

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<p>Landkreis Harburg (18.10.2018)</p> <p>Der Landkreis Harburg hat von den eingereichten Unterlagen des oben genannten Bebauungsplanes Kenntnis genommen und gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:</p>	
1.1	<p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u></p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) liegen zurzeit keine weiteren umweltrelevanten Daten vor.</p> <p>Die UNB befürwortet, dass Gehölze im Planungsgebiet erhalten bleiben sollen und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese sind im weiteren Verfahren deutlich darzustellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p>UNB, Ergänzung (07.01.2019)</p> <p>wie eben telefonisch besprochen, schicke ich Ihnen die Kontaktdaten von Frau M. weiter und gebe aus Sicht der UNB hiermit nochmal den Hinweis weiter, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen ist.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Es ist verboten, wild lebende Tiere und besonders geschützten Arten (z.B. alle einheimischen Vögel, Fledermäuse, Amphibien) zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde erstellt: Bei einer Ortsbegehung wurden alle relevanten Strukturen mittels Sichtkontrolle im Hinblick auf Nester/ Horste und Baumhöhlen als potenzielle Quartiere von Fledermäusen untersucht. Es konnten keine Wochenstuben nachgewiesen werden. Für die vorhandenen potentiellen Quartiere in oder an den Gebäuden ist eine Kompensation erforderlich. Geeignet ist die Integration von Quartiersteinen / Fledermaus-Flachsteinen wie sie im Fachhandel erhältlich sind (LfULG, 2017), alternativ Wand-Aufsatzkästen oder Fledermausbretter (vergl. LFU, 2008). Die Quartiersteine können in Neubauten integriert werden; es wird eine Gruppe von 3 Steinen/Kästen pro abgerissenem Gebäude empfohlen. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.</p> <p>Die Untersuchung hinsichtlich streng geschützter Vogelarten konnte 3 Nester der Rauchschwalbe nachweisen. Hierfür ist eine CEF Maßnahme (vorgezogene Artenschutzmaßnahme erforderlich). Diese wird ebenfalls textlich festgesetzt.</p> <p>Zudem sind als potenzielle Brutvogelart der Roten Liste der Grauschnäpper genannt, so dass hierfür ebenfalls eine Festsetzung getroffen wird.</p> <p>Für die nicht zu erhaltende Eiche ist vor der Fällung eine Untersu-</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

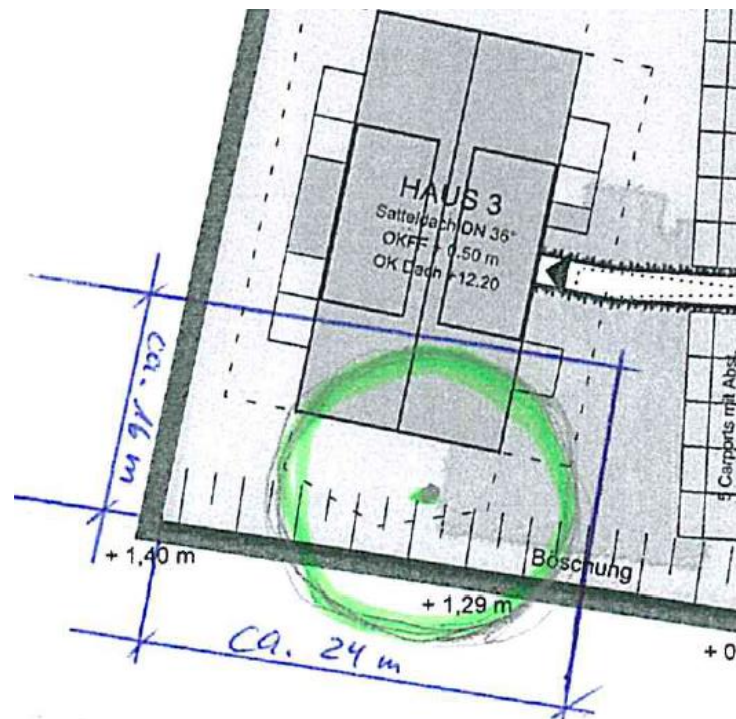
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		chung der Baumhöhle vorzunehmen. Sollte hierbei ein Quartier festgestellt werden, ist ebenfalls eine Kompensation erforderlich.
1.3	Aus Sicht der Waldbehörde sind walddrechtliche Belange nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4	<u>Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde:</u> Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Winsen/ Stelle/ Ashausen, Schutzzone IIIa. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlage aufgenommen.
1.5	<u>Betrieb Kreisstraßen:</u> Gegen die Planung der Gemeinde Stelle bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.6	<u>Untere Bauaufsicht:</u> Bei Bebauungsplänen bleibt bei der Berechnung der GRZ I ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50cm.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlage aufgenommen.
1.7	Es wird um Übersendung der beschlossenen Abwägung der Stellungnahme in elektronischer Form an raumordnung@lkharburg.de gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
2.	Archäologisches Museum Hamburg (15.10.2018)	
2.1	dem Bebauungsplan wird von Seiten der Bodendenkmalpflege zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Das Plangebiet befindet sich allerdings im historischen Ortskern von Ashausen, sodass trotz der weit fortgeschrittenen modernen Überprägung des Areals mit im Boden erhaltener Denkmalsubstanz gerechnet werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
2.3	Hinzu kommt, dass das regionalgeschichtlich bedeutsame frühmittelalterliche Gräberfeld von Ashausen in nur 150 m Entfernung südwestlich des Plangebiets liegt und von daher eine bis zu 1200 Jahre währende Besiedlungskontinuität ins Auge gefasst werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
2.4	In den Bebauungsplan ist daher der Hinweis aufzunehmen, dass Erdarbeiten im Zuge der späteren Erschließung einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 NDschG unterliegen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlage aufgenommen.
3.	Landschafts- und Naturschutz, Gem. Stelle (13.11.2018)	
3.1	Auf dem Gelände „Heins Hoff“, für das die Projektentwicklungsgesellschaft mbh & Co einen städtebaulichen Vorentwurf vorgelegt hat, sind die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.2	Im B-Plan „Mühlenteich“ sind an der Südgrenze des Grundstücks zur Straße „Am	Der Erhalt des westlichen zu erhaltenden Baumes kann nicht erfol-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Osterberg“ zwei Eichen als zu erhaltende Bäume dargestellt. Die westliche Eiche ist in der Planung nicht berücksichtigt worden. Da der Baum sehr alt, relativ gesund und absolut ortsprägend ist, darf dieser Baum nicht überplant werden! Eine Abgrabung darf im Wurzelraum der Eiche nicht erfolgen. Beim Bau der Nachverdichtung ist eine Fläche von ca. 16x24m (gemessen von der südwestlichen Grundstücksecke) von jeglicher Bautätigkeit auszusparen.</p>	<p>gen. Hierfür ist eine entsprechende Ersatzmaßnahme vorgesehen (4 Eichen). Der Schutz der zweiten Eiche während der Bauzeit wird über die Einhaltung der DIN 18290 sichergestellt.</p>
3.3	<p>Gemäß DIN 18920 ist während der Bauphase ein Bauzaun zu errichten, der mindestens die Kronentraufe zuzüglich 1,5m schützt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
3.4	<p>Im nördlichen Teil des Plangebietes sind im B-Plan sieben zu erhaltende Bäume</p>	<p>Diese Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes innerhalb</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>dargestellt. Diese können nach heutiger Auffassung nicht dauerhaft erhalten werden. Es wird daher vorgeschlagen, diese an den Grenzen der Baugrundstücke zu ersetzen und als zu pflegende und zu erhaltende Bäume in den B-Plan oder in die städtebauliche Vereinbarung zu übernehmen.</p> <p>Hierbei ist darauf zu achten, dass an der Nordseite der Baugrundstücke mindestens zwei große Stileichen gepflanzt, gepflegt und auf Dauer erhalten werden. Weitere, möglicherweise etwas kleinere Bäume, sollten an der Grenze zur Scharmbecker Straße gepflanzt werden.</p>	<p>der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Vorhabenträger möchte die heute bereits als Parkplätze genutzten Bereiche fachgerecht herstellen lassen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt, ebenso der notwendige Ersatz der entfallenden Bäume.</p>
3.5	<p>Bezüglich der Absenkung des Geländes und vor allem bezüglich der geplanten Tiefgarage wird dringend empfohlen, den Grundwasserstand zu prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Baugrundgutachten wurde erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Unterlagen eingearbeitet worden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- IHK Lüneburg-Wolfsburg (11.10.2018)
- Polizeiinspektion Harburg (26.10.2018)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- BUND Harburg
- Naturschutz D. Westphal
- NABU Winsen
- Gemeinde Seevetal
- Stadt Winsen (Luhe)
- Handwerkskammer BS-LG-STD
- Wasserbeschaffungsverband Harburg
- Wasserwerk Stelle
- Telekom

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

B: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Stellungnahme 1 (25.10.2018)	
1.1	<p>Bürger 1 nimmt Stellung zu o.a. Aufstellungsbeschluss und bittet, folgende Gedanken bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen:</p> <p>Das Hauptgebäude „Heins Hoff“, ein für Ashausen in besonderem Maß prägendes denkmalgeschütztes Gebäude, ist in den vergangenen Jahrzehnten durch einseitige Dacheindeckung mit Wellplatten, Überstreichen der Gefache mit weißer Farbe, die mit roten Ziegelsteinen ausgemauert sind und Veränderungen der Außenwände im Wohnbereich gegenüber dem ursprünglichen Stil in der Außenansicht stark verändert. Diese gilt es, natürlich unter Einbeziehung des Denkmalschutzamtes des Kreises, wieder in eine zeitgemäße, aber doch in starker Anlehnung an die historische Bausubstanz orientiert, Instand zu setzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Es ist geplant, das Bestandsgebäude denkmalfachlich zu sanieren, um es für die Folgenutzung Wohnen und gewerbliche Nutzungen vorzubereiten. Der Prozess wird durch Untere Denkmalschutzbehörde des LK Harburg begleitet.</p>
1.2	<p>Auch die Reetdachdeckung sollte wieder hergestellt werden. Denkbar sind auch beidseitig kleinteilige Fledermausgauben (Erker), um den Dachraum bei Bedarf für eine Wohnnutzung nutzbar zu machen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Dach mit einer Reeteindeckung zu versehen. Um eine Wohnnutzung ggf. auch im Obergeschoss zu ermöglichen, ist die Belichtung der Räumlichkeiten auch durch eine Gaube vorgesehen.</p>
1.3	<p>Das Häuslingshaus, gelegen am öffentlichen Weg „Zur Wassermühle“, ist ebenfalls als bauhistorisches Denkmal zu erhalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Häuslingshaus (Zur Wassermühle 2) wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Denkmalwert in Frage gestellt, eine Genehmigung zur Entlassung aus dem Denkmalschutz wurde bereits in Aussicht gestellt. Aufgrund der angestrebten Anordnung und Dimensionierung der Neubebauung, die notwendig wird, um die Sanierung des Haupthauses zu finanzieren, kann das Gebäude nicht erhalten werden.</p>
1.4	<p>Um diese alles zu finanzieren, wäre im rückwärtigen Grundstücksbereich ein maßvoller Wohnungsbau denkbar. Die Höhe dieser Neubauten dürfen die Höhe des Firstes vom „Heins Hoff“ nicht überschreiten. Eine Zweigeschossigkeit in rotem Backstein in offener Bauweise (Baustil hat sich an die bäuerliche Bauweise im Dorf anzulehnen) ist denkbar, aber eben mit einer klaren Höhenbegrenzung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Neubauten werden in ihrer Gebäudehöhe und Positionierung auf dem Grundstück der Maßstäblichkeit des Bestandsgebäudes angepasst. Die Firsthöhen der Dächer sind nicht höher als das Dach des Bestandsgebäudes geplant.</p>
1.5	<p>Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Stelle für den Ortsteil Ashausen sollte auch hier zur Anwendung kommen. Hier ist auf die Gestal-</p>	<p>Der Bebauungsplan wird mit örtlicher Bauvorschrift aufgestellt. Im weiteren Verfahren werden auf Basis der geltenden <i>Örtlichen Bau-</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	tung des Daches besonders zu achten (Sattel- oder Krüppelwalmdach).	<i>vorschrift über Gestaltung der Gemeinde Stelle für den Ortsteil Ashausen</i> u.a. Festsetzungen zu den Themen Dach, Fassade und Nebenanlagen erarbeitet werden.
1.6	Die erforderlichen Stellplätze für alle Gebäude sind nach Möglichkeit, soweit Boden- und Wasserverhältnisse dieses zulassen, in einer Tiefgarage unter zu bringen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die aktuelle Planung sieht eine Tiefgarage im nördlichen Grundstücksteil vor. Im südlichen Grundstücksteil sollen Stellplätze oberirdisch hergestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird zu den Themen Oberflächenentwässerung und Bodenbeschaffenheit durch extern beauftragte Gutachter begleitet.
1.7	Der vorhandene Großbaumbestand ist zu sichern und dort, wo dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, durch entsprechende Nachpflanzungen auszugleichen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung zum Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich der festgesetzten Gehölze getroffen.
1.8	Über einen städtebaulichen Vertrag ist die Gesamtanlage in ihrer Nutzung wie auch in der Baudurchführung zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der zu schließende Durchführungsvertrag regelt ferner die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die parallel zum Neubau auszuführende Sanierung.
2.	Stellungnahme 2 (22.10.2018)	
2.1	Betreff des Bebauungsprojektes „Heins Hoff“ möchte [REDACTED] eine dringende Anmerkung machen, die Sie bitte zum Nach- und Überdenken bei Ihren Entscheidungen zur Kenntnis nehmen. Ich bin durchaus für Erneuerung und Fortschritt. Der Gedanke, dass das Haupthaus wieder in den Ursprungszustand zurückgebaut werden soll ist total in Ordnung, obwohl es gewöhnungsbedürftig sein wird einen roten Klinker zu sehen. Ist dieses Haus doch ein Bestandteil für Ashausen. Seit 1972 sehe ich es mit Freude und fühle mich zu Hause in Ashausen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Auch, dass neue Häuser (um Heins Hoff zu finanzieren) entstehen, kann ich verstehen und denke, dass zum Dorf passend eine Bebauung stattfinden wird.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Bebauungsplan ist mit örtlicher Bauvorschrift aufgestellt. Im vorliegenden Entwurf werden auf Basis der geltenden <i>Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Stelle für den Ortsteil</i>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ mit öBV und VEP

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
2.3	Was ich jedoch nicht akzeptieren kann, dass „unser“ Haus nicht erhaltenswert sein soll. Ich habe nicht das Gefühl, dass es über uns zusammenbricht. Es fügt sich doch landschaftsmäßig wie eine Einheit passend zur Wassermühle und dem Haus Nr. 3 am Teich durchaus ein. Es ist ein Frevel in der Natur, hier Parkplätze zu planen, die doch an den Neubauten einen Platz finden dürften. Ein Stück Geschichte würde so untergehen! Wir wohnen gerne in „unserem“ Haus, stellen keine großen Ansprüche, wenngleich einiges zu ersetzen oder auszutauschen wäre.	<p><i>Ashausen</i> Festsetzungen zu den Themen Dach, Fassade und Nebenanlagen eingebracht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Abwägung s. 1.3</p>
2.4	Der Garten könnte verplant werden, es gibt da doch Möglichkeiten.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, das gesamte Grundstück zu überplanen. Dies ist notwendig, um die städtebauliche Situation neu zu ordnen. Da für den geplanten Erhalt des denkmalgeschützten Haupthauses erhebliche Kosten für die Sanierung entstehen, ist zur Gegenfinanzierung eine nennenswerte Baumasse neu zu errichten, um die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens zu gewährleisten.</p>
2.5	Ich bitte um positive Gedanken bei der Planung, bitte erhalten Sie das bisschen „altes Dorf“.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Stellungnahme 3 (03.01.2019)	
3.1	die Gemeinde Stelle plant in Ashausen zwecks Finanzierung der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Heins Hoff an der Scharmbecker Strasse den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser auf der dahinter befindlichen Offenfläche/ Weide Am Osterberg. Dazu wird der geltende Bebauungsplan aufgehoben, der im Bereich Mühlenteich eigentlich keine mehrgeschossige Bauweise erlaubt.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Mühlenteich“ setzt eingeschossige Bauweise in einem Dorfgebiet fest. Die vorhandenen Gebäude, Scheunen und das ehemalige Stallgebäude sind mit Baugrenzen und Baulinien fassadengetreu umfahren. Zudem sind Einzelbaumfestsetzungen enthalten und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Haupthaus und das Häuslingshaus sind als Denkmalschutzobjekte festgesetzt. Der geltende Bebauungsplan „Mühlenteich“ lässt damit weder eine Wohnbebauung noch die Errichtung mehrerer freistehender Einzelbaukörper zu, dies ist jedoch zwingend notwendig, um die Finanzierung des denkmalgeschützten Haupthauses gegen zu finanzieren. Deswegen wird der Bebauungsplan „Scharmbecker Straße, Heins Hoff“ aufgestellt, um die angestrebte Neubebauung planungsrechtlich zu sichern.</p>
3.2	Der Umgebungsdenkmalschutz für die Wassermühle wird ebenfalls aufgehoben.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für das Häuslingshaus (Zur Wassermühle 2) wurde seitens der Un-</p>

