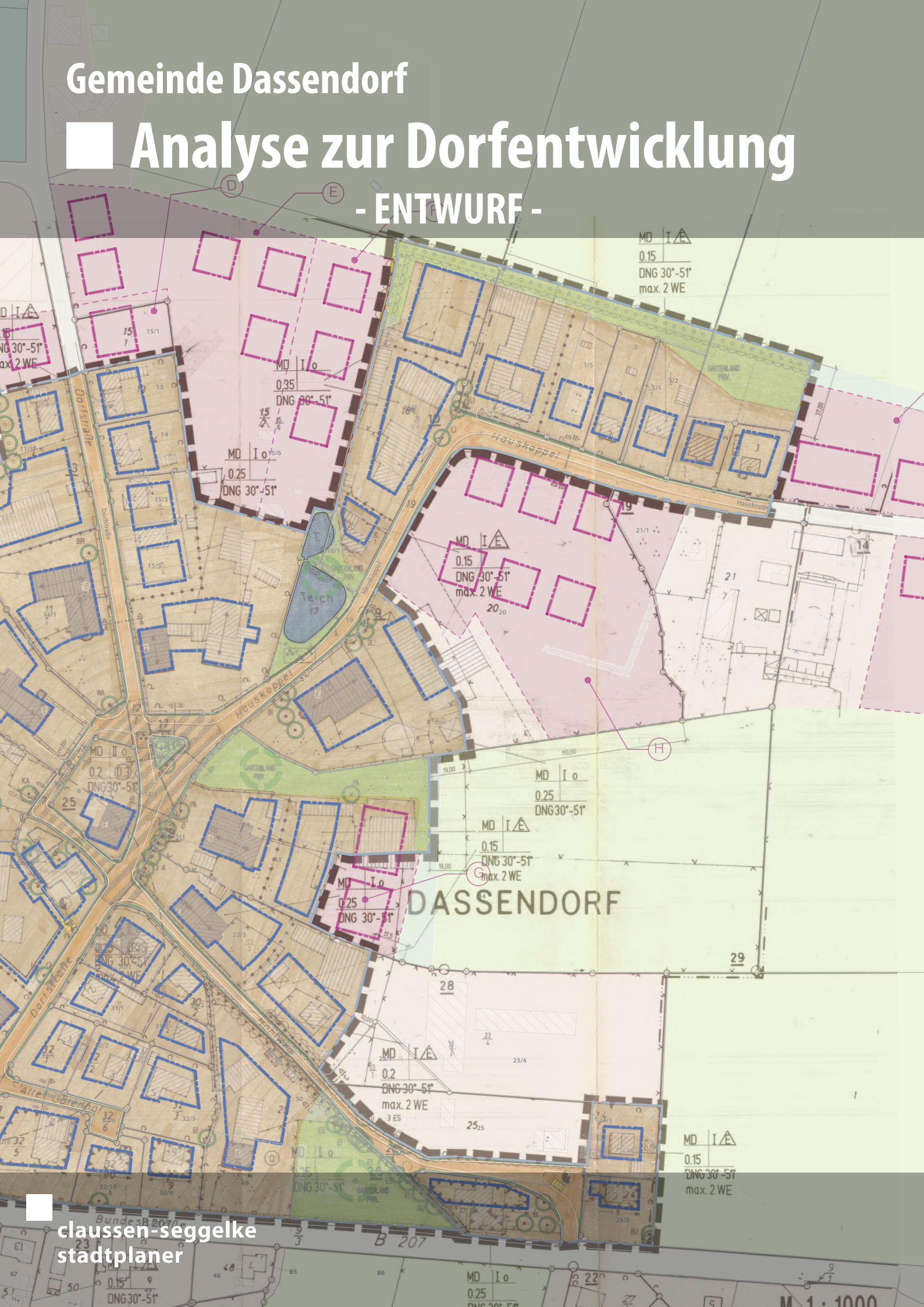
Gemeinde Dassendorf

Analyse zur Dorfentwicklung

- ENTWURF -



claussen-seggelke
stadtplaner

Gemeinde Dassendorf
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
Telefon: 0049 (0)4104 / 990 - 122
E-Mail: poststelle@amt-hohe-elbgeest.de
Website: https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Dassendorf

claussen-seggelke
stadtplaner

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg
Tel.: 0049 (0)40 28 40 34 - 0
Fax: 0049 (0)40 28 05 43 43
E-Mail: mail@claussen-seggelke.de
Ansprechpartner: Torben Sell
Nigora Ishandzhanova
Verena Beythien
Alice Planer-Friedrich

Januar 2021

Inhaltverzeichnis

01 Aufgabenstellung 4

02 Analyse 5
- Erschließung und Mobilität 5
- Aktuelles Planrecht 6
- Ortsbild 12
- Topographie und Freiraum 14
- Bebauungsstruktur 16

03 Potenzialflächen für Arrondierungen 18
- Potenzialfläche A 20
- Potenzialfläche B 21
- Potenzialfläche C 22
- Potenzialfläche D 23
- Potenzialfläche E 24
- Potenzialfläche F 25
- Potenzialfläche G 26
- Potenzialfläche H 27
- Potenzialfläche I 28
- Potenzialfläche J 29
- Empfohlene Potenzialflächen zur Arrondierung 30

04 Potenzialflächen zur baulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) 32
- Fläche 1 34
- Fläche 2 35
- Fläche 3 36
- Fläche 4 37
- Fläche 5 38
- Fläche 6 39
- Fläche 7 40
- Fläche 8 41
- Fläche 9 42
- Fläche 10 43
- Fläche 11 44

05 Fazit/Empfehlungen 46

01 Aufgabenstellung

Abb. 01: Luftbild der Gemeinde Dassendorf

Quelle: Atlas Nord

Die Gemeinde Dassendorf ist östlich der Hansestadt Hamburg gelegen und setzt sich aus drei Teilen zusammen - der Waldsiedlung, der Siedlung und dem historischen Rundlingsdorf - in denen insgesamt etwa 3.300 Menschen leben.
In den letzten Jahren konnte die Gemeinde Dassendorf eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Die Gemeinde hat dies zum Anlass genommen, ein ganzheitliches Ortsentwicklungskonzept erarbeiten zu lassen. In diesem Konzept sollen die heutigen und zukünftigen Bedarfe und Ansprüche der EinwohnerInnen, Vereine und Verbänden abgefragt und Ziele für eine strategische Entwicklung der Gemeinde formuliert werden.
Ein Teilaspekt der Ortsentwicklung ist die bauliche Entwicklung. Mittels einer Analyse des bestehenden Bauplanungsrechts (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) sowie der übergeordneten Pläne und Programme (Regionalplan, Landschaftsplan) soll untersucht werden, inwieweit im Sinne der Innenentwicklung Potenziale für eine bauliche Nachverdichtung oder Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur bestehen. Vorliegende Studie befasst sich mit dem Dorf.

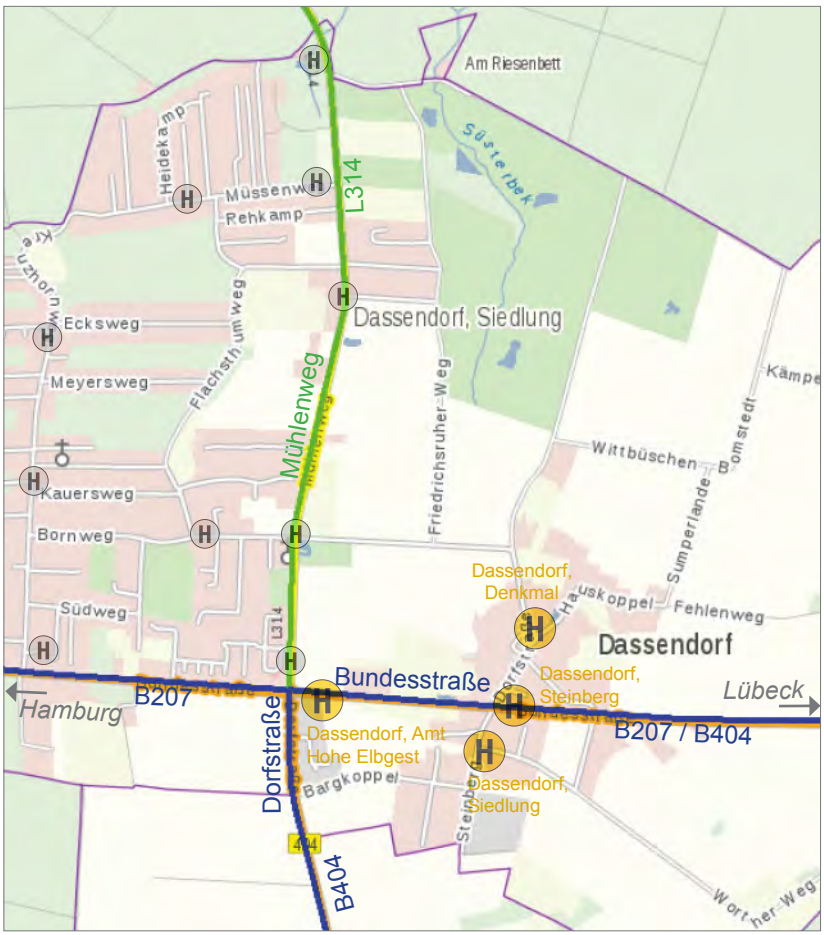
02 Analyse

Erschließung und Mobilität

Über die Bundesstraße 207, welche die Hansestädte Hamburg und Lübeck verbindet, ist Dassendorf an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.
Die Bushaltestellen „Dassendorf, Steinberg" und „Dassendorf, Denkmal" bieten Verbindungen nach Hamburg-Bergedorf, Schwarzenbek, Geesthacht sowie in die Nachbargemeinden Hohenhorn, Brunstorf und Hamwarde. Etwas westlicher liegt die Bushaltestelle „Dassendorf, Amt Hohe Elbgeest", von wo aus Verbindungen über die B404 nach Geesthacht und über die L314 an den S-Bahn-Haltepunkt Aumühle bestehen.

Abb. 02: Verkehrliche Anbindung

Quelle: Atlas Nord



Aktuelles Planrecht

Regionalplan

Die Gemeinde Dassendorf liegt innerhalb des geltenden Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998).
Dort ist Dassendorf dem Nahbereich Geesthacht zugeordnet. Nördlich und westlich ist ein Regionaler Grünzug eingezeichnet. Die Gebiete nördlich von Dassendorf sind als Schwerpunktbereich für die Erholung gekennzeichet. Für den Bereich des Dorfes gibt es keine expliziten Zielfestlegungen.
Im Januar 2014 wurde eine neue Aufteilung in insgesamt drei anstatt der bisherigen fünf Planungsräume beschlossen. Ein neuer Regionalplan wird derzeit erarbeitet.

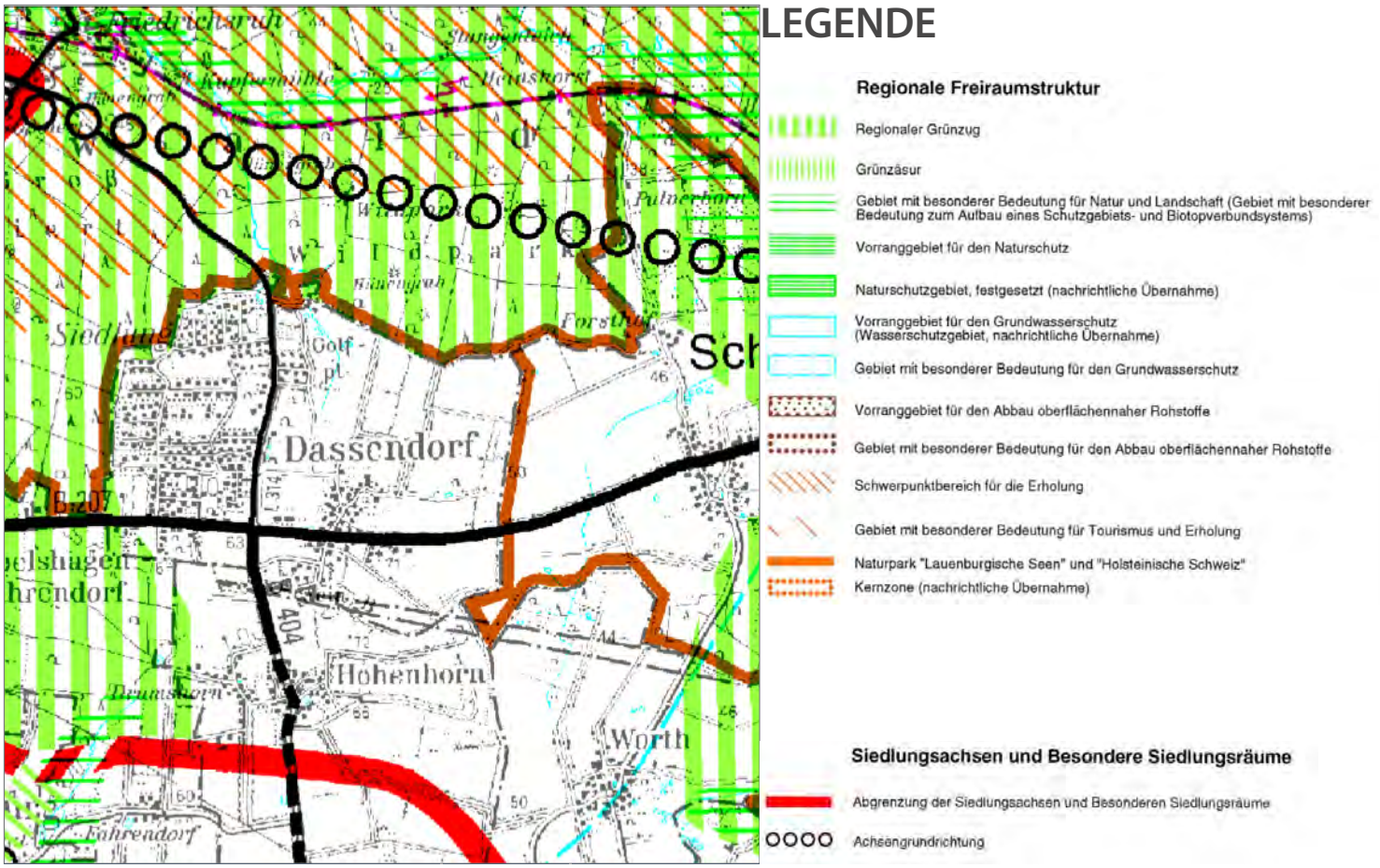


Abb. 03: Ausschnitt Regionalplan SH Planungsraum I 1998

Quelle: Atlas Nord

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die bebauten Bereiche des Rundlingsdorfs als Dorfgebiet dargestellt. Innerhalb des Dorfes sind zwei Grünflächen als Parkanlagen dargestellt.
Die das Dorf umgebenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

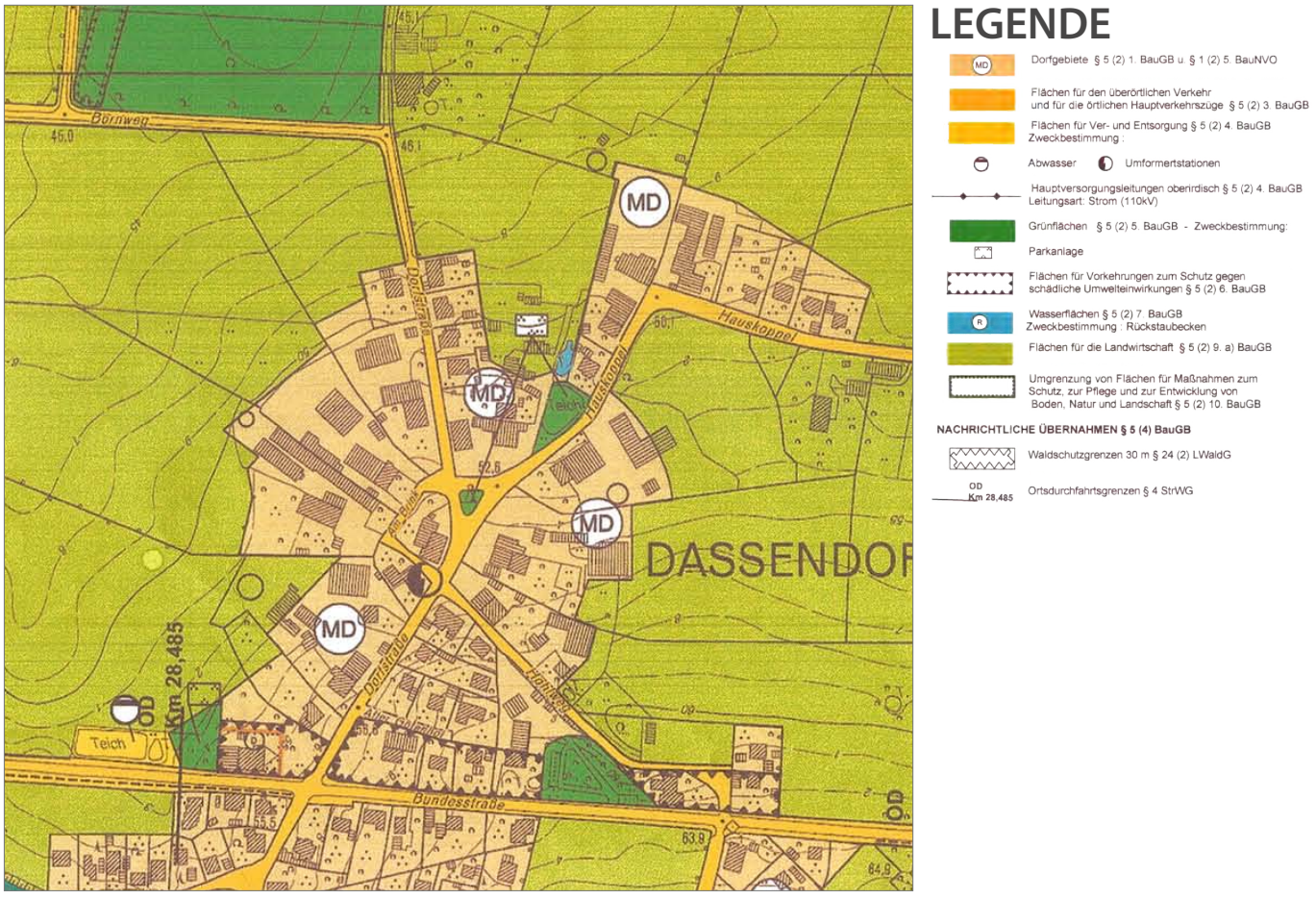


Abb. 04: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stand: August 2007

Quelle: Atlas Nord

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Rundlingsdorf als dörfliches Siedlungsgebiet dar. An den Rändern des Siedlungsgebiets ist zur freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Östlich der Dorfstraße sowie südwestlich der Hauskoppel sind Grünlandflächen dargestellt, die bis an die Bebauung heranreichen. Im Siedlungsgebiet und angrenzend an das Siedlungsgebiet sind einige Obstwiesen und Obstbaumplantagen dargestellt.
Der Landschaftsplan stellt drei Flächen für eine mittelfristige Siedlungserweiterung dar. Diese befinden sich südlich der Hauskoppel und östlich des Dorfkerns.
Am Hohlweg sowie an der Hauskoppel ist die Entwicklung linearer Gehölzstrukturen eingezeichnet.

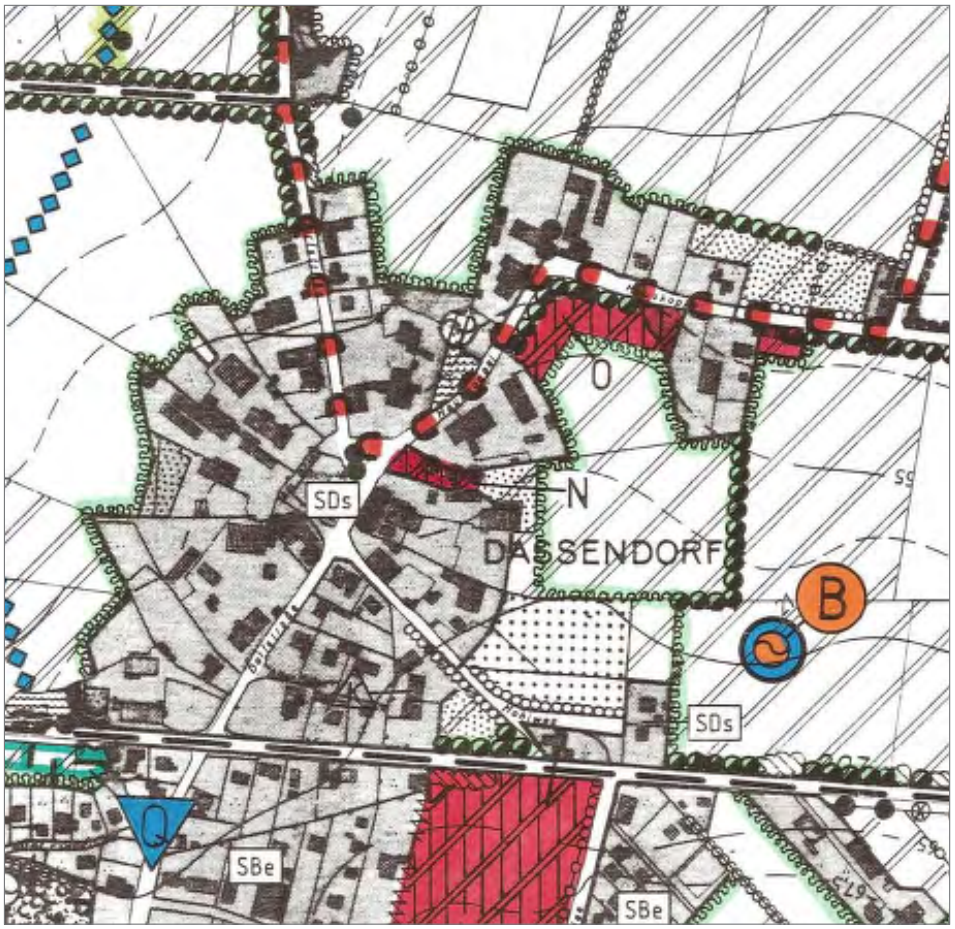


Abb. 05: Ausschnitt Landschaftssplan Stand: März 2006

Quelle: Atlas Nord

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 2000 umfasst das gesamte historische Rundlingsdorf von Dassendorf. Ein Großteil des Gebiets ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Vor allem am Rande des Dorfes sind Grünflächen (Streuobstwiesen, Gartenland) eingezeichnet. Am nordwestlichen und nördlichen Rand ist die Anpflanzung neuer Knicks und Gehölzstrukturen als Ortsrandeingrünung vorgesehen.
Im Plangebiet ist überall lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Zudem sind auf einigen Grundstücken Einzelhäuser als alleinige Bauform festgesetzt. Ansonsten ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist zwischen 0,15 und 0,35 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist an keiner Stelle im Gebiet vorgegeben. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Übersicht Festsetzungen

<u>im gesamten Gebiet:</u>

- 1 Vollgeschoss
- offene Bauweise
- GRZ zwischen 0,15 und 0,35
- Dachneigung zwischen 30 und 51°

<u>in Teilen des Gebiets:</u>

- nur Einzelhäuser
- max. 2 WE auf einem Grundstück
- GFZ von 0,3 bzw. 0,35

Abb. 06: Bebauungsplan Nr. 8 Stand: Mai 2000

Quelle: Gemeindeverwaltung

Bebauungsplanänderungen

Die 1. sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 traten am 09.08.2005 in Kraft.
Die 1. Änderung betrifft die Feuerwache, die sich zwischen der Dorfstraße im Osten und der Straße Am Brink im Norden befindet. Dort wurde die GRZ von 0,3 auf 0,6 erhöht und die Dachneigung mit 25-30° festgesetzt. Die Baugrenze wurde in südlicher und nördllicher Richtung verschoben. Nördlich und östlich des Feuerwehrgebäudes wurden Flächen für Stellplätze festgesetzt.
Die 2. Änderung betrifft die südlich angrenzende Hofstelle. Dort wurde ebenfalls die GRZ angehoben: im nördlichen Teil des Baugebiets von 0,15 auf 0,36 und im südlichen Teil von 0,3 auf 0,39. Am südwestlichen Rand des Flurstücks wurde außerdem eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche neu festgesetzt. Nutzungsbegünstigt sind dort Anlieger und Versorgungsträger. Es wurden Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.
Die 3. Änderung trat am 18.09.2007 in Kraft. Sie bezieht sich auf ein Grundstück am westlichen Ortsrand. Die dort ehemals festgesetzte Streuobstwiese ist durch die Änderung als Dorfgebiet festgesetzt worden. Die Lücke in der Baumreihe zur Dorfrandbegrünung wird mit einem Baum geschlossen, da das dortige Gebäude entfernt wurde. Überdies wird die Ortsrandbegrünung fortgeführt, indem der Erhalt der südlich anschließenden sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurde. Die vorhandene Baugrenze wurde an die neu entstandene Bebauung angepasst.

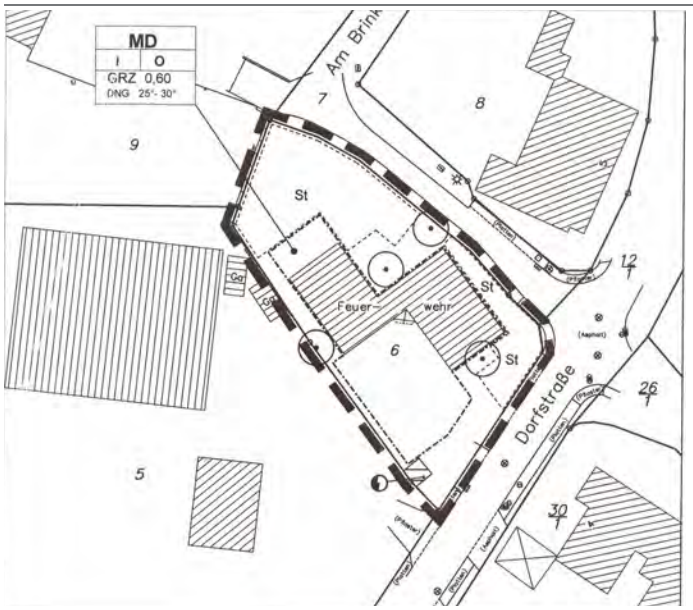


Abb. 07: 1. Bebauungsplanänderung v. 09.08.2005

Quelle: Atlas Nord

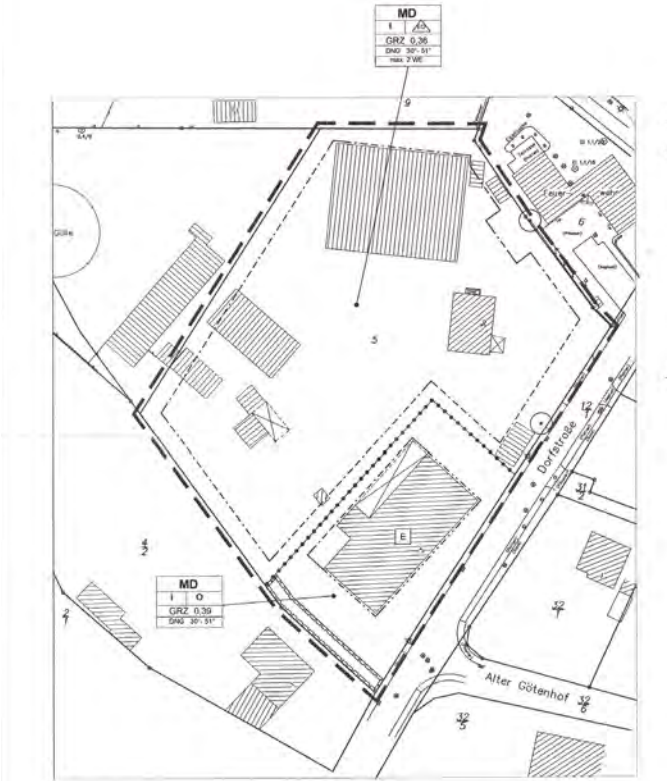


Abb. 08: 2. Bebauungsplanänderung v. 09.08.2005

Quelle: Atlas Nord

Abb. 09: 3. Bebauungsplanänderung v. 18.09.2007

Quelle: Atlas Nord

10

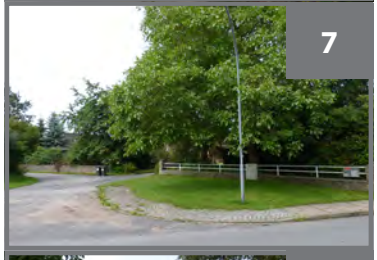
11

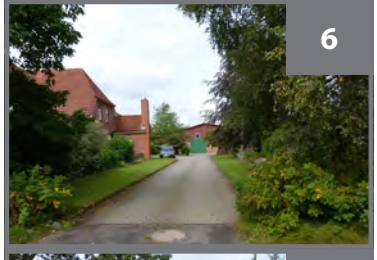
12

13

9

8


7


6

5

4

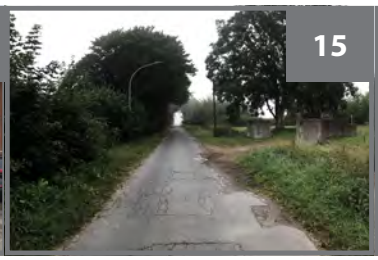
3

2

1

Ortsbild
9
10
8
7
6
11
5
22
4
23
3
24
2
25
1
Start
26
Ende

14


15

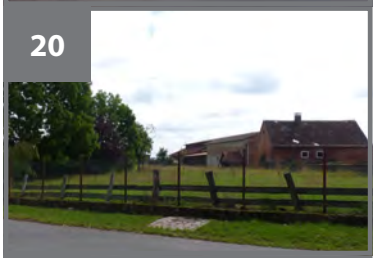
16

17

14
15
16
17
18
13
12
19
20
21

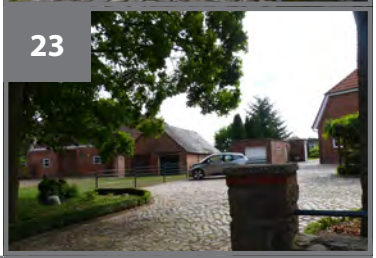
18

19


20

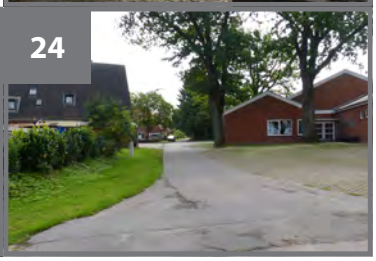
21

22


23

26

25


24

Topographie und Freiraum

Die Dorfmitte ist auf einer Höhe vom ca. 53 Meter über Normalhöhennull gelegen. Nach Nordwesten fällt das Gelände auf bis zu 45 Meter ab (Bornweg), nach Südosten steigt das Gelände auf bis zu 62 Meter an (Hohlweg/Bundesstraße).
Das Dorf ist von Grün- und Ackerland umgeben. Im Nordwesten, am Bornweg / Dorfstraße sowie südöstlich der Hauskoppel sind zwei größere zusammenhängende Grünlandbereiche vorhanden, die bis in die Dorflage hereinreichen. Sie werden überwiegend als Pferdekoppeln genutzt.

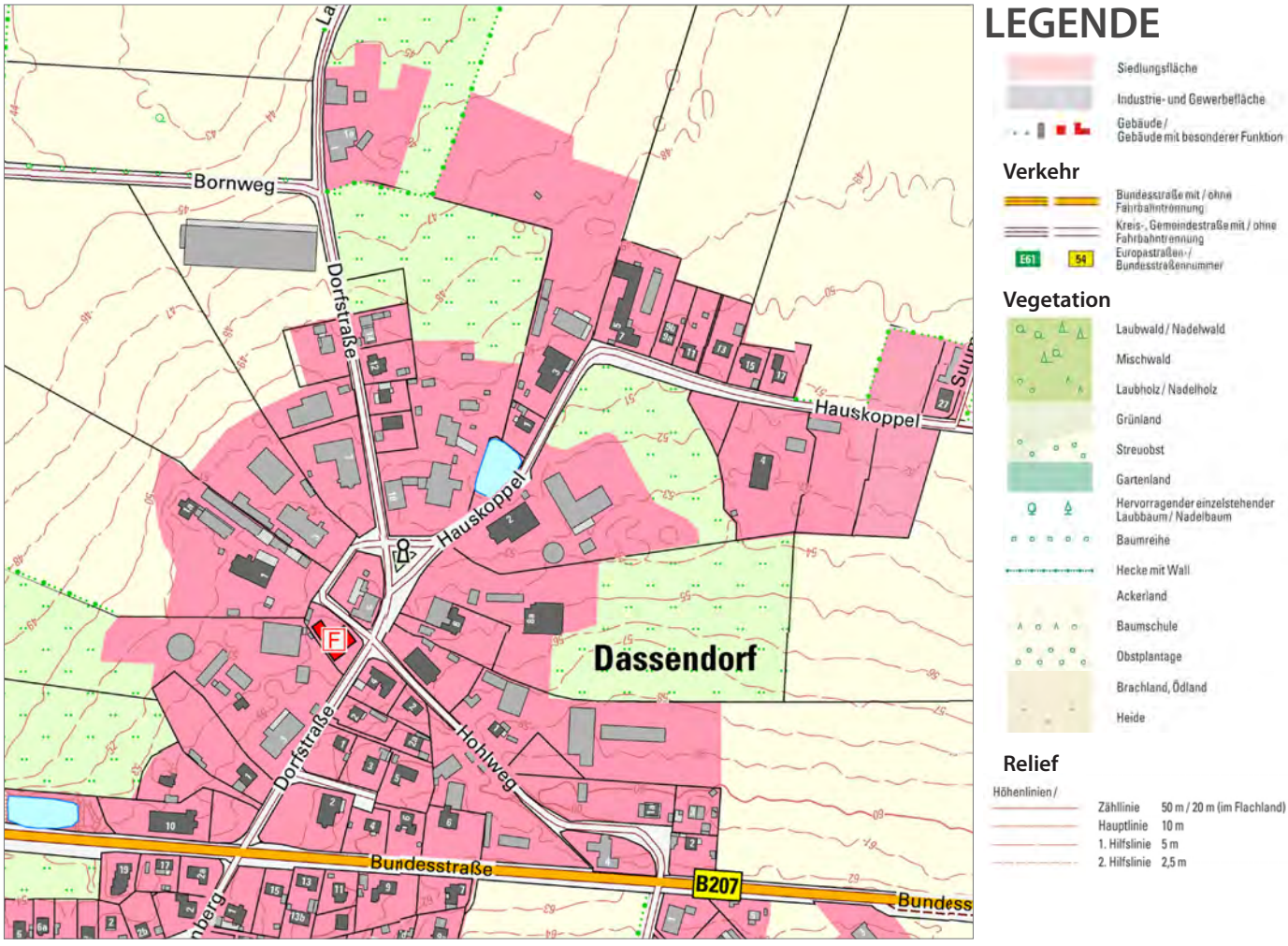


Abb. 10: Topographische Karte

Quelle: Atlas Nord

Abb. 11: Freiraum an der Hauskoppel

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 12: Grünlandbereich südöstlich der Hauskoppel

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 13: Ackerland an der Hauskoppel

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Bebauungsstruktur

Generell entstammt die Bebauungsstruktur hauptsächlich dem 19. und 20. Jahrhundert. Vereinzelt gibt es jedoch auch Gebäude neueren Datums. Die Bebauung im Dorf ist überwiegend durch Wohngebäude und durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. In der Dorfmitte steht das Gebäude der Feuerwehr.

Allgemein bestimmen Sattel- und Walmdächer das Bild. Die Gebäude verfügen zumeist über ein Vollgeschoss sowie ausgebaute Dachgeschosse. Sie sind überwiegend rot verklinkert. Stellenweise sind auch Gebäude im Fachwerkstil zu finden.

Abb. 14: Schwarzplan mit Baugrenzen gem. B-Plan

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Der Bebauungsplan Nr. 8 (mit seiner 3. Änderung) setzt die überbaubaren Grundstücksflächen im Dorfgebiet detailliert als Baufenster (blaue Linien) fest. Die Überlagerung mit dem baulichen Bestand (Schwarzplan) zeigt, dass die Bebauungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken noch nicht vollständig ausgeschöpft worden sind bzw. dass der bauliche Bestand teilweise von den festgesetzten Baugrenzen abweicht.

Abb. 15: Bebauung an der Hauskoppel

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 16: Bebauung an der Hauskoppel

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 17: Bebauung an der Hauskoppel

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 18: Bebauung an der Dorfstraße

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 19: Bebauung am Alten Götenhof

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

03 Potenzialflächen für Arrondierungen

Als Grundlage für die Identifikation potenzieller Flächen für die Siedlungsentwicklung wurde unter anderem das aktuelle Planrecht in Form des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans analysiert und mit dem heutigen baulichen Bestand verglichen.
Insgesamt konnten zehn Potenzialflächen unterschiedlicher Art und Ausdehnung ermittelt werden.
Diese werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben und bewertet.

LEGENDE

- Dorfgebiete
- Straßen
- Grünflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8
- Baugrenzen gem. B-Plan
- Flächen für Siedlungserweiterung
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Baugrenzen

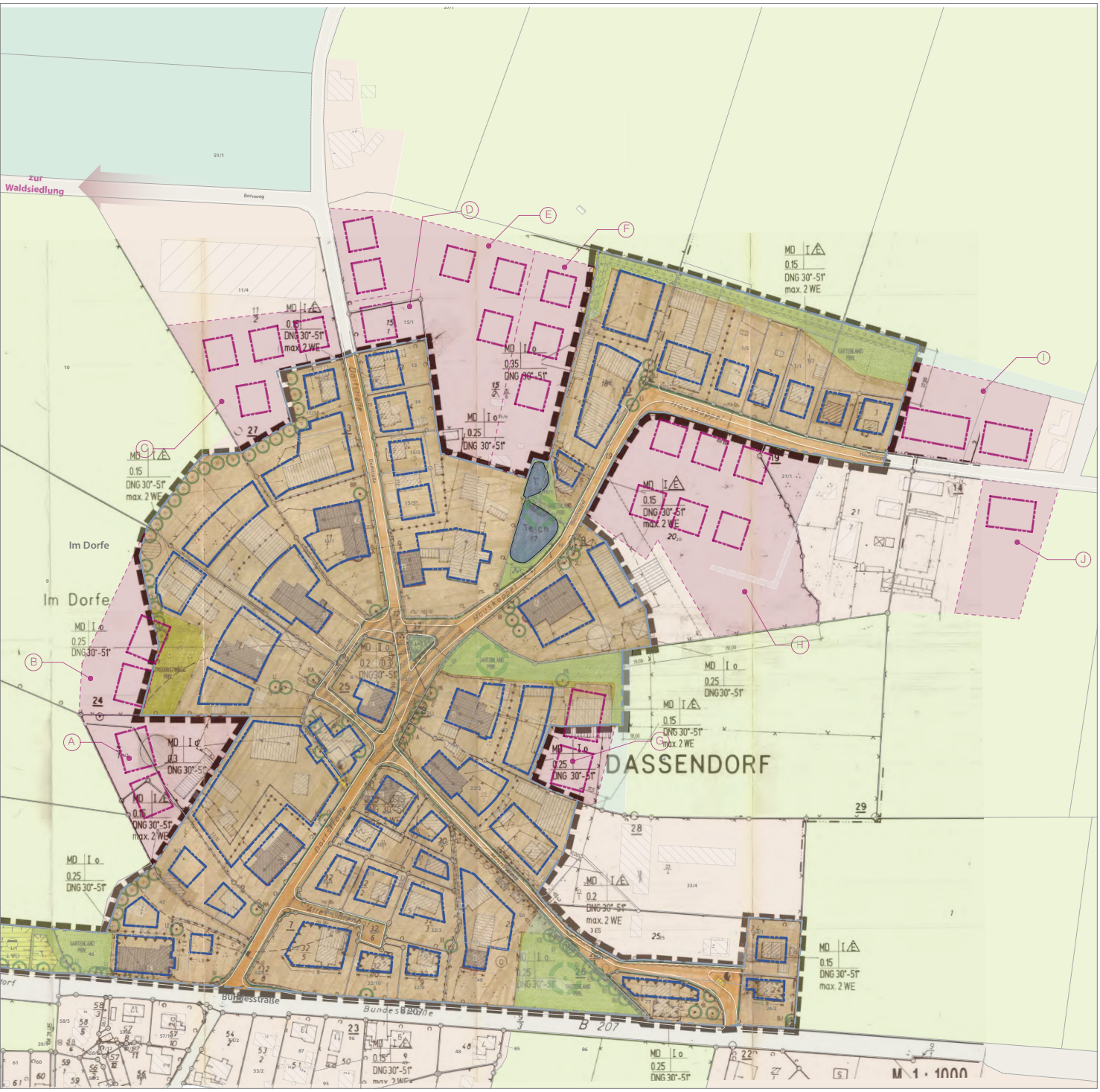
- A Westlicher Ortsrand I
- B Westlicher Ortsrand II
- C Westlich Dorfstraße
- D Östlich Dorfstraße I
- E Östlich Dorfstraße II
- F Nordwestlich Hauskoppel
- G Dorfstraße 8A
- H Hauskoppel
- I Nördlich Hauskoppel
- J Hauskoppel | Fehlenweg

Abb. 20: Auswahl der Potenzialflächen

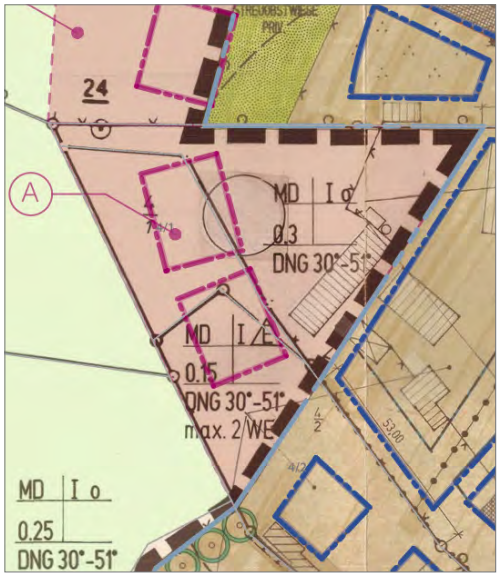
Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

Abb. 21: Potenzialflächen Arrondierung

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

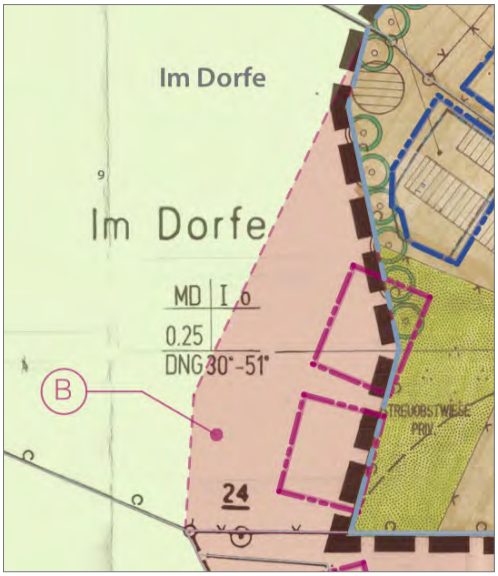


Potenzialfläche A
Westlicher Ortsrand I



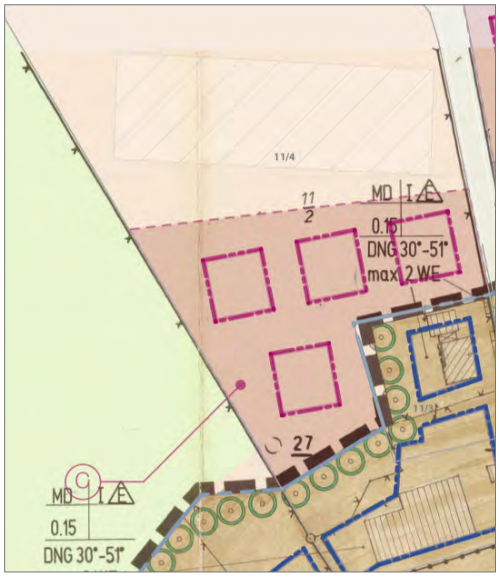
Größe	ca. 5.586 m²
Baupotenzial	2 Einzelhäuser
Lage	westlicher Ortsrand
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	
Bewertung	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Anzustreben ist ein Erhalt der Nutzung oder eine Pferdehaltung. Ergänzendes Wohnen sollte nur untergeordnet zugelassen werden. Eine bauliche Inanspruchnahme sollte erst erfolgen, wenn andere Entwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche B
Westlicher Ortsrand II



Größe	ca. 3.457 m²
Baupotenzial	2 Einzelhäuser
Lage	westlicher Ortsrand
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	außerhalb Ortsrandeingrünung | Dörfliches Siedlungsgebiet, Obstwiese
Bewertung	Die Fläche liegt im Bereich einer Grünfuge, die vom Westen in das Dorf hineinreicht. Von einer Bebauung sollte zunächst abgesehen werden. Eine bauliche Inanspruchnahme sollte erst erfolgen, wenn andere Entwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche C
Westlich Dorfstraße

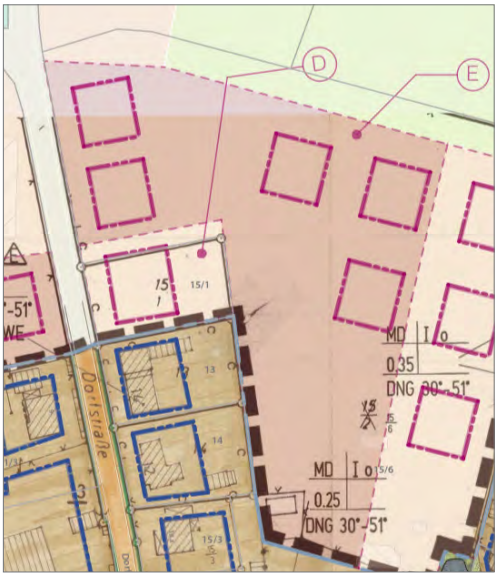


Größe	ca. 5.684 m²
Baupotenzial	4 Einzelhäuser
Lage	nordwestlicher Ortsrand | Baulücke
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	außerhalb Ortsrandeingrünung
Bewertung	Durch die Bebauung eines landwirtschaftlichen Betriebes am Bornweg wurde der nordwestliche Ortseingang überprägt. Die entstandene Baulücke zu der Bebauung Dorfstraße bietet sich für eine Nachverdichtung an. Eine Ortsrandeingrünung sollte entlang der landwirtschaftlichen Halle und der Neubebauung neu angelegt werden. Eines der Baufelder ist bereits bebaut. Immissionskonflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sind zu prüfen.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche D
Östlich Dorfstraße I

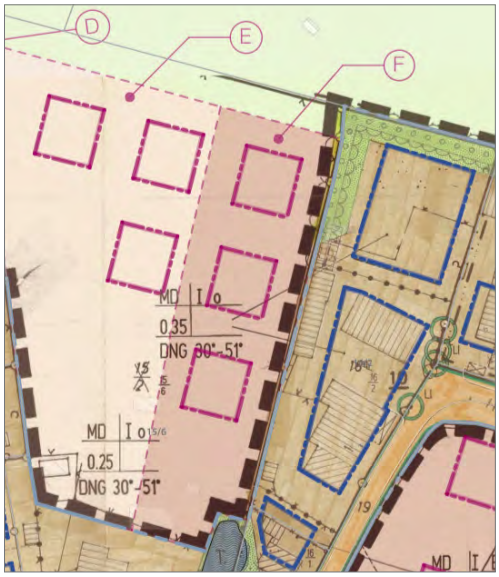
Größe	ca. 1.521 m²
Baupotenzial	1 Einzelhaus
Lage	nördlicher Ortseingang
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	außerhalb Ortsrandeingrünung
Bewertung	Die Fläche bietet das Potenzial für eine ergänzende Bebauung am nördlichen Ortseingang in Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche E
Östliche Dorfstraße II



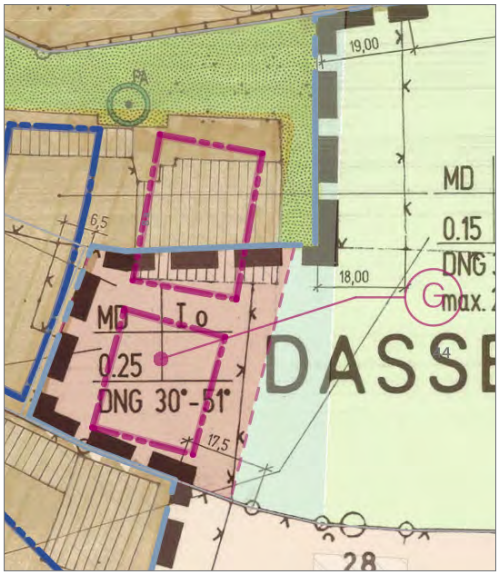
Größe	ca. 11.201 m²
Baupotenzial	5 Einzelhäuser
Lage	nördlicher Ortsrand
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	außerhalb Ortsrandeingrünung, Grünland
Bewertung	Die als Pferdekoppel genutzte Grünfläche am nördlichen Ortseingang ist für das Ortsbild von Bedeutung, da sie den Blick auf das Dorf öffnet. Zwischen den Außenbereichsnutzungen im Norden und der dörflichen Siedlung im Süden bildet die Fläche eine grüne Zäsur. Empfehlung: Freihaltung von Bebauung
Ampelbewertung	

Potenzialfläche F
Nordwestlich Hauskoppel



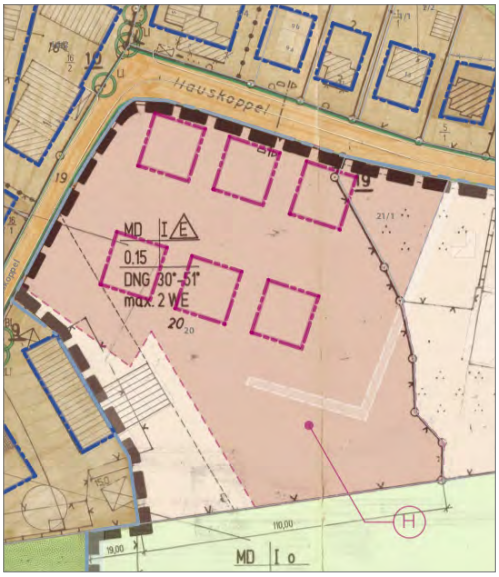
Größe	ca. 5.638 m²
Baupotenzial	3 Einzelhäuser
Lage	nördlicher Ortseingang
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	außerhalb Ortsrandeingrünung, Grünland
Bewertung	Die Flächen bieten sich für eine Bebauung in zweiter Reihe an. Es besteht ein Potenzial für bis zu drei Bauplätze.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche G
Dorfstraße 8A



Größe	ca. 2.020 m²
Baupotenzial	2 Einzelhäuser
Lage	östlicher Ortsrand
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	dörfliches Siedlungsgebiet
Bewertung	Baulücke in zweiter Reihe am östlichen Ortsrand. Empfehlung: Schließung der Baulücke, Herstellung einer Ortsrandeingrünung. Prüfung auf Immissionskonflikte mit landwirtschaftlichem Betrieb.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche H
Hauskoppel



Größe	ca. 14.343 m²
Baupotenzial	6 Einzelhäuser
Lage	nordöstlicher Ortseingang
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	Fläche für Siedlungsentwicklung (1. Baureihe), Ortsrandeingrünung, Grünland (2. Baureihe)
Bewertung	Die als Pferdekoppel genutzte Fläche an der Hauskoppel sind für das Ortsbild von Bedeutung, da sie eine grüne Zäsur in der dörflichen Bebauung bildet. Empfehlung: Freihaltung des überwiegenden Teils von Bebauung, Arrondierung am westlichen und östlichen Rand. Eine bauliche Inanspruchnahme sollte erst erfolgen, wenn andere Entwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.
Ampelbewertung	

Potenzialfläche I
Nördlich Hauskoppel

Größe	ca. 5.173 m²
Baupotenzial	2-3 Einzelhäuser
Lage	nordöstlicher Ortsrand
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	Obstwiese | Anlage linearer Gehölzstrukturen
Bewertung	Baulücke nördlich der Hauskoppel Empfehlung: Schließung der Baulücke durch Bebauung. Herstellung einer Ortsrandeingrünung nach Norden. Eine bauliche Inanspruchnahme sollte erst erfolgen, wenn die Erschließung geklärt ist (Ausbau der Straße Hauskoppel).
Ampelbewertung	

Potenzialfläche J
Hauskoppel | Fehlenweg

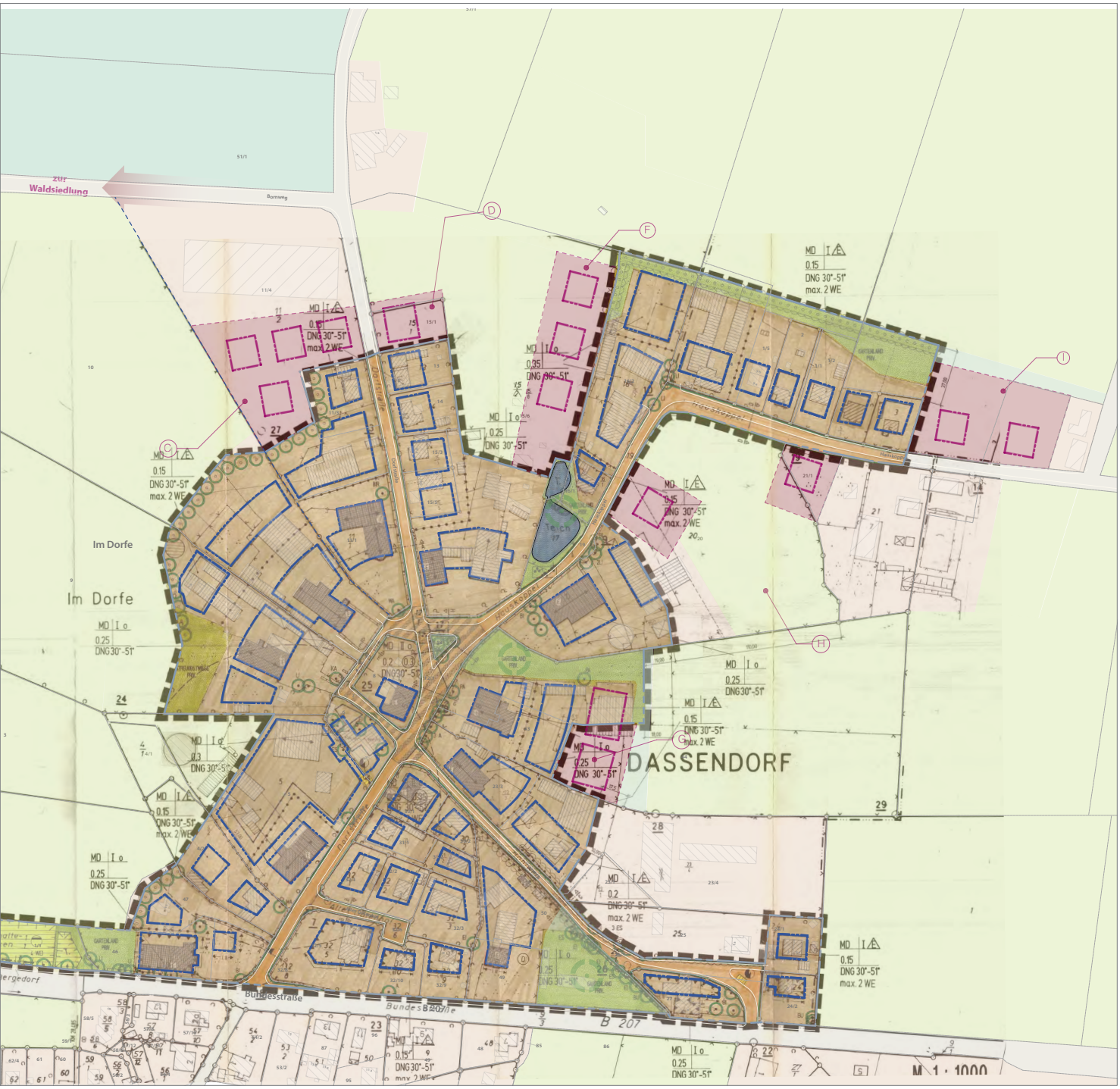
Größe	ca. 4.016 m²
Baupotenzial	1 Einzelhaus
Lage	östlicher Ortseingang
FNP	landwirtschaftliche Fläche
Landschaftsplan	außerhalb Ortsrandeingrünung, Grünland
Bewertung	Fläche am östlichen Ortsrand. Empfehlung: Freihaltung von Bebauung.
Ampelbewertung	

Empfohlene Potenzialflächen für Arrondierungen

Im Ergebnis der Potenzialanalyse werden von den zehn identifizierten Entwicklungsflächen nach weiterer Prüfung fünf Flächen („C - Westlich Dorfstraße", „D – Östlich Dorfstraße I", „F – Nordwestlich Hauskoppel", „G – Dorfstraße 8A") für eine bauliche Arrondierung empfohlen.
Zwei Flächen („A – Westlicher Ortsrand I", „B – Westlicher Ortsrand II") werden erst nachrangig zur Umsetzung empfohlen, wenn andere Entwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.
Für eine Bebauung der Potenzialfläche „I - nördlich Hauskoppel" muss zunächst die Erschließung geklärt werden (Ausbau der Straße).
Für die Fläche an der Hauskoppel („H – Hauskoppel") wird nur eine teilweise Nutzung als Bauland empfohlen und ansonsten eine Beibehaltung der Grünlandnutzung.
Für die Flächen „E - Östlich Dorfstraße II" und „J -Am Fehlenweg" wird empfohlen, von einer baulichen Inanspruchnahme gänzlich abzusehen und die Grünlandnutzung beizubehalten.

Abb. 22: Empfohlene Potenzialflächen

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner



04 Potenzialflächen zur baulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung)

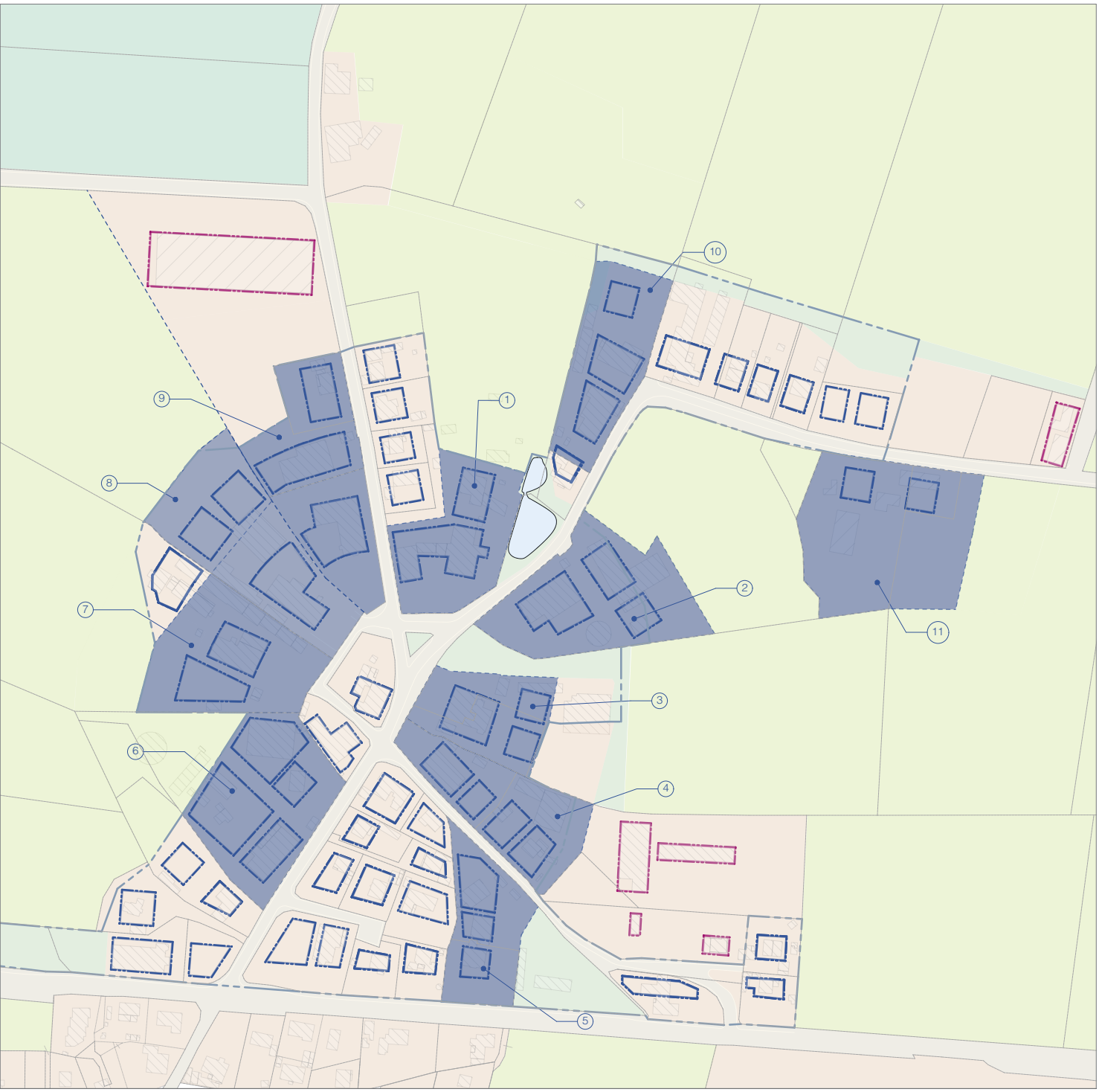
In Kapitel 3 wurden Möglichkeiten der äußeren Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen aufgezeigt.
Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."
Im Folgenden sollen daher Potenziale für eine solche Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Bebauungsstrukturen identifiziert werden. Dabei werden auch Empfehlungen für die Anpassung der geltenden Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 8 gegeben.
Der nachfolgende Plan illustriert die untersuchten Liegenschaften:

LEGENDE

- Dorfgebiete
- Straßen
- Grünflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8
- Flächen Anpassung Baugrenzen
- Vorgeschlagene Änderung der Baugrenzen
- Vorgeschlagene Baugrenzen (Bestandsgebäude)

Abb. 23: Anpassung bestehender Baugrenzen

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner

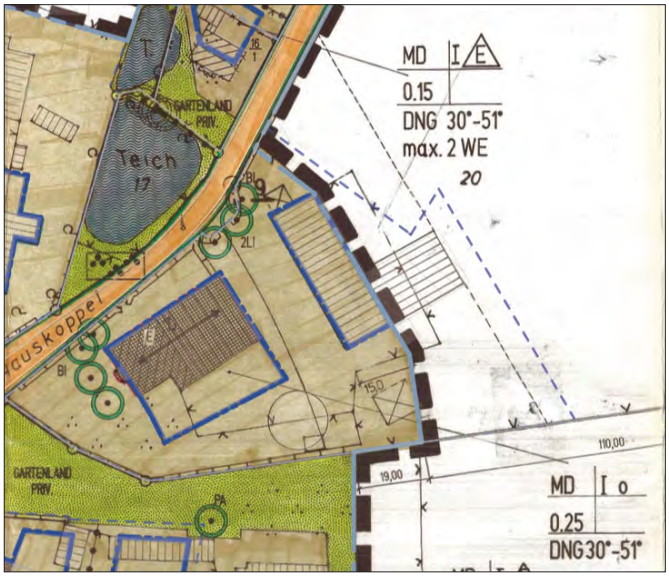


Fläche 1
Dorfstraße 10

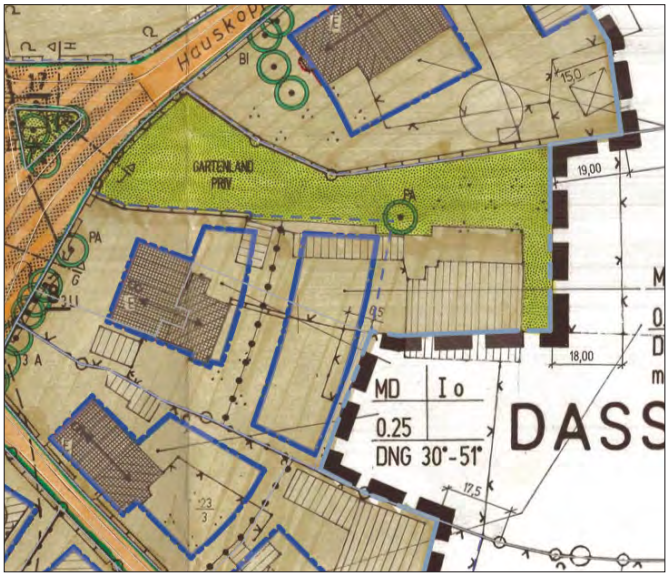
Die Hofstelle ist an zentraler Stelle des Rundlingsdorfs gelegen und daher prägend für das örtliche Erscheinungsbild. Sie besteht aus mehreren miteinander verbundenen Gebäuden, an die nordöstlich ein Wohnteil anschließt. Auf dem Grundstück ist derzeit eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und einer GRZ von maximal 0,25 zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Der westliche Teil der Bebauung ist als Fläche für die Erhaltung von erhaltenswerten Gebäuden markiert, die durch Baulinien eingefasst wird. Die restlichen Hauptgebäude sind im aktuellen Bebauungsplan von Baugrenzen umschlossen, die bauliche Erweiterungen des mittleren Verbindungsbaus zulassen. Die Nebengebäude im nördlichen Teil des Grundstücks (u.a. Reitställe) sind derzeit nicht durch Baugrenzen abgesichert.
Es wird empfohlen, die Gebäude im Norden der Fläche mit Baugrenzen einzufassen. Die Baugrenzen sollten insgesamt vereinfacht und so ausgestaltet werden, dass Spielraum für Umbauten und bauliche Erweiterungen verbleibt. Durch die erweiterten Baugrenzen ergeben sich Möglichkeiten, die Wohn- und Nutzfläche aus dem Bestand heraus zu erweitern.

Fläche 2
Hauskoppel 2

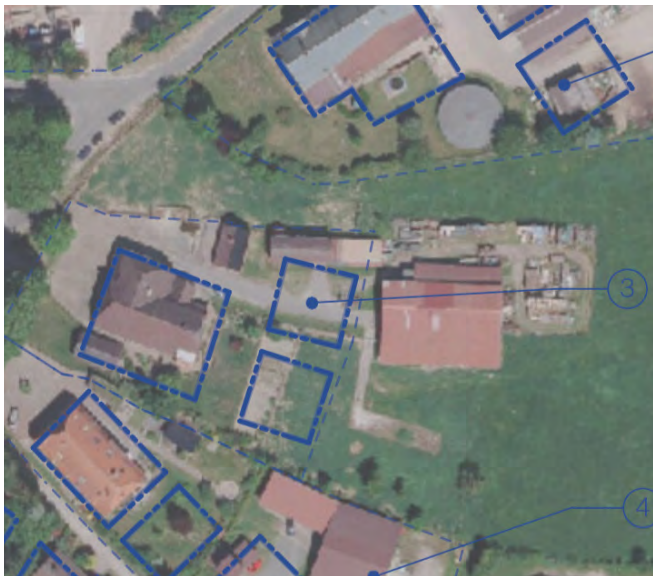
Die landwirtschaftliche Hofstelle liegt an der Hauskoppel. Das Hauptgebäude ist für den dörflichen Charakter prägend und daher im geltenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Derzeit ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise bei einer GRZ von maximal 0,25 zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Das Hauptgebäude ist zu drei Seiten mit einer Baulinie eingefasst, nach Südosten ist eine großzügige Erweiterungsfläche vorgesehen. Teile der bestehenden Nebengebäude sind durch Baugrenzen gesichert.
Für das Hauptgebäude wird empfohlen, die Baugrenze der möglichen rückwärtigen Erweiterung etwas zurückzunehmen, damit das Hauptgebäude städtebaulich prägend bleibt. An der südöstlichen Ecke des Grundstücks besteht ein Potenzial für einen weiteren Bauplatz (Einzelhaus) oder weitere landwirtschaftliche Gebäude. Für die nordöstlich angrenzende Pferdekoppel wird empfohlen, diese weitgehend von Bebauung freizuhalten. Unmittelbar angrenzend an die Hofstelle Hauskoppel 2 wäre ein einzelner Bauplatz verträglich (vgl. Kap. 3 Buchstabe H)



Fläche 3
Dorfstraße 8

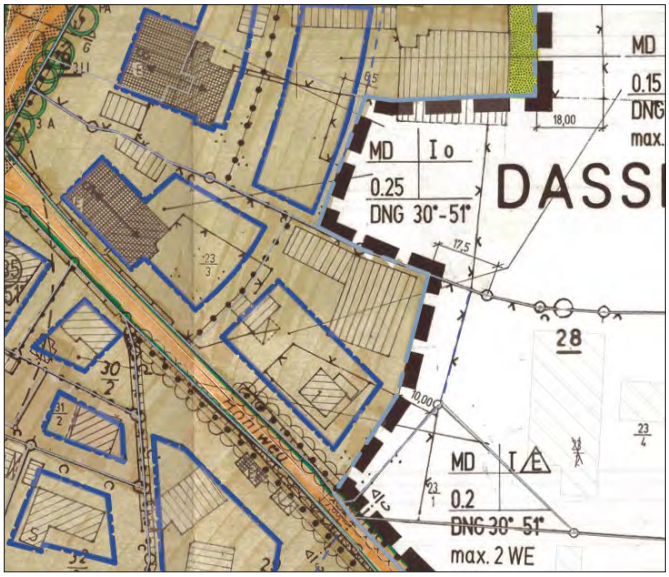


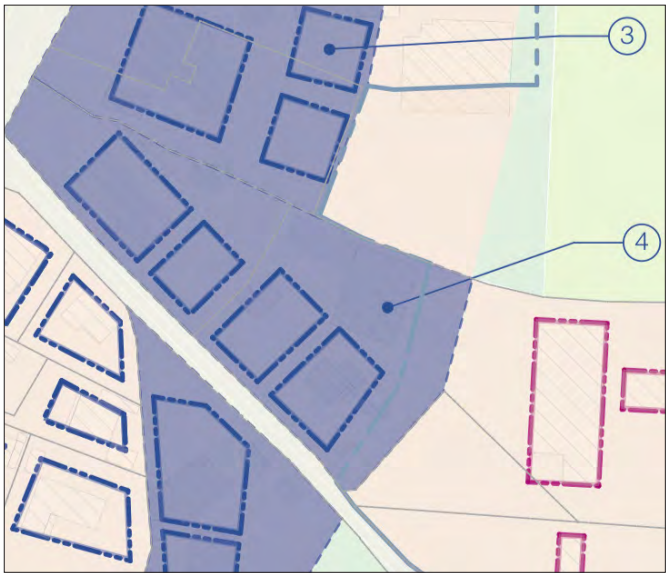
Das Hauptgebäude der Hofstelle ist zur Dorfstraße ausgerichtet und für das Dorf städtebaulich prägend. Rückwärtig sind Nebengebäude und eine größere Halle vorhanden.
Auf dem Grundstück ist nach geltendem Planrecht eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und einer GRZ von maximal 0,25 zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Das Hauptgebäude ist als Fläche für die Erhaltung von erhaltenswerten Gebäuden baukörperbezogen festgesetzt. Rückwärtig wird durch weiter gefasste Baugrenzen eine Erweiterung zugelassen. In zweiter Reihe ist zusätzlich ein größeres Baufeld vorgesehen.
Es wird empfohlen die Baugrenzen des westlichen Gebäudes näher an den bestehenden Gebäudestrukturen zu orientieren und die Erweiterungsmöglichkeiten im Norden einzuschränken. Hingegen kann der rückwärtige Grundstücksteil dazu genutzt werden, zwei kleinteilige Bauplätze zu schaffen.



Fläche 4
Dorfstraße 6 und Hohlweg 1

Das Hauptgebäude ist für den dörflichen Charakter prägend und daher im geltenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Für den rückwärtig, am Hohlweg gelegenen Grundstücksteil ist im geltenden Planrecht durch Baugrenzen eine Erweiterungsfläche festgesetzt. Es ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise ist zulässig bei einer einzuhaltenden GRZ von maximal 0,25. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein.
Es wird empfohlen die Baugrenzen an das zu erhaltende Gebäude anzupassen und durch die Festsetzung von einer straßenbegleitenden Baufläche am Hohlweg eine kleinteiligere Bebauung dieses Bereichs zu initiieren.
Am Hohlweg besteht eine Wohnbebaung (Einzelhaus), rückwärtig ist eine größere Halle und weitere Nebengebäude vorhanden. Es sind nur Einzelhäuser bei einzuhaltender GRZ von maximal 0,15 zulässig, in denen sich bis zu zwei Wohneinheiten befinden dürfen. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend in einem größeren zusammenhängenden Baufeld festgesetzt. Es wird empfohlen, zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur am Hohlweg das dortige Baufeld zu teilen.



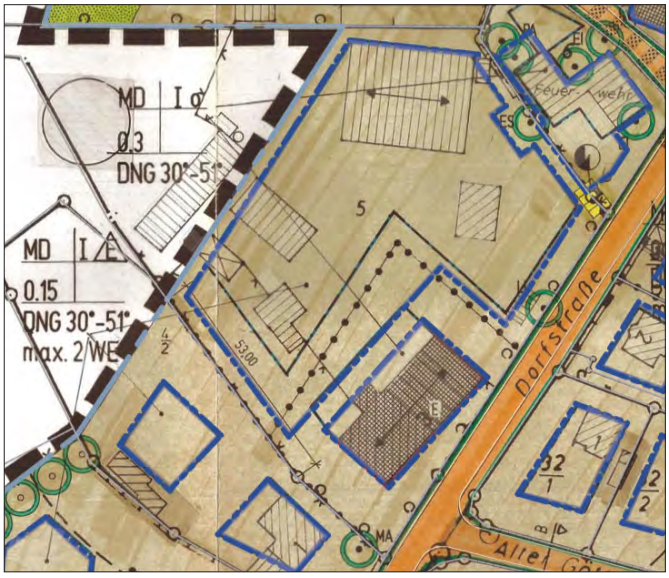


Fläche 5
Bundesstraße 6

Das Wohngebäude der Hofstelle ist zur Bundesstraße hin orientiert. Rückwärtig, vom Hohlweg aus erschlossen, befinden sich landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude.
Es ist derzeit eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und einer GRZ von maximal 0,25 zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Das Wohngebäude ist als erhaltenswert festgesetzt und zu drei Seiten durch eine Baulinie eingerahmt, während die nördlichen Gebäude von einem größeren Baufeld eingefasst sind.
Es wird empfohlen die bisher recht grob gefassten Baugrenzen aufzulösen und drei einzelne Bauflächen zu schaffen, die stärker an der bestehenden Bebauung orientiert sind.

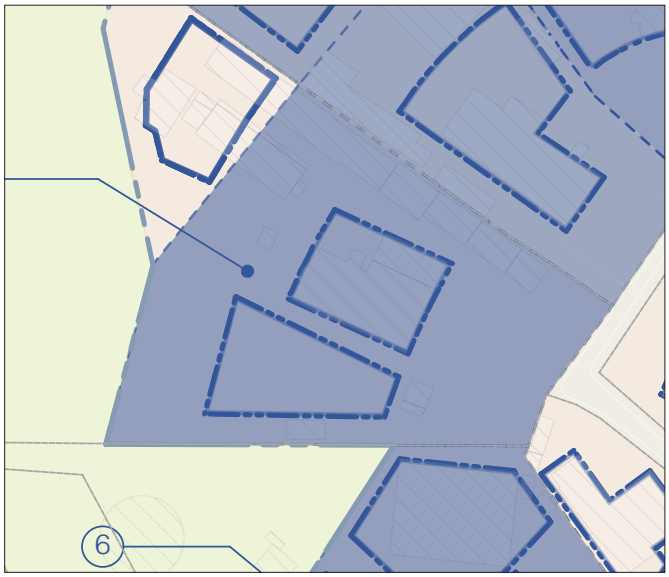
Fläche 6
Dorfstraße 3

Die relativ große Hofstelle ist prägend für den dörflichen Charakter. Neben dem Hauptgebäude an der Dorfstraße besteht ein weiteres Wohnhaus an der Dorstraße und mehrere Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil. Die Fläche war bereits Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, in der für den rückwärtige Grundstücksteil ein großes zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen wurde. In diesem Teil ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in Einzel- und Doppelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten zulässig bei einer einzuhaltenden GRZ von maximal 0,36. Für das Hauptgebäude an der Dorfstraße ist eine offene Bauweise mit einem Vollgeschoss zulässig bei einzuhaltender GRZ von maximal 0,39. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude ist zu drei Seiten mit einer Baulinie eingefasst.
Es wird empfohlen die Einfassung des erhaltenswerten Gebäudes im Südosten beizubehalten, jedoch die großteilige Baufläche im rückwärtigen Teil in drei kleinere Teile zu trennen, um eine gewisse Kleinteiligkeit der Bebauung aufrecht zu erhalten. Es erscheint sowohl eine Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Nutzungen als auch eine maßvolle zusätzliche Wohnbebauung möglich. Es wird empfohlen, die bestehende Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten aufzuheben.



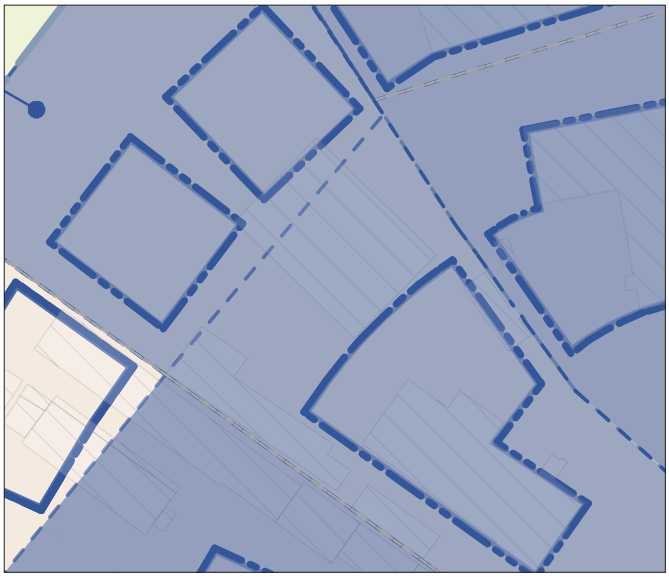
Fläche 7
Am Brink 1

Die Liegenschaft ist mit einem größeren Wohngebäude sowie dazugehörigen Nebenanlagen wie Garagenanlagen und Hallen bebaut.
Derzeit ist auf dem Grundstück eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und einer GRZ von maximal 0,25 zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein.
Das Hautgebäude ist als Fläche für die Erhaltung von erhaltenswerten Gebäuden markiert und im Osten und Süden von einer Baulinie eingefasst. In Richtung Norden wird durch weit gefasste Baugrenzen eine große Fläche für Erweiterungen angeboten. Eine weitere Baufläche ist im Süden der Fläche ausgewiesen, wird jedoch bisher nicht als solche genutzt.
Es wird empfohlen, die Baufläche um das Bestandsgebäude enger zu fassen und stattdessen die bisher unbebaute Baufläche im Süden etwas zu erweitern, um sowohl den Bau von kleinteiligen Strukturen wie Wohnbebauung als auch von weiteren landwirtschaftliche Gebäuden zu ermöglichen.



Fläche 8
Am Brink 3

Das Wohngebäude der Hofstelle ist zur Dorfstraße / Am Brink hin orientiert und prägend für den dörflichen Charakter. Rückwärtig befinden sich landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude.
Derzeit ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss als Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig bei einer einzuhaltenden GRZ von maximal 0,15. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Eine großflächige rückwärtige Baufläche ist ausgewiesen, die jedoch bisher nicht bebaut wurde. Es wird empfohlen die bisherige Baufläche in zwei Teile zu trennen, um an dieser am Dorfrand gelegenen Fläche eher kleinteilige Baustrukturen in Form von zwei Einzelhäusern zu ermöglichen.

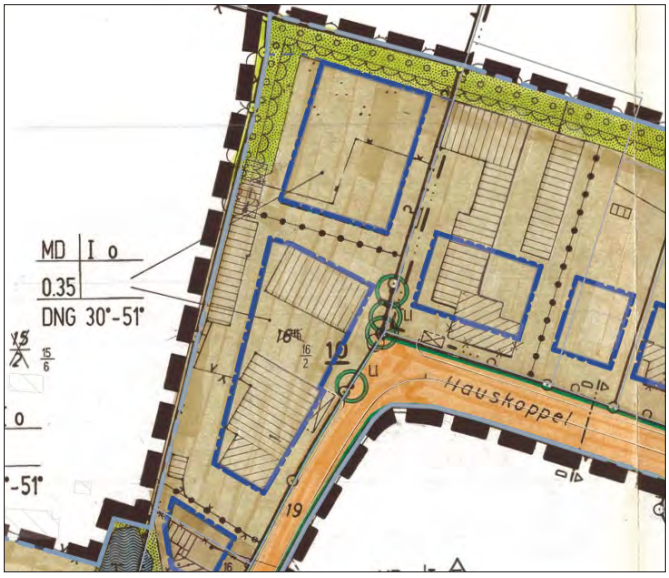


Fläche 9
Dorfstraße 7

Das große Wohngebäude an der Dorfstraße ist prägend für den dörflichen Charakter. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist eine landwirtschaftliche Halle vorhanden. Zwischenzeitlich wurde ein neues Wohnhaus errichtet.
Auf dem Grundstück ist die Bebauung mit einem Vollgeschoss als Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und einer maximalen GRZ von 0,15 zulässig. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Die bestehende Bebauung wird sehr großzügig von Baugrenzen eingefasst, was folglich eine vielseitige Erweiterung der Baustruktur ermöglicht.
Es wird empfohlen die nördliche Baufläche zu teilen, um die Wohnbebauung vom landwirtschaftlichen Teil zu trennen. Die bestandsorientierte Festsetzung des Hauptgebäudes sollte beibehalten werden.

Fläche 10
Hauskoppel 3

Die Reitschule samt Stall- und Hallenanlagen ist ebenfalls prägend für den dörflichen Charakter. Auf dem südlichen Grundstücksteil schließt eine Wohnbebauung an.
Derzeit ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig bei einer einzuhaltenden GRZ von maximal 0,35. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Dächer dürfen zwischen 30 und 51° geneigt sein. Die Gebäude auf dem südlichen Teil des Grundstücks sind durch Baugrenzen eingefasst, die hauptsächlich eine bauliche Erweiterung zwischen den beiden Bestandsgebäuden zulässt. Im Norden des Grundstücks ist eine großzügige Baufläche festgesetzt, die bisher jedoch nicht bebaut wurde.
Es wird empfohlen die südliche Baufläche in zwei Teile zu trennen und die nördliche Baufläche zu verkleinern, um eher kleinteilige Baustrukturen in Form von zwei Einzelhäusern zu ermöglichen.



Fläche 11
Hauskoppel 4

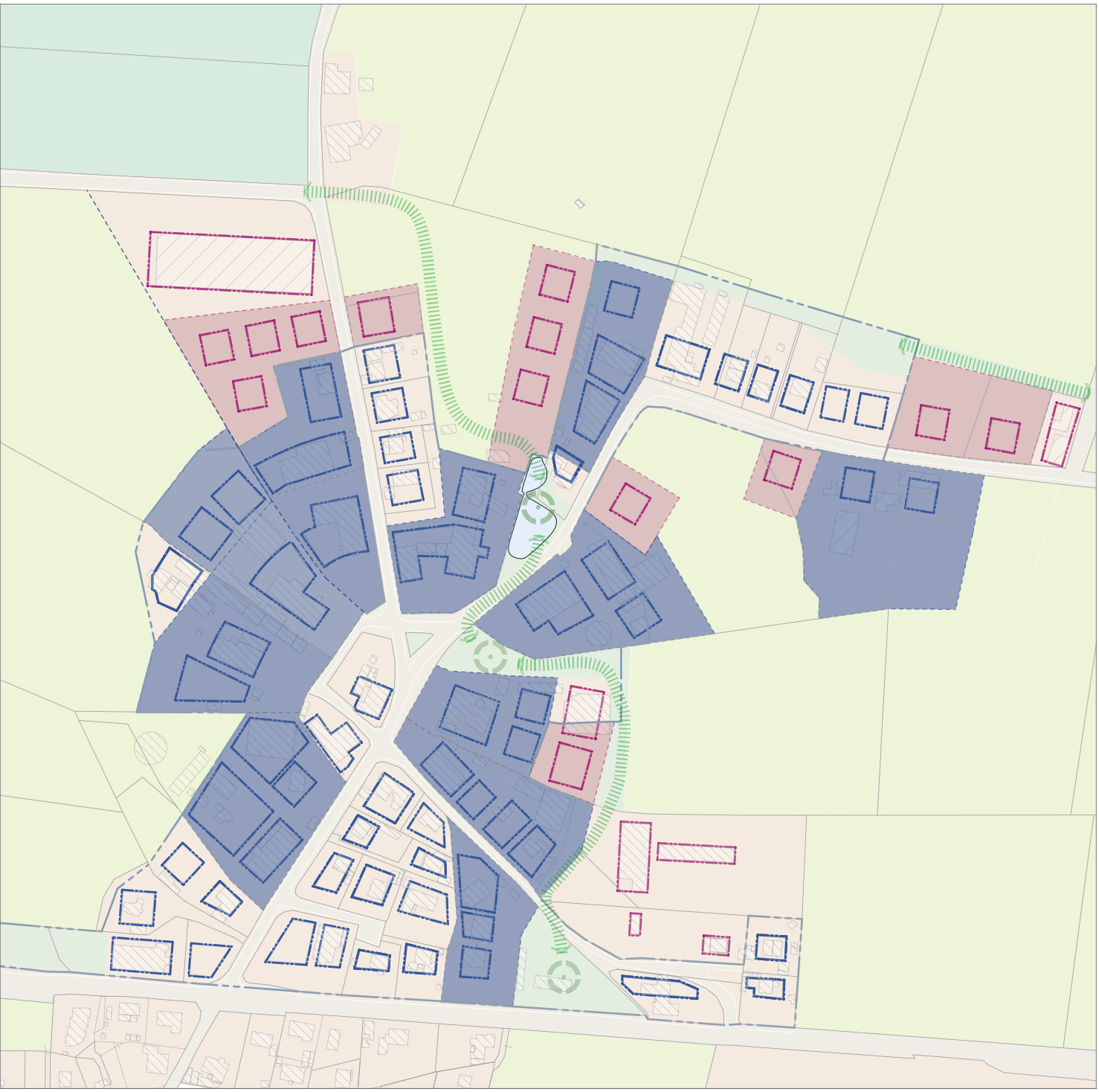
Die historische, landwirtschaftliche Wohnbebauung ist prägend für das örtliche Erscheinungsbild. Ansonsten ist die Liegenschaft nur zu einem geringen Teil bebaut.
Sie befindet sich außerhalb des bestehenden Bebauungsplans und geltendes Planrecht wurde für diesen Bereich daher noch nicht geschaffen.
Es wird empfohlen die Fläche im Bebauungsplan Nr. 8 aufzunehmen und zwei kleinteilige Bauflächen vorzusehen, eher kleinteilige Baustrukturen in Form von zwei Einzelhäusern zu ermöglichen.

05 Fazit/Empfehlungen

Das Plangebiet ist im Bestand weiterhin überwiegend dörflich geprägt, durch die vorhandenen baulichen Strukturen, insbesondere die Hofstellen, und die Grünzäsuren in Form von Grünland und Koppeln ist das historisch gewachsene Rundlingsdorf weiterhin gut ablesbar.
Eine bauliche Arrondierung oder eine bauliche Nachverdichtung sollte daher nur in untergeordnetem Umfang und mit städtebaulichem Augenmaß vorgenommen werden.
Die Analyse der Potenziale für eine bauliche Arrondierung hat ergeben, dass sich Potenziale für zusätzliche Bauplätze vorwiegend an den Siedlungsrändern, anschließend an bestehende Bebauungsstrukturen finden lassen (rote Flächen). Sie beschränken sich jeweils auf wenige, einzelne Bauplätze.
Der Erhalt der ortsbildprägenden Hofstellen im Kernbereich des Dorfes hat aus städtebaulicher Sicht Priorität. Dabei muss den Eigentümern aber auch die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften ermöglicht werden. Hierzu wurden in Kapitel 4 der Analyse Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung dargestellt. Im Ergebnis können auch auf den Bestandsliegenschaften und durch Erweiterungen der bestehenden Gebäude zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten bzw. Wohneinheiten geschaffen werden.

Abb. 24: Zusammenfassung der Ergebnisse

Quelle: claussen-seggelke stadtplaner



Zusammenfassung Potenzialanalyse

Arrondierungsfläche	Ampelbewertung	Baupotenzial
Westlich Dorfstraße		4 Einzelhäuser
Nordwestlich Hauskoppel		3 Einzelhäuser
Dorfstraße 8A		2 Einzelhäuser
Östliche Dorfstraße I		1 Einzelhaus
Westlicher Ortsrand I		2 Einzelhäuser
Westlicher Ortsrand II		2 Einzelhäuser
Hauskoppel		2 Einzelhäuser
Nördlich Hauskoppel		2 Einzelhäuser

Bestandsfläche	Empfehlung
Dorfstraße 10	Erweiterung aus dem Bestand heraus
Hauskoppel 2	Schaffung kleinteiliger Bauplatz im Südosten
Dorfstraße 8	Teilung östliches Grundstück in zwei Bauplätze
Dorfstraße 6 & Hohlweg 1	Teilung in vier einzelne kleinteilige Bauplätze
Bundesstraße 6	Teilung in drei einzelne Bauplätze
Dorfstraße 3	Teilung rückwärtiges Grundstück in drei Bauplätze
Am Brink 1	Erweiterung unbebauter Baufläche im Süden
Am Brink 3	Teilung in zwei einzelne kleinteilige Bauplätze
Dorfstraße 7	Teilung nördliches Grundtsück in zwei Bauplätze
Hauskoppel 3	Teilung südliches Grundstück in zwei Bauplätze
Hauskoppel 4	Schaffung zwei kleinteiliger Bauplätze

Stand: Januar 2021

claussen-seggelke
stadtplaner