

# Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan „Marienau III“

### Inhalt

- Städtebaulicher Entwurf
- Begründung

Vorentwurf, Stand: August 2020

Frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg

Städtebaulicher Entwurf Variante 2  
"Marienau III"

Stand: Juli 2020



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



M 1 : 1.000

# Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan „Marienau III“

## Begründung

Frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: August 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: geoportal LK Lüneburg, 2020

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES/ ANLASS UND ZIEL .....	4
2	LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG .....	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Benachbarte Bebauungspläne.....	9
4	PLANUNG.....	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.3	Oberflächenentwässerung .....	10
4.4	Ver- und Entsorgung.....	10
4.5	Grünflächen .....	11
5	BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN .....	11

### Hinweis

Die rechtlichen Festsetzungen (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) werden erst zur förmlichen Auslegung erarbeitet. Die beabsichtigten Festsetzungen sind zum Teil aber bereits in der Begründung erwähnt.

## 1 Allgemeines/ Anlass und Ziel

Die Gemeinde Dahlem plant vor dem Hintergrund des Ziels der Wohnraumschaffung im Ortsteil Marienau die Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers. Insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zum Ortszentrum Dahlenburg bietet sich die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt über die „Neetzetalstraße“. Im Sinne einer besseren Vernetzung bestehender und neuer Strukturen soll ein Fußweg in Verlängerung der Schwalbenstraße hergestellt werden, sodass die beiden Gebiete ebenfalls für den Nichtmotorisierten Individualverkehr attraktiv vernetzt sind.

Es ist wie beim nördlich anschließenden Wohngebiet Einfamilienhausbebauungen geplant. Damit ein harmonischer Übergang des neuen Baugebietes zu Natur und Landschaft gewährleistet werden kann, wird durch einen Pflanzstreifen eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes erfolgen. Zusätzlich soll im Osten des Plangebietes eine Sport- und Spielfläche entstehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und weil mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden, d. h. auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann verzichtet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan nur für den nördlichen Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen vorsieht und bezogen auf den südlichen Bereich keine Darstellungen für eine bauliche Entwicklung trifft. Entsprechend § 13b i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan deswegen im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2 Lage und derzeitige Nutzung

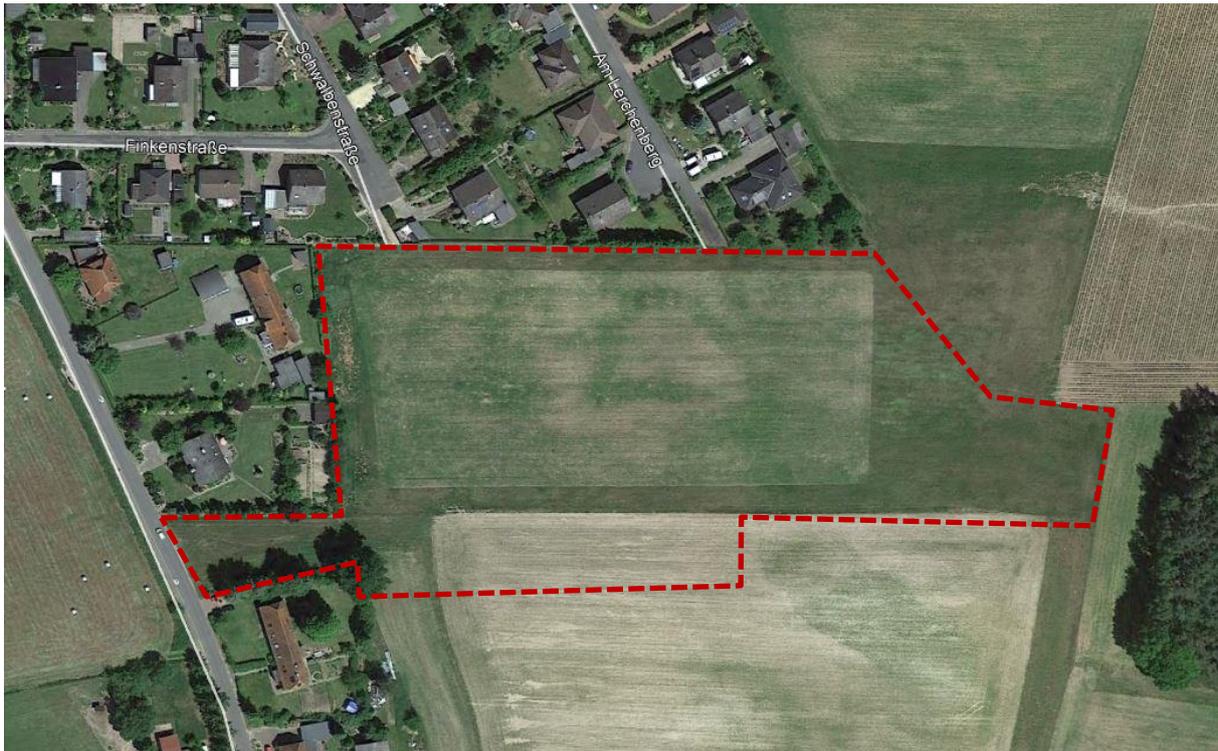


Abb. 1: Luftbild vorhandene Situation (google earth pro 2020, Bildaufnahme 2017)

Die etwa 2,6 ha große Fläche des Plangebietes liegt südlich im Ort Marienau der Gemeinde Dahlem im Landkreis Lüneburg. Das Plangebiet schließt im Osten an die „Neetzetalstraße“, die nach Dahlenburg führt, an. Im Westen und Norden des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartengrundstücken. Nach Süden und Nord-Osten grenzen Ackerflächen an und im Osten liegt eine Waldfläche in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet ist relativ bewegt und hat ein Gefälle von circa 12 m von Südosten nach Nordwesten.



Gefälle nach Nord-Westen, Blick nach Nord-Ost  
(Planungsbüro Patt, Aufnahme: 09.01. 2020)



Zukünftige Erschließung, Blick zur „Neetzetalstraße“  
(Planungsbüro Patt, Aufnahme: 09.01.2020)



Anbindung von „Schwalbenstraße“ (Fußweg) zum Plangebiet, Blick zum Plangebiet (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 09.01.2020)



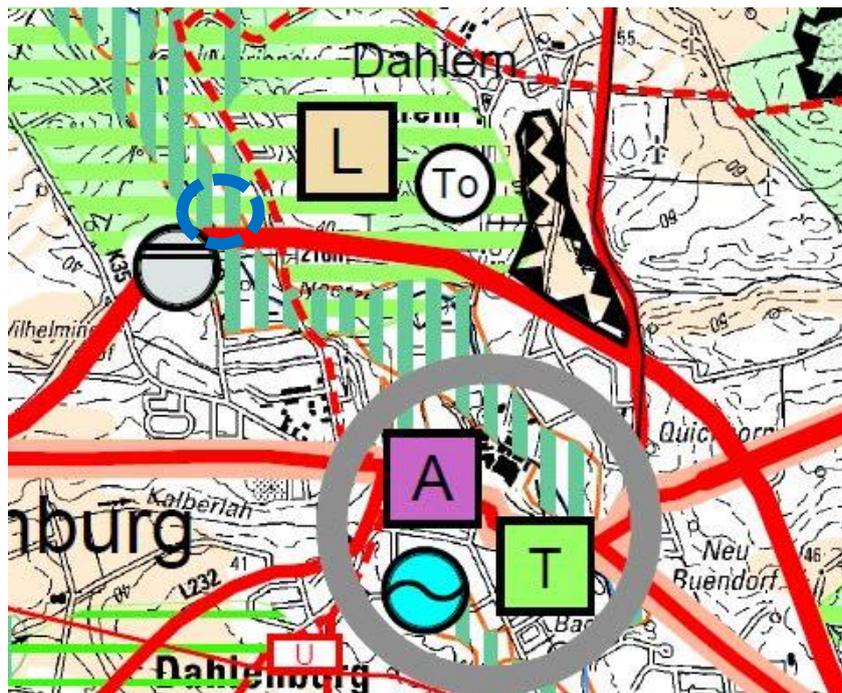
Anbindung „Am Lerchenberg“ zum Plangebiet, Blick zum Plangebiet (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 09.01.2020)

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes „Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Es werden für den Ortsteil Marienau keine weiteren Aussagen in Bezug auf „Erholung“ getroffen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft auf der „Neetzetalstraße“ ein Radweg der Göhrde-Neetze-Tour. Er ist im RROP als ein regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt. Eine Beeinträchtigung durch das neue Plangebiet ist nicht zu erkennen. Da der Bereich des Plangebietes ansonsten nicht von Wander-, Reit- oder Radwegen tangiert wird und das Landschaftsbild durch die vorgesehen Eingrünung nicht beeinträchtigt wird, bleibt die Erholungsfunktion in diesem Bereich voll umfänglich erhalten.



Auszug aus dem RROP 2003, 2. Änderung 2016 Landkreis Lüneburg



Lage des Plan-  
gebietes

Die Gemeinde Dahlem besitzt gemäß RROP keine zentralörtliche Funktion. Der Ortsteil Dahlem hat die Schwerpunktaufgabe „ländliche Siedlung“, was sich aber sicherlich nicht auf den OT Marienau bezieht.

Gemäß Kapitel 2.1 14 RROP ist in Marienau eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese bemisst sich am Bedarf, der sich aus der erwarteten natürlichen Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand ergibt. Insbesondere im Hinblick auf die Flächenpotenziale im Bestand zeigt sich, dass in Dahlem Einfamilienhäuser nur ganz vereinzelt dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Freie Baugrundstücke (Baulücken) sind ebenfalls kaum vorhanden und werden von den Eigentümern für evt. spätere Eigennutzung zurückgehalten, so dass sie der Siedlungsentwicklung nicht zugänglich sind.

Die Gemeinde Dahlem will deshalb für die Eigenentwicklung des Ortes neue Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Bei etwa 620 Einwohnern in der Gemeinde ergeben sich bei einer mittleren Wohnungsbelegung von 2,5 Pers/WE etwa 250 vorhandene Wohneinheiten. Gemäß Kapitel 2.1 14 RROP sind Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten um weniger als 3 % erhöhen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Dies würde für Dahlem etwa 8 Wohneinheiten entsprechen. In dem Plangebiet können etwa 20 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Mit dem geplanten Plangebiet soll aber auch der Bedarf gedeckt werden, der sich aus dem direkt benachbarten Gymnasium und Internat Marienau ergibt, das im RROP als eine wichtige private weiterführende Schule beschrieben wird. Wohngrundstücke für dort arbeitendes Personal (Lehrer usw.) sollen kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten sicherstellen.

In diesem besonderen Fall wird wegen der räumlichen Nähe und der guten Anbindung an Dahlenburg aber auch der Wohnraumbedarf, der sich aus dem Flecken heraus ergibt abgedeckt. Marienau liegt südlich angrenzend an das Grundzentrum Dahlenburg. Wesentliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Supermarkt, Schule) liegen nur 1,5 bis

1,8 km entfernt und sind damit sehr gut mit dem Fahrrad aber auch gut zu Fuß zu erreichen. Damit wird die zentralörtliche Funktionen des benachbarten Grundzentrums Dahlenburg nicht beeinträchtigt, sondern eher gestärkt, was raumordnerisch positiv zu bewerten ist.

Gemäß der 1. Änderung des RROP 2010 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen bis zum Jahr 2020 um 50% zu reduzieren. Da im Bezugszeitraum der Jahre 2002 bis 2009 in der Samtgemeinde Dahlenburg keine neuen Wohnbaulandflächen ausgewiesen wurden, ist ersatzweise in Abhängigkeit zu der Einwohnerzahl für die SG Dahlenburg ein jährlicher Wert von 0,59 ha Wohnbauland ermittelt worden. In 11 Jahren (2011-2021) ergeben sich fast 6,5 ha. Die beiden Bebauungspläne Nr. 15 „Am Maybruch“ und Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ haben zusammen etwa 4,3 ha Wohnbaufläche, so dass noch ein Restpotential von etwa 2,2 ha verbleibt.

Da die neu dargestellte Wohnbaufläche eine Größe von ca. 1,7 ha hat, wird der durchschnittliche jährliche Zielwert eingehalten. Die Ausweisung eines weiteren Baugebietes nahe dem Grundzentrum soll der derzeit wachsenden Bevölkerungszahl helfen und so dem Gemeindeverbund stärken.

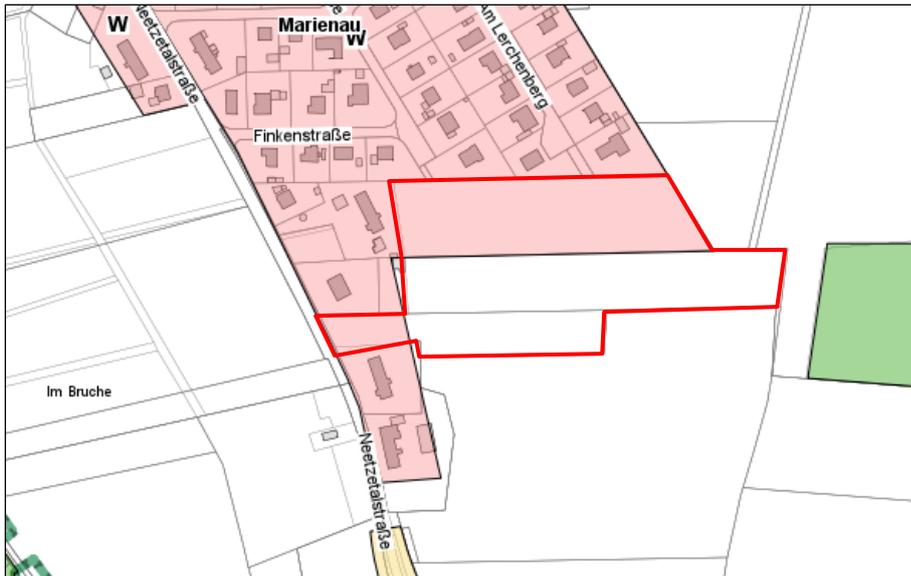
Keine weitere Gemeinde plant im Moment die Ausweisung von Bauflächen. Die Erschließung des Bebauungsplanes "Dannenberger Landstraße" des Flecken Dahlenburg ist annähernd abgeschlossen und fast die Hälfte der Flächen bereits vorvertraglich veräußert.

Der Bedarf gerade für junge Familien zeigt sich an dem geplanten Neubau einer Kindertagesstätte im Flecken und der Erweiterung der Fürstenwall-Grundschule der Samtgemeinde auf Dreizügigkeit, die hier auch bauliche Veränderungen bedeuten. Zudem gibt es in der Gemeinde Dahlem bereits Nachfragen nach Baugrundstücken.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dahlenburg stellt für den nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Für den übrigen Bereich des Plangebietes werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können nur teilweise aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da insbesondere die Größe der Wohnbaufläche deutlich über die bisherige Flächendarstellung hinausgeht. Mit dem Bebauungsplan wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb entsprechend § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dahlenburg, Marienau (TerraWeb Landkreis Lüneburg,)

### 3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 „Hungerstorf“ aus dem Jahr 1964 an das Plangebiet. Es setzt Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer GRZ von 0,2 mit einer eingeschossigen Bebauung fest. Mit dem Bebauungsplan „Marienau II“ wurde das Wohngebiet 1980 nach Osten erweitert. Dieser Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet mit ebenfalls einer GRZ von 0,2 fest. Bei einer eingeschossigen Bebauung gilt zudem eine GFZ von 0,3. Die Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut.

## 4 Planung

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Wohnbauflächen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den Gebietscharakter als Einfamilienhausgebiet sicherzustellen, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Auch die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie erfahrungsgemäß ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge haben und dem Planungsziel einer Einfamilienhausbebauung widersprechen.

Die GRZ erhält voraussichtlich mit 0,25 ein mittleres Maß, was einen Kompromiss darstellt zwischen der guten Ausnutzung von Bauland und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die sogenannte GRZ2 (Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO) liegt dann bei 0,375, d.h. es werden höchstens 37,5 % eines Baugrundstückes versiegelt. Damit verbleiben ausreichende Gartenflächen.

Um sicherzustellen, dass keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser gebaut werden, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sind nur eingeschossige Wohnhäuser zulässig.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, wird voraussichtlich die Firsthöhe auf die für Einfamilienhäuser übliche Höhe von 9,0 m begrenzt. Die maximale Traufhöhe von 4,0 m stellt sicher, dass Gebäude, die zweigeschossig wirken, nicht errichtet werden dürfen.

Die Baugrenzen halten zu angrenzenden Flächen in der Regel 5,0 m Abstand. Nur vereinzelt werden auch 3,0 m Abstand festgesetzt um in Abhängigkeit der Himmelsrichtung die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu verbessern.

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Osten von der Neetzetalstraße. Damit wird die nördlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Für Müllfahrzeuge ist eine durchgängige Befahrung zur Straße Am Lerchenberg gegeben, so dass auf eine Wendeanlage verzichtet werden kann. Hierüber besteht im Notfall auch eine zweite Zufahrt zum Plangebiet. Die im äußersten Süden bzw. Südwesten gelegenen Grundstücke werden über Stichwege erschlossen.

Die Erschließungsstraße ist mit 9,0 m relativ breit dimensioniert, damit ggf. eine Entwässerungsmulde hier Platz finden kann. Zur Schwalbenstraße wird eine Rad- und Fußwegeverbindung geschaffen, so dass das Plangebiet durchgängig bleibt und auf kurzem Weg der Naherholungsbereich im Osten (Wäldchen) erreicht werden kann.

## 4.3 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstücke soll, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Wenn die Böden weniger gut versickerungsfähig sind, sind technische Vorkehrungen (Rigole, Sickerschacht usw.) vorzusehen.

Das Wasser von den Verkehrsflächen soll über straßenbegleitenden Mulden dem Regenrückhaltebecken, das an der tiefsten Stelle im Nordwesten platziert ist, zugeführt werden.

Einzelheiten zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung sind noch im weiteren Verfahren von dem beauftragten Fachbüro zu erarbeiten.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz entsprechend zu erweitern.

Die Wertstoff- und Restmüllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum. Die kurzen Stichwege können von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden, weshalb entsprechende Müllbereitstellungsflächen angelegt werden müssen. Diese liegen etwa 35 m zu den betroffenen Grundstücken entfernt.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Entsprechende Leitungen liegen bereits im vorhandenen öffentlichen Straßenraum. Von hier aus muss das Leitungsnetz in das Plangebiet erweitert werden.

In den WA-Gebieten ist aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann regelmäßig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge kann üblicherweise über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Eine Abstimmung der Planung mit der örtlichen Feuerwehr ist notwendig.

## 4.5 Grünflächen

Am südlichen und östlichen Rande des Plangebietes zur freien Landschaft ist eine 7,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Diese soll mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Im Osten des Plangebiets wird eine weitere Grünfläche festgesetzt, die als Spielfläche und zentraler Treffpunkt genutzt werden kann. Von hier aus können die östlich angrenzenden Waldflächen auf kurzem Wege erreicht werden, so dass sich eine direkte Wegeverbindung für die Naherholung ergibt.

Durch die Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen wird auch eine Aufwertung angestrebt, so dass zumindest ein gewisser Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft hier geschaffen wird.

Ein Umweltprüfung und auch ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 1 und 4 nicht. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzen ist nicht bekannt.

## 5 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Der § 13b bezieht sich auf § 13a BauGB mit dem Unterschied, dass hier auch Flächen im Außenbereich mit einbezogen werden können, wenn es sich um Wohnbauflächen mit einer Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> handelt und diese im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile liegen.

Mit dem Bebauungsplan werden Wohnbauflächen angrenzend an die Ortslage von Marienau entwickelt. Für die WA-Gebiete ergibt sich gemäß Vorentwurf eine Fläche von etwa 16.150 m<sup>2</sup>. Bei der geplanten GRZ von 0,25 ergibt sich daraus eine überbaubare Grundfläche von etwa 4.038 m<sup>2</sup>. Es wird damit der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten, so dass die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten werden.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Marienau III“ gefasst und hierfür die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs beschlossen.

Vom ..... bis zum ..... wurde der Vorentwurf mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Sie hatten bis zum ..... Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

Am ..... hat der Rat den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.