zwei Wohneinheiten je Haus beschränkt, um sicherzustellen, daß sich die Gebäude auch hinsichtlich ihrer Kubatur in das ländlich geprägte Ortsbild einfügen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt; die Bautiefen lassen Raum für individuelle Lösungen.

4.3) Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen und an das über- und innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es befindet sich innerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Erschließung der zusätzlichen Wohngebiete erfolgt über zusätzliche Stichstraßen von der Scholer Straße und dem Steinweg, um vorhandene Anliegerstraßen nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten.

Die neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, um eine dem Siedlungscharakter entsprechende Gestaltung sicherzustellen. Zur Verbindung des bestehenden und des neuen Baugebiets am Steinweg ist ein Fußweg festgesetzt.

Die festgesetzten Straßenbreiten lassen Raum für die Anlage von öffentlichen Parkplätzen und von Grünstreifen in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung, die bei der Ausführung vorgesehen werden.

Um die angestrebte Begrünung der Straßen sicherzustellen, ist festgesetzt, daß je 100 m Straßenlänge 6 Laubbäume anzupflanzen sind.

Nach den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind Einfriedungen entlang der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auf eine Höhe von 0,80 m begrenzt und beeinträchtigen damit auch entlang der Kreisstraße nicht die Sicherheit des Verkehrs.

4.4) Grünflächen; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die neuen Baugebiete sind von 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingefaßt. Gegen die Landschaft bilden diese Pflanzflächen einen intensiv begrünten Ortsrand aus, der sich in das Landschaftsbild einfügt. Die angestrebte Bepflanzung ist durch textliche Festsetzung bestimmt.

Weiterhin sind in den neuen Baugebieten an den zukünftigen rückwärtigen Grenzen Pflanzstreifen mit Versickerungsmulden in einer Breite von 2 m je Grundstück festgesetzt, die die Baugebiete gliedern und durchgrünen sollen und die zur Oberflächenentwässerung herangezogen werden sollen. Die Art der Bepflanzung ist durch textliche Festsetzung gesichert. Da die zukünftigen Grenzen nicht eindeutig bestimmt sind, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß von der festgesetzten Lage dieser Flächen um bis zu 3 m abgewichen werden kann.

Für die in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist. Um bestehende, bebaute Baugrundstücke auszunehmen, gilt diese Festsetzung nur für Neubauten und baugenehmigungspflichtige Umbauten.

Die Festsetzungen dienen zur Sicherung der Zielsetzung, die Baugebiete in der ländlich geprägten Gemeinde intensiv mit standortgerechten Gehölzen zu durchgrünen. Sie sind damit auch Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Durch textliche Festsetzungen ist sichergestellt, daß für Pflanzungen die in der Gehölzliste, die der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage beigelegt ist, genannten Gehölze benutzt werden.

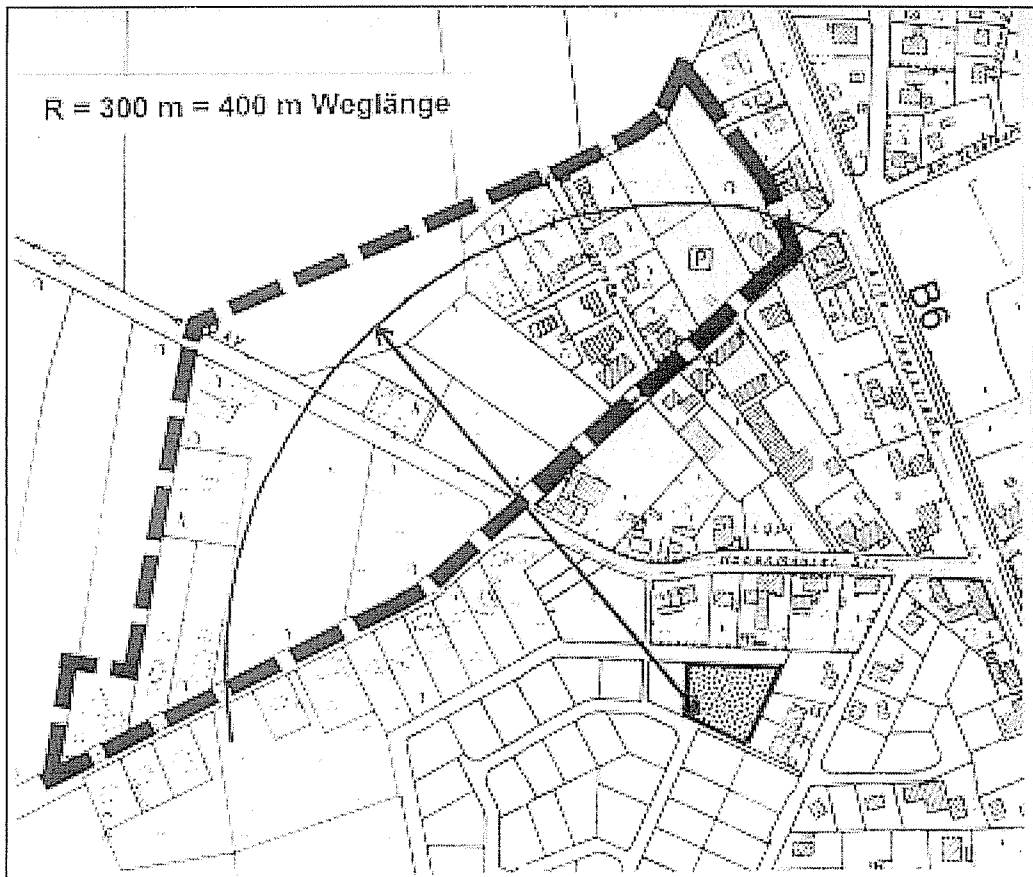
Kinderspielplätze:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet der Teilpläne A und B (7,4 ha, davon ca. 2,2 ha vorhandene Baugrundstücke und ca. 0.8 ha Verkehrsfläche) auf 4,4 ha zusätzlichen Baugebieten bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,35 und einer durchschnittlichen Geschossigkeit von 1,8 ca. 28.000 qm zusätzliche Geschoßfläche realisierbar. Für den Spielplatznachweis wird davon ausgegangen, daß hiervon $\frac{2}{3} = 18.700$ qm für Wohnen genutzt werden. Nach § 3 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze muß die Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % dieser Fläche = 375 qm betragen.

Im Geltungsbereich des südlich zu diesem Bebauungsplan angrenzenden Bebauungsplans „Gerke II“ ein Spielplatz festgesetzt. Im Spielplatznachweis für den Bebauungsplan Gerke II ist für dieses Baugebiet ein Bedarf von 400 qm Spielplatzfläche ermittelt. Der festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von ca. 3.400 qm und dient damit auch der Versorgung der umliegenden Bebauung.

Zum Erreichen des Spielplatzes aus dem Plangebiet ist es notwendig, die K 14 zu queren. Diese Straße hat ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 923 Fahrzeugen an allen Tagen und von 981 Fahrzeugen an Werktagen; die Verkehrsbelastung ist daher als gering einzustufen. Da das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Die neu geschaffenen Baugrundstücke entlang der Hohenmoorer Straße werden direkt von dieser Straße erschlossen, so daß davon auszugehen ist, daß die hier wohnenden Kin-

der die K 14 auch an diesen Punkten queren, um den Fuß-/Radweg auf der gegenüberliegenden Seite zu erreichen. Für die Baugrundstücke südwestlich der Scholer Straße erfolgt eine Querung der wenig befahrenen Straße, um auf den gegenüber liegenden Fuß-/Radweg zu gelangen. Dieser verläuft bis zur Querungsstelle an der K 14 direkt gegenüber der Einmündung der Fußwegverbindung zum Spielplatz im Baugebiet „Gerke II“. Eine Querung der Hohenmoorer Straße im Kreuzungs- bzw. Kurvenbereich mit dem Steinweg ist daher nicht erforderlich; die Kinder sind nicht gezwungen, Teilstrecken auf der Fahrbahn zurückzulegen.



Lageplan Spielplatz M 1 : 5.000

Wie aus dem Lageplan ersichtlich ist, wird die zulässige Entfernung von 400 m von der überwiegenden Anzahl der Baugebiete dieses Bebauungsplans eingehalten. Wegen der radial verlaufenden Wegeverbindungen zum Spielplatz entspricht der dargestellte Radius von 300 m einer Wegelänge von 400 m. Diese wird von wenigen, z.T. bebauten Grundstücken um nahezu 100 m überschritten. Hinsichtlich der Entfernungen gemäß § 2 (2) NSpPG liegt eine Ausnahmegenehmigung der Bezirksregierung Hannover vom 22.04.1999 vor.

Der aus diesem Bebauungsplan „Westlich Steinweg“ resultierende Spielplatzbedarf wird damit durch die vorhandene Anlage in unmittelbarer Nachbarschaft abgedeckt. Kleinkinderspielplätze können wegen der geringen Bebauungsdichte und der offenen Bauweise auf den Grundstücken vorgehalten werden.

Den Erfordernissen des Nieders. Spielplatzgesetzes wird damit entsprochen.

4.5) Sonstige Festsetzungen

Die bestehende Fernwasserleitung Söse-Nord ist als Versorgungsleitung mit dem erforderlichen Schutzstreifen festgesetzt; das festgesetzte Leitungsrecht ist durch Text den Harzwasserwerken zugeordnet. Durch textliche Festsetzung sind in dem Schutzstreifen bauliche Anlagen und Fahrbahnen ausgeschlossen sowie Pflanzungen und sonstige Maßnahmen begrenzt, um eine Gefährdung der Leitung auszuschließen (s. Kapitel 6 Erschließung).

5.) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die auf der niedersächsischen Bauordnung beruhenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um die Beurteilung von Bauvorhaben übersichtlich und nachvollziehbar zu gestalten. Sie sind unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß beschränkt.

Sie sind erforderlich, um den Baugebieten ein charakteristisches, geschlossenes Erscheinungsbild zu geben, das sich in das ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift

Dächer

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Ortsbilds sowohl in der Nah- wie auch der Fernwirkung. Um ein geschlossenes Erscheinungsbild und einen einheitlichen Ortsrand zu erreichen, sind geeignete Dächer festgesetzt und Regelungen bezüglich der zulässigen Neigungen getroffen.

Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich des Materials und der Höhen der Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu Straßen und im Bereich zwischen den Straßen und der Bebauung erfolgt, um an den öffentlichen Räumen eine geschlossene und angemessene Gestaltung zu erreichen. Die Regelungen lassen Raum für individuelle Lösungen. Nadelgehölze sind für Einfriedungen ausgeschlossen, da diese im ländlichen Raum nicht standortgerecht sind.

6.) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Baugebiete ist über die Hohenmoorer Straße, die Scholer Straße und den Steinweg sichergestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität wird durch den Anschluß an vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen in den vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets ist durch Anschluß an vorhandene Leitungen in freiem Gefälle ohne Zwischenschaltung eines Pumpwerks möglich.

Das Plangebiet ist nach dem Oberflächenentwässerungsplan der Gemeinde Asendorf bei der Dimensionierung des Regenwasserkanalnetzes und des Regenrückhaltebeckens an der Calle berücksichtigt, so daß eine Ableitung grundsätzlich gewährleistet ist. Nach dem Entwässerungskonzept kann das Niederschlagswasser des Plangebiets ebenfalls in freiem Gefälle entsorgt werden.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurden im direkt benachbarten Baugebiet Gerke II vier Aufschlußbohrungen durchgeführt. Für das Plangebiet ist von gleichen Bodenverhältnissen auszugehen. Danach sind die Böden schwach bis sehr schwach durchlässig und für eine Flächenversickerung nicht ausreichend durchlässig. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Rigolenversickerung anzulegen.

Es ist daher eine Oberflächenentwässerung der Grundstücke durch Versickerung vorgesehen. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahlen und des Ausschlusses deren Überschreitung ist davon auszugehen, daß die Grundstücke hierfür ausreichend groß sind. Diese soll durch eine Rigolenversickerung in den Rasenflächen mit Überlauf in Mulden in den Gehölzstreifen an den rückwärtigen Grenzen erfolgen. Eine entsprechende Ausführung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die verkehrsberuhigten Bereiche im Plangebiet wird ebenfalls eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers angestrebt. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen sichern die Anlage von Grünstreifen mit Rigolen oder Mulden; für starke Regenfälle muß ein Notüberlauf geschaffen werden. Eine endgültige Entscheidung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird angestrebt, daß der zukünftige Gebietsabfluß den bisherigen natürlichen Gebietsabfluß nicht überschreitet.

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen sind die entsprechenden Vorschriften für die Unterbringung von Leitungen in öffentlichen Flächen und für Anpflanzungen wie die DIN 1998 (Unterbringung von Erdgasversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen) oder das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu berücksichtigen. Die Erschließungsträger werden vor Baubeginn der Erschließungsanlagen benachrichtigt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Diepholz.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird damit sichergestellt.

Die Fernwasserleitung Söse-Nord, Durchmesser 575 mm, der Harz-Wasserwerke des Landes Niedersachsen durchquert das Planungsgebiet von Nord nach Süd. Oberhalb dieser Leitung verläuft ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel. Die Leitung

liegt in einem Geländestreifen (Schutzstreifen) von insgesamt 4 m Breite (Flurstück 433/36) bzw. 2 m Breite (Flurstück 356/36), der durch Grundbucheintragung dinglich gesichert ist. Der Leitungsverlauf mit Schutzstreifen sowie ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ist im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin ist durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen ein 6 m breiter Geländestreifen längs der Leitung freigehalten.

Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung, daß im Schutzstreifen keine baulichen Anlagen errichtet, keine Bäume gepflanzt und keine Einrichtungen wie Verlegungen von Fahrbahndecken getroffen werden dürfen, die die Sicherheit der Leitung gefährden. Ferner ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen, daß Ver- und Entsorgungsleitungen, die diese Anlage kreuzen, einen lichten Abstand von 0,5 m einhalten müssen. Bei Parallelverlegung ist ein Achsabstand von 3,0 m vorzusehen. Im Nahbereich der Leitung sollten bis zu einem Abstand von 3,0 m keine Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Eine vorhandene 10 KV-Versorgungsleitung ist in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Scholer Straße verlegt, so daß bei einer Bebauung Schutzabstände nicht erforderlich werden.

Schulraumversorgung:

Die in Asendorf wohnenden schulpflichtigen Kinder besuchen die Grundschule in Asendorf. Durch diesen Bebauungsplan werden über die bestehenden Grundstücke hinaus Bauflächen für ca. 62 Wohngebäude geschaffen. Hiervon werden ca. 50 % durch Zuzug von außen und ca. 50 % aus der Eigenentwicklung der Gemeinde belegt. Zusätzliche Schülerzahlen ergeben sich durch den Zuzug von außen, wodurch ca. 31 der zusätzlichen Wohngebäude belegt werden. Bei ca. 1,2 Wohneinheiten/Gebäude und durchschnittlich 3 Personen/Wohneinheit ergeben sich damit ca. 112 zusätzliche Einwohner. Hiervon sind ca. 7 % im Grundschulalter = ca. 7 Personen der zusätzlichen Bevölkerung. Diese verteilen sich auf 4 Jahrgänge.

Auf Grund der Statistik des Schulamtes über die tatsächlichen und voraussichtlichen Einschulungen der Samtgemeinde sind für die Gemeinde Asendorf bis 1997 steigende (1994 = 33, 1997 = 39 Einschulungen) und für die Folgejahre sinkende Zahlen (1998 = 31, 1999 = 27 Einschulungen) zu verzeichnen, so daß sich durch die zusätzlichen 7 Schüler in vier Jahrgängen kein erhöhter Raumbedarf ergibt.

7.) Sonstige Hinweise

Gemäß § 189 BauGB wird die Gemeinde mit den Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen klären, ob sie land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstreben.

Von diesem Bebauungsplan wird das Erlaubnisfeld Staffhorst der Von Rautenkranz Intern. Tiefbohr GmbH & Co. KG, Celle, betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Solange auf Grund dieser Berechtigung keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgen, wird die Planung hierdurch nicht beeinträchtigt.

Sollte eine Befahrung von Straßen im Plangebiet mit Entsorgungsfahrzeugen nicht möglich sein, sind die Abfallbehälter zur Entleerung an der jeweiligen Erschließungsstraße bereit zu stellen.

8.) Belange des Umweltschutzes

Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind im Plangebiet nicht gegeben.

Es bestehen bzw. entstehen durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine Immissionskonflikte durch konkurrierende Nutzungen. Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen bestehen nicht. Werden in den Mischgebieten gewerbliche Nutzungen entstehen, ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zu prüfen, daß vorgeschriebene Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Altlasten:

In einer Entfernung von ca. 100 m vom Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung Nr. 251.403.4.034 „Asendorf - Hohenmoorer Straße“. Nach der Phase I „gezielte Nachermittlung“ handelt es sich um eine mit Boden und Bauschutt verfüllte Senke. Das Gefährdungspotential und der weitere Untersuchungsbedarf ist im Rahmen der abgeschlossenen Phase II „Erstbewertung“ bewertet.

Hierbei wurde die Altablagerung von der zuständigen regionalen Bewertungskommission mit 22 von 100 möglichen Punkten bewertet. Die Altablagerung ist unter Bewertung des derzeitigen Kenntnisstandes bezüglich Art und Umfang der Abfallablagerung sowie der daraus resultierenden Gefährdungspotentiale für die Umwelt - bezogen auf die derzeitige Situation vor Ort - der Regionalen Warteliste zugeordnet worden. Dies bedeutet konkret, daß derzeit nur ein nachrangiger Erkundungsbedarf für die Altablagerung besteht.

Damit sind nach den zur Zeit vorliegenden Informationen keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten, solange keine Grundwassernutzungen vorhanden oder geplant sind. Falls Grundwassernutzungen, insbesondere Trinkwassernutzungen, vorhanden oder geplant sind, sind die konkreten Planungen von der Gemeinde der Unteren Abfallbehörde mitzuteilen, damit eine Beurteilung der neuen Sachlage erfolgen kann.

Belange des Umweltschutzes sind daher durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen.

9.) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind betroffen durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine Wohnbebauung.

Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft:

Eine Bestandsaufnahme ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Im Planbereich bestehen keine Festsetzungen gemäß §§ 24-28 NNatG und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 28a NNatG.

Das Plangebiet liegt im Westen von Asendorf und umfaßt eine Fläche von 7,7 ha. Die Nutzung ist von einer Durchmischung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnbauflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich im Zusammenhang bebaute Grundstücke mit zum Teil großen Hausgärten im Bereich Ringstraße/Im Winkel sowie an der westlichen Grenze des Plangebiets an der Hohenmoorer Straße. Einzelne bebaute Grundstücke befinden sich an der Scholer Straße. Die Wohngrundstücke sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Gehölzstreifen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Die unbebauten Flächen des Plangebiets werden zur Zeit landwirtschaftlich (Acker und Intensivgrünland) genutzt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind teilweise durch Baugrundstücke eingefaßt oder umschließen Einzelgebäude und sind hierdurch in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Eine Gliederung der landwirtschaftlichen Flächen durch Randgehölze oder Baumsolitäre fehlt; sie sind als ausgeräumte Agrarlandschaft zu bezeichnen. Die Ackerflächen, die z.T. mit Mais bestanden sind, weisen keine Wildkrautflora aus. Für die Fauna sind die Ackerflächen daher von untergeordneter Bedeutung. Das Grünland wird als Weidefläche genutzt und ist wegen Trittbelastung, Selektion durch Fraß sowie durch Nährstoffanreicherung artenarm und daher auch von verminderter Lebensraumqualität für die Tierwelt. Da angrenzende Strukturen wie Gehölze oder Raine nicht vorhanden sind, sind die landwirtschaftlichen Flächen auch von geringer Bedeutung hinsichtlich der Lebensraumfunktionen, z.B. als Nahrungsbiotop für benachbarte Strukturen, von geringer Bedeutung.

Wegen der Intensivnutzung und fehlender Gehölze sowie der eingelassenen Baugrundstücke sind die landwirtschaftlichen Flächen von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Entlang der Scholer Straße verläuft beidseits ein ca. 3 m breiter Grünstreifen, in dem Gräser dominieren. Es sind teilweise schmale und wenig eingetiefte Grabeneinschnitte mit der gleichen artenarmen Vegetationszusammensetzung wie in der sonstigen Straßenrandbegrünung vorhanden. In dem Grünstreifen befinden sich einzelne, jüngere Laubbäume. Die Randstreifen bilden nur in begrenztem Umfang Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna in der Agrarlandschaft. Wegen der regelmäßigen Mahd, des Verkehrsaufkommens, der Artenarmut und der Unterbrechung durch Grundstücks- und Feldzufahrten ist die ökologische Bedeutung gering.

Die Gärten der vorhandenen Bebauung werden zumeist als Ziergärten und nur zum geringen Teil als Nutzgärten intensiv gepflegt. Es überwiegt Scherrasen mit hohen Schnitzzahlen; Gehölze sind nur vereinzelt vorhanden und oftmals standortfremd. Wegen der Strukturarmut und der damit verbundenen artenarmen Fauna sind die Gartenflächen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Plangebiet befindet sich eine ca. 3.300 qm große, vollständig versiegelte Fläche, die früher als Parkplatz für einen benachbarten Gewerbebetrieb genutzt wurde. Die Fläche ist ohne jegliche Bedeutung für den Naturhaushalt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften ist das Plangebiet damit der niedrigsten Wertstufe (III) zuzuordnen.

Boden: Nicht bzw. mäßig kulturbeeinflusste Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind mäßig bis stark kulturbeeinflusst, die Gartenflächen weisen einen starken Kultureinfluß auf, der Anteil der versiegelten Böden ist mit ca. 19 % relativ hoch. Die landwirtschaftlichen Flächen sind bezüglich des Schutzgutes Boden der mittleren Wertstufe (II), die versiegelten Bereiche der geringen Wertstufe (III) zuzuordnen.

Wasser: Der im benachbarten Baugebiet festgestellte hohe Grundwasserflurabstand führt in Verbindung mit den bindigen Böden zu einer geringen Grundwasserneubildungsrate. Die Gefährdung des Grundwassers ist wegen der Mächtigkeit der Überdeckung gering. Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Das Plangebiet ist daher bezüglich des Schutzgutes Wasser der mittleren Wertstufe (II) zuzuordnen.

Klima/Luft: Wegen der in die Landschaft ragenden Siedlungsteile und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Temperatur- und Feuchteverlaufs, der Windoffenheit und der Kaltluftbildung ist der Planbereich bereits heute dem Siedlungsrandklima zuzurechnen (gering bis mittel beeinträchtigte Bereiche, Wertstufe II).

Orts- und Landschaftsbild: Das Plangebiet grenzt an eine nahezu ebene, offene Agrarlandschaft ohne gliedernde Elemente wie Feldgehölze, Baumreihen oder Einzelbäume. Wegen der bestehenden Siedlungsfinger und Solitärgebäude sowie der mangelhaften Eingrünung ist es daher zur Zeit von geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Der Planbereich bildet gegen die Landschaft zur Zeit keinen zusammenhängenden Ortsrand aus und stellt kein einheitliches Erscheinungsbild dar. Das Landschaftsbild ist damit stark beeinträchtigt, das Plangebiet ist hinsichtlich dieses Schutzgutes der geringen Wertstufe (III) zuzuordnen.

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds:

Belange des Naturschutzes sind bei der Durchführung des Bebauungsplans betroffen. Es erfolgt durch die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Intensiv genutztes Grünland, Acker und Gärten werden überbaut, vorhandene Vegetationsstrukturen zerstört. Durch Gebäude und Straßen wird ein Teil des Gebiets versiegelt; hier kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Die Herrichtung als Gärten führt zur Zunahme stark bis sehr stark kulturbeeinflusster Böden. Durch die Versiegelung ergibt sich eine Verminderung der Versickerung und eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate. Kleinklimatisch erfolgt eine Verstärkung des Siedlungsrandklimas durch eine Verminderung der Verdunstung und der Luftfeuchtigkeit.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds ergeben sich durch die Erweiterung des Wohngebiets nur mäßige Beeinträchtigungen, da vorhandene Siedlungsfinger, Siedlungssplitter und Einzelgebäude zu einem geschlossenen, intensiv begrünten Ortsrand verbunden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Der Eingriff ist nach dem BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Eine vollständige Vermeidung der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet ist nicht möglich. Im folgenden werden die im Bebauungsplan vorgesehenen und durch planungsrechtliche Festsetzungen gesicherten Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich dargestellt:

- Durch die Bebauung werden vorhandene Siedlungsteile zusammengezogen und verstärkt; es wird zukünftig ein geschlossener und eingegrünter Ortsrand gegen die freie Landschaft gebildet, so daß Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.
- Die Eingrünung des Ortsrands ist durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens am äußeren Siedlungsrand und von Bindungen für dessen Bepflanzung mit Gehölzen sichergestellt.
- Durch die hinter den Obergrenzen der BauNVO zurückbleibenden Grundflächenzahlen, die Festsetzung des Ausschlusses von deren Überschreitung und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit einer teilweisen Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist in dem Plangebiet ein hoher Freiflächenanteil sichergestellt.
- Durch die Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in stark durchgrünte Hausgärten erfolgt eine Verbesserung des Naturhaushalts. Durch textliche Festsetzung ist hierzu auf den Grundstücksfreiflächen das Anpflanzen von Bäumen sichergestellt; je angefangene 250 qm ist ein Obstbaumhochstamm oder ein Laubbaum anzupflanzen. Die Regelungen sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen und sichern die Durchgrünung der Baugebiete.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein 2 m breiter, dichter Gehölzstreifen aus einheimischen Laubbüschen anzupflanzen. Dieser ist muldenartig mit Anlagen zur Versickerung auszuführen, um anfallendes Oberflächenwasser zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen.
- In den Straßen im Plangebiet sind je 100 m Straßenlänge 6 Laubbäume anzupflanzen. Die Regelung gilt auch für die Scholer Straße, so daß hier die Anlage einer Baumreihe möglich wird. Die Straßen sind in Breiten festgesetzt, die Raum lassen für die Anlage von begrünten Randstreifen, die zur Oberflächenentwässerung herangezogen werden sollen.
- Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß bei Pflanzungen die der Begründung beigefügte Gehölzliste zu beachten ist.
- Durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung wird für Neubauten eine Einfügung in das ländliche Erscheinungsbild sichergestellt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in einer Anlage zur Begründung dargestellt.

Bilanzierung:

Tabelle Flächenbilanz

Biotoptyp/Nutzung	Bestand (ha)	Planung (ha)
Acker	3,34	--
Intensivgrünland	1,14	--
Verkehrsfläche (mit Grünstreifen)	0,42	0,79
Parkplatz	0,33	--
Baugebiete		
- überbaut, versiegelt	0,70	2,55
- Garten	1,84	3,91
- Gehölzstreifen	--	0,52
Summe	7,77	7,77

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Acker- und Intensivgrünland. Hinsichtlich der Verkehrsflächen ergibt sich nahezu keine Veränderung, da die vollständig versiegelte Fläche des Parkplatzes aufgehoben wird.

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bilanzierung:

Arten- und Lebensgemeinschaften: Wegen der Artenarmut, der geringen Lebensraumqualität für die Tierwelt, fehlender Gehölze, der Störungen durch die in die landwirtschaftlichen Flächen ragenden Bauflächen mit artenarmen Hausgärten ist das Plangebiet zur Zeit von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Wertstufe III). Durch die Umwandlung der Acker- und Intensivgrünlandflächen in Wohngebiete, für die eine offene Bebauung festgesetzt ist, ergibt sich keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzguts.

Eine Verbesserung ergibt sich gegenüber dem Bestand durch die festgesetzten Gehölzstreifen:

Aufwertung um eine Wertstufe

Wertstufe II (vorher III) 0,52 ha Gehölzstreifen

Darüber hinaus sind Pflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum festgesetzt, so daß sich hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften eine Überkompensation ergibt.

Boden: Bezüglich der versiegelten Verkehrsflächen ergeben sich durch die Planung nahezu keine Änderungen; gleiches gilt für die bereits bebauten Bereiche. 4,48 Acker- und Grünland sind der Wertstufe II zuzuordnen und werden für eine Bebauung herangezogen. Für die Teile, die nicht versiegelt werden, ergibt sich keine Veränderung der Wertigkeit. Eine Abwertung ergibt für die zusätzlich überbauten Flächen:

Abwertung um eine Wertstufe

Wertstufe III (vorher II) 1,85 ha zusätzliche Bebauung

Bezüglich des Schutzgutes Boden besteht ein Defizit von 1,85 ha. Bei einer Kompensation des Flächenverlusts im Verhältnis 1 : 0,3 wird eine Ersatzfläche von ca. 0,55 ha benötigt, die um eine Wertstufe aufgewertet wird. Bei dem Schutzgut Arten- und Le-

bensgemeinschaften ergibt sich eine Aufwertung um 0,52 ha, die hierfür angerechnet wird. Eine weitere Kompensation ergibt sich durch die Regelungen des Bebauungsplans zum Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken und in den Straßenräumen.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die bindigen Böden und den hohen Grundwasserflurabstand ist eine geringe Grundwasserneubildungsrate und ein geringes Gefährdungspotential gegeben. Ein Ausgleich für die Versiegelung von Oberflächen ergibt sich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser an den rückwärtigen Grenzen in Neubaugebieten. Für die Zuordnung des Plangebiets zur Wertstufe II ergibt sich durch die Planung damit keine erhebliche oder nachhaltige Änderung.

Klima/Luft: Durch die Planung ergibt sich lediglich eine Verstärkung des bestehenden Siedlungsrandklimas, die eine Abwertung um eine Wertstufe nicht rechtfertigt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden durch die Regelungen des Bebauungsplans zum Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken und in den Straßenräumen kompensiert.

Orts- und Landschaftsbild: Wegen der bestehenden Bebauung in der Landschaft, der Artenarmut, fehlender Gehölzstreifen und der mangelhaften Ortsrandausbildung ist das Plangebiet bereits der untersten Wertstufe zugeordnet. Durch die geplante zusätzliche Bebauung ergibt sich keine weitere Abwertung; durch die festgesetzten Gehölzstreifen wird ein geschlossener, intensiv begrünter Ortsrand ausgebildet, der eine Aufwertung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild darstellt. Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und in den Straßenräumen führen zu einer intensiven Durchgrünung der Baugebiete. Ein Kompensationsbedarf besteht damit hinsichtlich dieses Schutzgutes nicht.

Zusammenfassung:

Der Eingriff ist erforderlich, da die Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Asendorf benötigt werden und da die vorgesehenen Flächen hierfür besonders geeignet sind. Er ist zulässig, da die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds überwiegend gering sind und im Plangebiet kompensiert werden können.

Gesonderte Ersatzmaßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

10.) Durchführung des Bebauungsplans

10.1) Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplans sind nicht vorgesehen; die erforderlichen Flächen für die Bebauung und Erschließung werden freihändig erworben.

10.2) Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten keine nachteiligen Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände auf, so daß Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich sind.

10.3) Überschlägig ermittelte Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans (Teilplan A und B) die folgenden Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der Verkehrsflächen und der Grünflächen:

Straßenverkehrsflächen, ca. 3.300 qm
Ausbau incl. Grunderwerb, Entwässerung, Beleuchtung:
 $3.300 \text{ qm} \times 200,-- \text{ DM/qm} = 660.000,-- \text{ DM}$

Fußwege, ca. 420 qm
Ausbau incl. Grunderwerb
 $100 \text{ qm} \times 90,-- \text{ DM/qm} = 9.000,-- \text{ DM}$

Öffentliche Grünfläche,
Ausbau incl. Grunderwerb
 $400 \text{ qm} \times 35,-- \text{ DM/qm} = 14.000,-- \text{ DM}$
Summe $675.000,-- \text{ DM}$

Nach § 127 (2) Nr.1 und 2 BauGB sind die Verkehrsanlagen, die Fußwege und die Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen erschließungsbeitragspflichtig.

Bei einem Erschließungsbeitrag von 90 % verbleiben damit der Gemeinde die folgenden Kosten:

Summe $= 675.000,-- \text{ DM}$
davon 10 % $= 67.500,-- \text{ DM}$

11.) Verfahrensdurchführung; Ergebnisse der Abwägung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

Am 28.04.1998 erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung vom 25.04.1998 bzw. 28.04.1998 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung.

Fragen betrafen die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke und die zukünftige Nutzung eines ehemaligen Bürogebäudes und dessen Parkplatz. Hierzu wurde erläutert, daß sich zukünftige Nutzungen in die gemeindliche Planung einfügen müssen. Weiterhin wurde angeregt, durch die Schaffung eines attraktiven Wohngebiets die gesamte Wohnqualität des Bereichs aufzuwerten. Hierzu wurde erläutert, daß es sich bei der Planung im wesentlichen um die Abrundung vorhandener Siedlungsteile handelt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.1998 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Rat der Gemeinde Asendorf hat in seiner Sitzung vom 22.07.1998 über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen. Die Inhalte der Anregungen und Bedenken und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen sind in der Planung berücksichtigt.

Die **EWE** weist auf die Beachtung von Regelwerken bei der Planung neuer Straßenzüge und im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen hin.

Abwägung: Die Hinweise werden bei der Realisierung der Planung berücksichtigt. Die EWE wird vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

Das **Straßenbauamt Nienburg** regt an, an der Nordwestseite der K 14 einen kombinierten Rad-/Gehweg zu erstellen. Die Zulässigkeit von Zufahrten ist im Einzelfall zu prüfen. Auf die Notwendigkeit einer gutachterlichen Stellungnahme der Straßenbauverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird hingewiesen.

Abwägung: Der Bedarf für den Geh-/Radweg wird nicht gesehen, da an der Südostseite der K 14 eine derartige Anlage vorhanden ist. Weiterhin ist zwischenzeitlich an der Scholer Straße ein Radweg erstellt. Die Zulässigkeit der Errichtung von Zufahrten wird im Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft; die Straßenbauverwaltung wird hieran beteiligt.

Die **Harzwasserwerke Hildesheim** weisen darauf hin, daß der bisher festgesetzte Leitungsverlauf der Fernwasserleitung Söse-Nord nicht dem tatsächlichen Verlauf entspricht. Es wird darauf hingewiesen, daß in dem Schutzstreifen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Es wird gebeten, durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen einen 6 m breiten Geländestreifen freizuhalten. Vor Beginn jeglicher Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen ist es erforderlich, den tatsächlichen Leitungsverlauf vor Ort von der Vermessungsabteilung der Harzwasserwerke abstecken zu lassen.

Abwägung: Die von den Harzwasserwerken mitgeteilte Lage der Fernwasserleitung wird in der Planzeichnung festgesetzt. Hierdurch ergeben sich Änderungen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Flächen. Die textliche Festsetzung bezüglich des Schutzstreifens wird um den Ausschluß von baulichen Anlagen ergänzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß ein 6 m breiter Geländestreifen freigehalten wird. Zur Absteckung der tatsächlichen Trassenlage werden die Harzwasserwerke vor Beginn von Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen frühzeitig benachrichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der **Landkreis Diepholz** äußert Bedenken, da die Entfernung von 400 m zum Spielplatz im Bebauungsplangebiet „Gerke II“ teilweise überschritten wird. Zur Altablagerung „Asendorf-Hohenmoorer Straße“ wird auf den Abschluß der Phase II - Erstbewertung hingewiesen. Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist so zu bewirtschaften, daß der zukünftige Gebietsabfluß den bisherigen natürlichen Gebietsabfluß nicht überschreitet; bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser ist § 136 Abs.4 NWG zu beachten. Aus der Sicht des Naturschutzes wird empfohlen, einen 5 m breiten Pflanzstreifen zur besseren Eingrünung des Ortsrandes anzulegen.

Abwägung: Da die Straßen im Plangebiet nahezu radial zu dem im Bebauungsplan-gebiet „Gerke II“ gelegenen Spielplatz verlaufen, entspricht die in der Begründung dargestellte Luftlinie von 300 m in der Regel der Wegelänge von 400 m. Es ist damit nur für Einzelgrundstücke, die z.T. bereits bebaut sind, eine Überschreitung der zulässigen Entfernung von bis zu 100 m gegeben. Für die Überschreitungen wird ein Ausnahmeantrag beim Landkreis Diepholz gestellt. Wie in der Begründung im Kapitel 6 „Ver- und Entsorgung“ dargestellt, wird im Plangebiet eine Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke und der verkehrsberuhigten Bereiche durch Versickerung vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält in der textlichen Festsetzung Nr.6 entsprechende Regelungen; für die Verkehrsflächen werden entsprechende Anlagen bei der Ausbauplanung vorgesehen. Der Hinweis bezüglich des Niederschlagswasser ist dadurch berücksichtigt. Der Empfehlung des Amtes für Naturschutz bezüglich einer Verbreiterung des Pflanzstreifens von 3 auf 5 m wird nicht entsprochen, da die festgesetzte Breite für eine Ortsrandeingrünung als ausreichend anzusehen ist.

Der **Kreisnaturschutzbeauftragte** regt eine detaillierte Bilanzierung der Beeinträchtigung durch den Eingriff und des geplanten Ausgleichs durch die Planung an. Wenn der Ausgleich nicht im Plangebiet erfolgen kann, werden zentrale Ersatzmaßnahmen z.B. an der Calle angeregt.

Abwägung: Die Begründung des Bebauungsplans enthält eine Bestandsanalyse des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Hieraus wird deutlich, daß die für eine Bebauung vorgesehenen Acker- und Grünlandflächen bereits durch Bebauung eingefaßt sind, durch Artenarmut geprägt sind und von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind. Der Eingriff ist daher geringfügig. Er wird durch eine Vielzahl grünordnerischer Maßnahmen, die in der Begründung und in einem Plan dargestellt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen sind, minimiert bzw. ausgeglichen. Den Bedenken wird durch die Ergänzung der Begründung um eine Eingriffsbilanzierung entsprochen.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht; für den entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung hat der Rat der Gemeinde Asendorf in seiner Sitzung am 22.07.1998 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Auslegung wurde am 22.07.1998 bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.1998 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 30.10.1998 bis einschließlich 30.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Die Inhalte der Anregungen und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die **EWE AG** weist auf Auflagen hin, die bei der Verlegung von Gasleitungen zu beachten sind.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden bei der Bauausführung beachtet.

Das **Straßenbauamt Nienburg** weist auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahren hin. Darin wird ein Rad-/Gehweg an der Nordwestseite der K 14 angeregt. Es wird auf die Notwendigkeit der Prüfung der Zulässigkeit von Zufahrten im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen.

Abwägung: Der Bedarf für den Geh-/Radweg wird nicht gesehen, da an der Südostseite der K 14 eine derartige Anlage vorhanden ist. Weiterhin ist zwischenzeitlich an der Scholer Straße ein Radweg erstellt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Zufahrten ist festzustellen, daß die durch die Planung geschaffenen Baugrundstücke innerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen liegen und somit als Sache des Gemeindegebrauchs angesehen werden können.

Der **Landkreis Diepholz** äußert Bedenken, da die Bestimmungen des Nds. Kinderspielplatzgesetzes hinsichtlich der maximalen Entfernung und des gefahrlosen Erreichens nicht erfüllt werden, da die K 14 als verkehrsreiche Straße zu werten ist, Kinder Teilstrecken auf der Fahrbahn zurücklegen müßten und die Kreuzung Hohenmoorer Straße/Steinweg wegen der Unübersichtlichkeit einen Gefahrenpunkt darstellt.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden.

Hinsichtlich der Altlasten wird angemerkt, daß konkrete Planungen zur Grundwassernutzung der Unteren Abfallbehörde zur Beurteilung mitzuteilen sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß Straßeneinmündungen mit mindestens 10 m - Radien herzustellen sind, um eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Abwägung: Bei den äußersten Punkten des Plangebiets ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Entfernung von bis zu 100m. Es handelt sich hier teilweise um bereits bebaute Grundstücke. Auch von den äußersten Punkten ist die Fußwegverbindung zum Spielplatz „Gerke II“ nach 400 m erreicht. Hinsichtlich der Entfernungen gemäß § 2 (2) NSpPG liegt eine Ausnahmegenehmigung der Bezirksregierung Hannover vom 22.04.1999 vor. Zum Erreichen des Spielplatzes ist es notwendig, die K 14 zu queren. Diese Straße hat ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 923 Fahrzeugen an allen Tagen und von 981 Fahrzeugen an Werktagen; die Verkehrsbelastung ist daher als gering einzustufen. Da das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Die neu geschaffenen Baugrundstücke entlang der Hohenmoorer Straße werden direkt von dieser Straße erschlossen, so daß davon auszugehen ist, daß die hier wohnenden Kinder die K 14 auch an diesen Punkten queren, um den Fuß-/Radweg auf der gegenüberliegenden Seite zu erreichen. Für die Baugrundstücke südwestlich der Scholer Straße erfolgt eine Querung der Straße, um auf den gegenüber liegenden Fuß-/Radweg zu gelangen. Dieser verläuft bis zur Querungsstelle an der K 14 direkt gegenüber der Einmündung der Fußwegverbindung zum Spielplatz im Baugebiet „Gerke II“. Eine Querung der Hohenmoorer Straße im Kreuzungs- bzw. Kurvenbereich ist daher nicht erforderlich; die Kinder sind nicht gezwungen, Teilstrecken auf der Fahrbahn zurückzulegen.

Vorbelastungen der festgesetzten Wohngebiete durch bestehende gewerbliche Nutzungen bestehen zur Zeit nicht. Werden in den Mischgebieten gewerbliche Nutzungen entstehen, wird im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens vorgetragen, daß die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Sollten Grundwasserentnahmen erfolgen oder vorgesehen werden, werden die konkreten Planungen der Unteren Abfallbehörde mitgeteilt. Die Begründung erhält einen entsprechenden Hinweis.

Die Hinweise auf erforderliche Radien von Einmündungen und Wendeanlagen werden berücksichtigt. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen lassen entsprechenden Raum. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, wird darauf hingewiesen, daß die Abfallbehälter an der jeweiligen Erschließungsstraße bereitzustellen sind.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen. Von dem Satzungsbeschluß wurden die Teilflächen nordwestlich des Steinwegs ausgenommen, für die eine mehrgeschossige Bebaubarkeit festgesetzt ist. Der Satzungsbeschluß gilt daher für den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Teilplan A. Für den verbleibenden Teilplan B wird das Bauleitplanverfahren mit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB fortgesetzt.

Verfahrensvermerke zur Begründung

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch

argeplan Hannover
Stadtplaner und Architekten
Bödekerstraße 62, 30161 Hannover
Tel. 0511/31 10 61

Hannover, den 10.04.2000



Der Rat der Gemeinde Asendorf hat in seiner Sitzung vom 22.07.1998 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung beschlossen.

Nach Bekanntmachung vom 22.10.1998 hat die Entwurfsbegründung zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 30.10.98 bis zum 30.11.98 einschließlich gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 - 1. Halbsatz BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Gemeinde Asendorf in seiner Sitzung vom 16.3.99 Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Asendorf, den 04.05.2000

gez. Dr. von Tiepermann
stv. Bürgermeister

(Siegel)

gez. Heere
stv. Gemeindedirektor

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 (9/19) „Westlich Steinweg“

GEHÖLZLISTE

BÄUME

Bergahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Lärche	Larix decidua
Rotbuche	Fagus sylvatica
Salweide	Salix caprea
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Winterlinde	Tilia platyphyllos
Zitterpappel	Populus tremula

OBSTBÄUME (KOTTRUP 1990)

Baumanns Renette
Biesterfelder Renette
Bohnapfel
Boskoop
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Prinzenapfel
Schöner von Nordhausen
Winterglockenapfel
Winterrambur

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Neue Poiteau

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

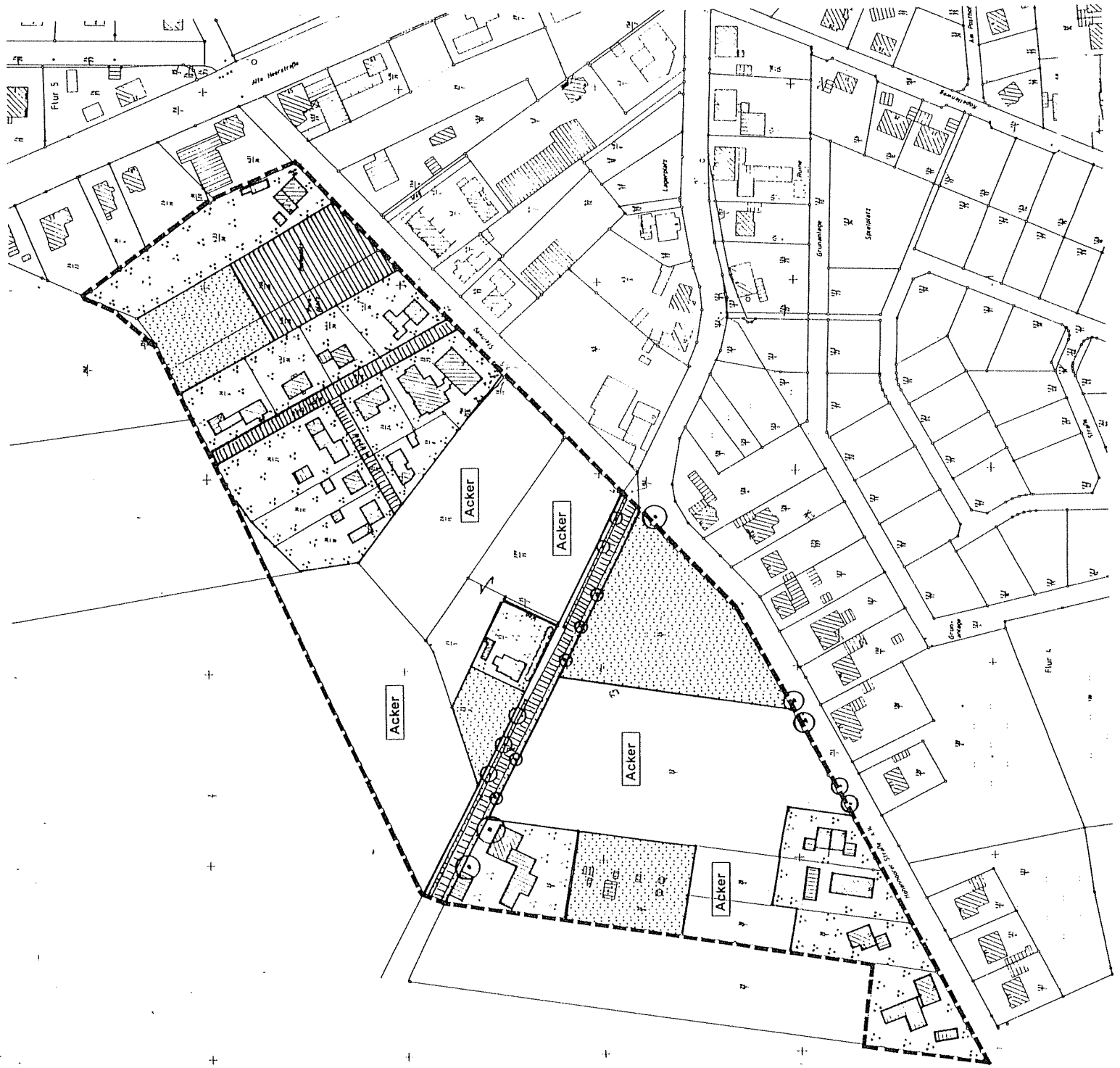
Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Ontario-Pflaume
Oullins Reneklode

STRÄUCHER

Behaarter Ginster	<i>Genista pillosa</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Besenheide	<i>Calluna vulgaris</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Haselnuß	<i>Coryllus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

GESCHNITTE HECKEN

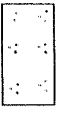
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>



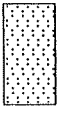
Gebäude Hauptgebäude



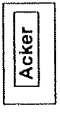
Gebäude Nebengebäude



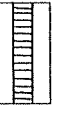
Hausgarten



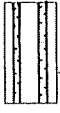
Landwirtsch. Grünland, Weide



Landwirtsch. Nutzfläche, Acker



Weg, Straße, Platz, befestigt



Straßenseitenraum, unbefestigt



Baum Bestand



Gehölzgruppe

Gemeinde Asendorf

Bebauungsplan Nr. 1 (9/17)
„Westlich Steinweg“

Bestand Biotoptypen

M 1 : 2.000

The diagrams show four different processes of cell division:

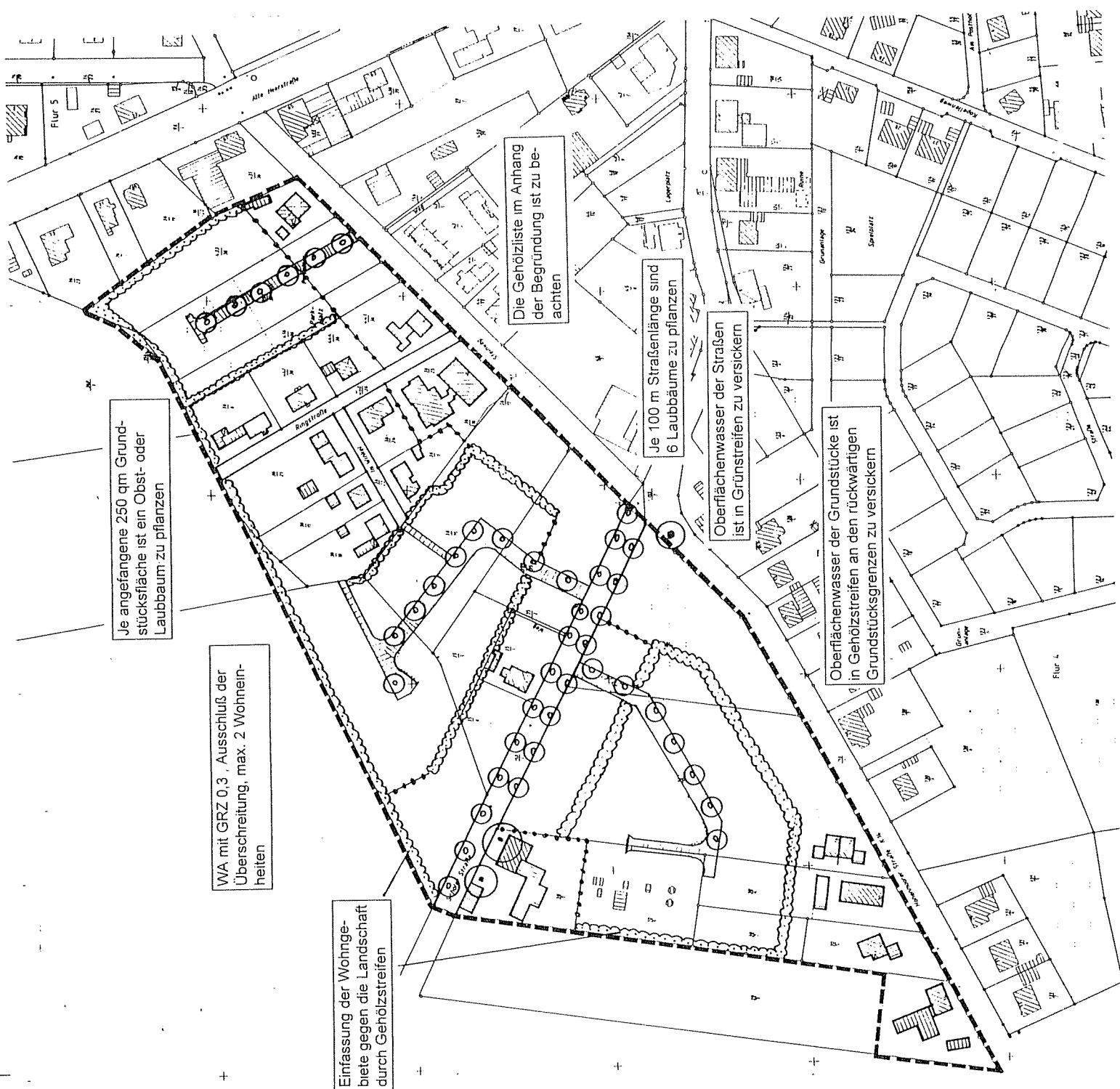
- Mitosis:** A rectangular cell with a stippled interior. A vertical line divides the cell into two equal halves.
- Meiosis:** A rectangular cell containing two circular nuclei, each with a smaller central nucleolus. A vertical line divides the cell into two equal halves.
- Binary Fission:** A rectangular cell with a wavy, irregular internal boundary. A vertical line divides the cell into two equal halves.
- Budding:** A rectangular cell with a horizontal internal boundary. A small, rounded bud is shown forming from the top edge of the cell.









Anpflanzen Straßenbäume

Verkehrsfläche mit Grünstreifen


Bebauungsplan Nr. 1 (9/17)
„Westlich Steinweg“

M 1 : 2.000



-  Gebäude vorhanden
-  Mögliche Neubauten
-  Straßenverkehrsfläche
-  Fußweg
-  Öffentliche Grünfläche
-  Parzellierungsvorschlag
-  Bäume
-  Fernwasserleitung mit Schutzstreifen

GEMEINDE ASENDORF
 SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN - VILSEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1 (9/19)
 "WESTLICH STEINWEG"
 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Stand 6/98
 M 1:


ARGEPLAN
 STADTPLÄNER UND ARCHITEKTEN
 BODEKSTRASSE 42-48 30183 MANNHEIM
 TEL. 07143 110 81 FAX 0714 31 10 82

