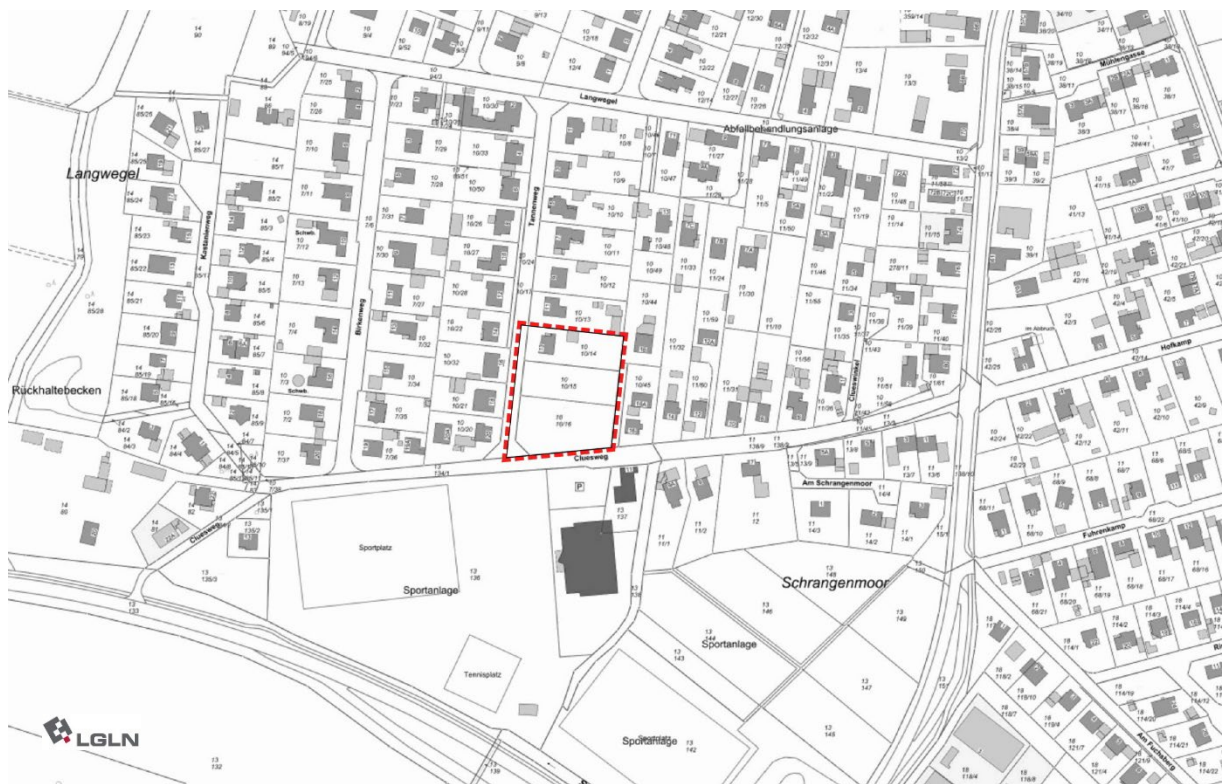


Bebauungsplan Nr. 1a „Auf dem Langwegel, 1. Änderung“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



Entwurf

Stand: 12.07.2024



Gemeinde Handorf
Bäckerstraße 10
21447 Bardowick

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
2	Bestandsituation	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Langwegel“	7
3.4	Fachplanerische Grundlagen	7
3.4.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	7
3.4.2	Umwelt- und Artenschutz	8
3.4.3	Kultur- und Sachgüter	9
3.4.4	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
3.4.5	Kampfmittelbelastung	9
3.4.6	Boden und Bodenschutz	10
3.4.7	Immissionsschutz	10
4	Planinhalt und Abwägung	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Nutzungszweck	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	12
4.6	Grünordnung / Pflanzgebote	12
4.7	Verkehrliche Erschließung	12
4.8	Ver- und Entsorgung	12
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
5.1	Bodenordnung	13
5.2	Kosten und Finanzierung	13
6	Flächenangaben	13

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 405),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1a „Auf dem Langwegel, 1. Änderung“ umfasst in der Gemarkung Handorf, Flur 10 mit den Flurstücken 10/14, 10/15 und 10/16 (jeweils vollständig) und dem Flurstück 10/17 (teilweise) eine Fläche von ca. 0,47 ha (ca. 4.710 m²).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch das direkt angrenzende Wohngrundstück (Flurstück-Nr. 10/13) und die weiteren darauffolgenden Bestandswohngrundstücke,
- im Osten durch die direkt angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstück-Nr. 10/44 u. 10/45) und die weiteren dahinter liegenden Bestandswohngrundstücke,
- im Süden durch den „Cluesweg“ und das darauffolgende Sportgelände Handorfs
- und im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang des „Tannenwegs“.

Der genauere räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung (PlanZ) zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Handorf hat in seiner Sitzung am 24.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 1a „Auf dem Langwegel, 1. Änderung“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zu überplanende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Langwegel“.

Der unmittelbare Anlass der Planung ist der Wunsch der Gemeinde zur Etablierung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (Kindergarten / Krippe) sowie Nachverdichtungspotenziale im Bestand zu ermöglichen. Die „Kindertagesstätte Handorf“ soll in Zusammenarbeit mit der Samtgemeinde Bardowick, der Gemeinde Handorf sowie der SamBa-Bau Infrastruktur GmbH den dringend erforderlichen Neubau mit 105 Betreuungsplätzen hierfür umsetzen. Da der bestehende Kindergarten im „Alter Schulweg“, im Ortskern Handorfs mit derzeit 75 Betreuungsplätzen sowohl technisch wie auch aus Platzgründen keine Erweiterungsoptionen mehr bietet und ein Umbau im Bestand sowie ein Erweiterungsbau an diesem Ort nicht möglich sind, ist dieser Standort hinsichtlich der zusätzlichen Bedarfe nicht mehr zu halten. In

Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und die pädagogischen Synergieeffekte sollen die 75 vorhandenen Betreuungsplätze zusammen mit den zusätzlich erforderlichen 30 weiteren Betreuungsplätzen, es besteht eine momentane Warteliste mit 27 Kindern für die Kinderkrippe, in einer baulichen Einheit mit entsprechend ausreichenden Freiflächen und Spielangeboten an einem neuen Standort untergebracht werden.

Gemäß diesem Wunsch hat die SamBa-Bau Infrastruktur GmbH die Grundstücke „Tannenweg Nr. 15“ (Flurstück 10/15) und „Tannenweg Nr. 17“ (Flurstück 10/16) zur Realisierung einer solchen Maßnahme bereits erworben. Auf diesen beiden bisher für das Wohnen bestimmten aber noch unbebauten Flurstücken 10/15 und 10/16 soll somit künftig das Wohnquartier durch die Kindertagesstätte mit Krippe ergänzt werden. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Auf dem Langwegel, 1. Änderung“ erforderlich.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit der Planung sollen u.a. Nachverdichtungspotenziale sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer KiTa im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt, bei einer Plangebietsgröße von ca. 4.710 m², insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen, da derzeit kein paralleles Verfahren zur Aufstellung eines entsprechend benachbarten Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Bestandsituation

Als Teil der Samtgemeinde Bardowick im Landkreis Lüneburg liegt die Gemeinde Handorf ca. 5 km nordwestlich von Bardowick. Als ländlich geprägte Ortschaft zählt die Gemeinde etwa 2170 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2023, Quelle: LSN-Online-Regionaldatenbank).

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,47 ha und befindet sich im südlichen Rand der Ortslage am „Cluesweg“ und „Tannenweg“ als Teil eines gewachsenen Wohnquartiers. Von den drei betroffenen Grundstücken dieser Bauleitplanung (10/14, 10/15, 10/16) sind zwei aneinander liegende Grundstücke (10/15 u. 10/16) nicht bebaut, während das davon nördlich angrenzende Grundstück (10/14) bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Auf den beiden noch nicht bebauten Grundstücksflächen befindet sich derzeit eine Wiese ohne vorhandene Gehölze, Hecken oder sonstige Pflanzstrukturen. Die Fläche wird derzeit teilweise als „Bedarfparkplatz“ für den im Süden direkt benachbarten Sportbetrieb genutzt. Das dort ansässige Sportgelände mit dem MTV-Handorf gilt bereits als eine ortsbekannte und wichtige gemeinbedarfsorientierte Adresse im Ortsgefüge.

In der infrastrukturellen Hierarchie geht der „Cluesweg“ im Osten des Plangebietes direkt von der „Hauptstraße“ (K 49) ab, die in Richtung Norden in das Ortsinnere führt und als Ortsdurchgangsstraße u.a. das erschließungstechnische Rückgrat Handorfs darstellt. Der „Tannenweg“ bildet eine von mehreren vom „Cluesweg“ nach Norden abgehenden Wohnstraßen, an der sich beidseitig die vorhandenen Wohngrundstücke aneinanderreihen. Dabei stellen die dort bestehenden Wohngebäude in offener Bauweise mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern eine für den ländlichen und dörflichen Raum typische Baustruktur dar. Die am „Cluesweg“ und dem Plangebiet gegenüberliegende Sporthalle Handorfs bildet in seiner Kubatur den einzigen in der Umgebung vorhandenen großvolumigen Solitärbau ab. Die „Hauptstraße“ (K 49) mündet außerdem in Richtung Süden auf die weitere Kreisstraße K 46 („An der Bundesstraße“), die wiederum in ca. 500 m Entfernung im Westen u.a. auf die Bundesstraße B 404 führt. Diese verbindet Handorf nach Süden hin mit der A 39 nach Lüneburg sowie nach Norden hin mit Geesthacht und der A 25 in Richtung Hamburg. Damit sind Handorf und der hier vorliegende Planungsraum optimal an das regionale sowie an das überregionale Straßennetz angebunden.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP), neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 (RROP) des Landkreises Lüneburg.

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festsetzungen vorhanden.

Für das Plangebiet selbst sind im **RROP** keine relevanten Vorbehalte verzeichnet und es werden keine standortspezifischen Aussagen plangrafisch dargestellt. Die zur Erschließung der Ortschaft und des Planungsraumes bedeutsame K 46 ist als Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt. Die daran angebundene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 404 westlich des Plangebietes ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Umliegend um die Ortschaft Handorf werden die Grün- und

Landschaftsräume als Vorbehaltsgebiet für Natur & Landschaft dargestellt. Im Süd-Osten von Handorf befindet sich die Gemeinde Bardowick, die für die Samtgemeinde Bardowick das Grundzentrum darstellt.

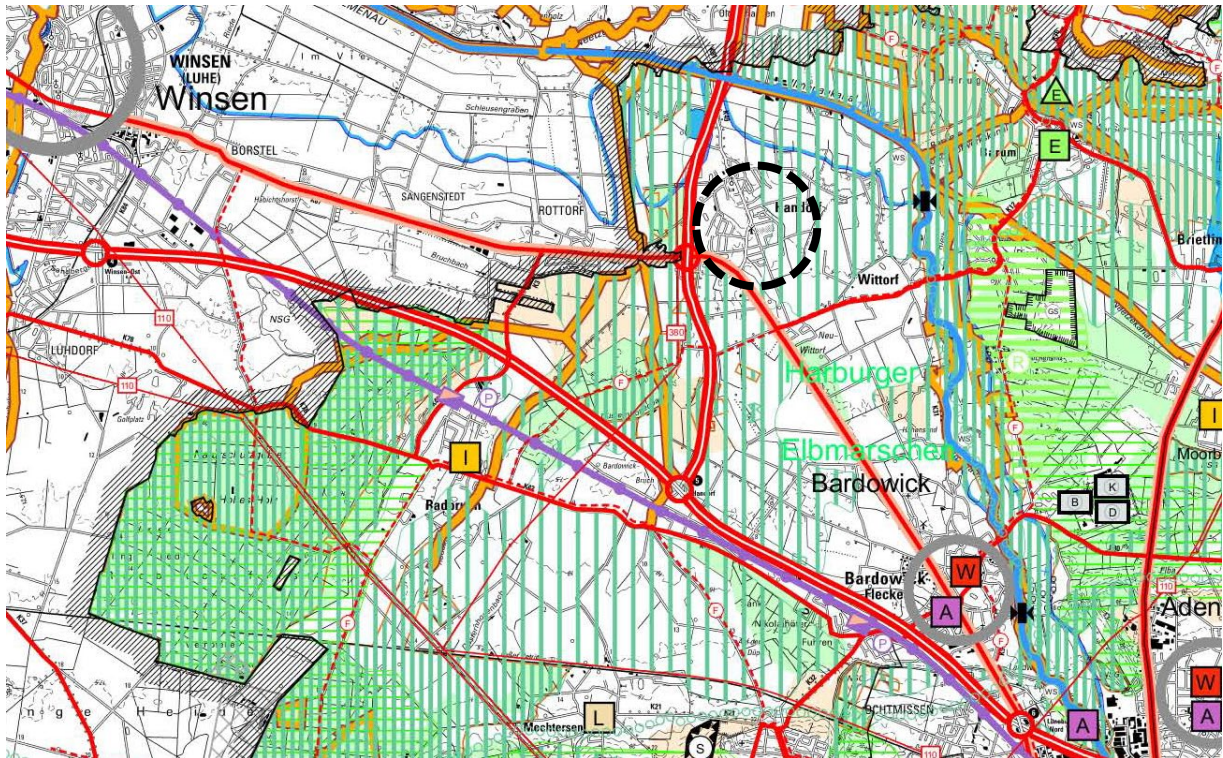


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2003 (i. d. F. der 2. Änderung 2016) des Landkreises Lüneburg mit gestrichelter Einkreisung (schwarz) des Plangebiets (o. M.)

Somit werden für das Plangebiet keine relevanten Aussagen oder Einschränkungen getroffen, so dass für die Planung keine Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen erkennbar sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

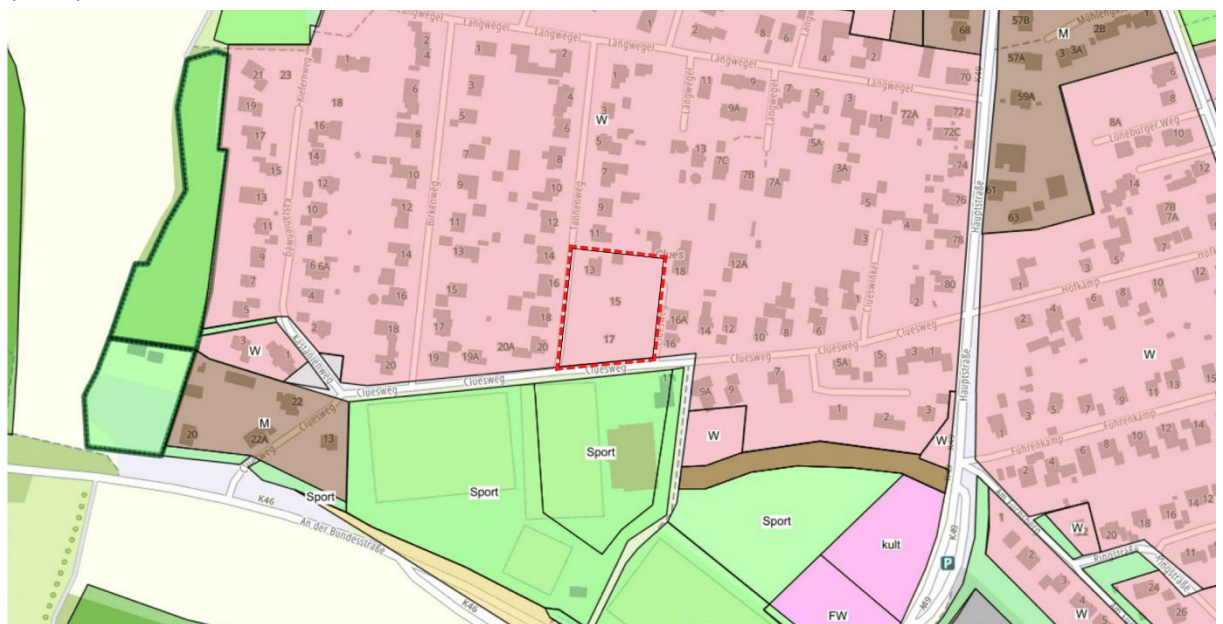


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

Im derzeit wirksamen FNP der Samtgemeinde Bardowick wird das betroffene Plangebiet als Wohnfläche dargestellt. In dem hier vorhandenen und auf dem FNP aufbauenden Allgemeinen Wohngebiet ist die gewünschte Etablierung einer Kindertagesstätte gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) grundsätzlich zulässig. Da im Zuge dieser Bauleitplanung allerdings weitere Anpassungen, z.B. hinsichtlich der zulässigen GRZ, für das konkrete Vorhaben einer Kindertagesstätte erforderlich sind, soll die Fläche sinn- und ordnungsgemäß und entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und langfristig gesichert werden. Für die Ansiedelung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist der FNP im Wege einer Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungsplan Nr.1 „Auf dem Langwegel“

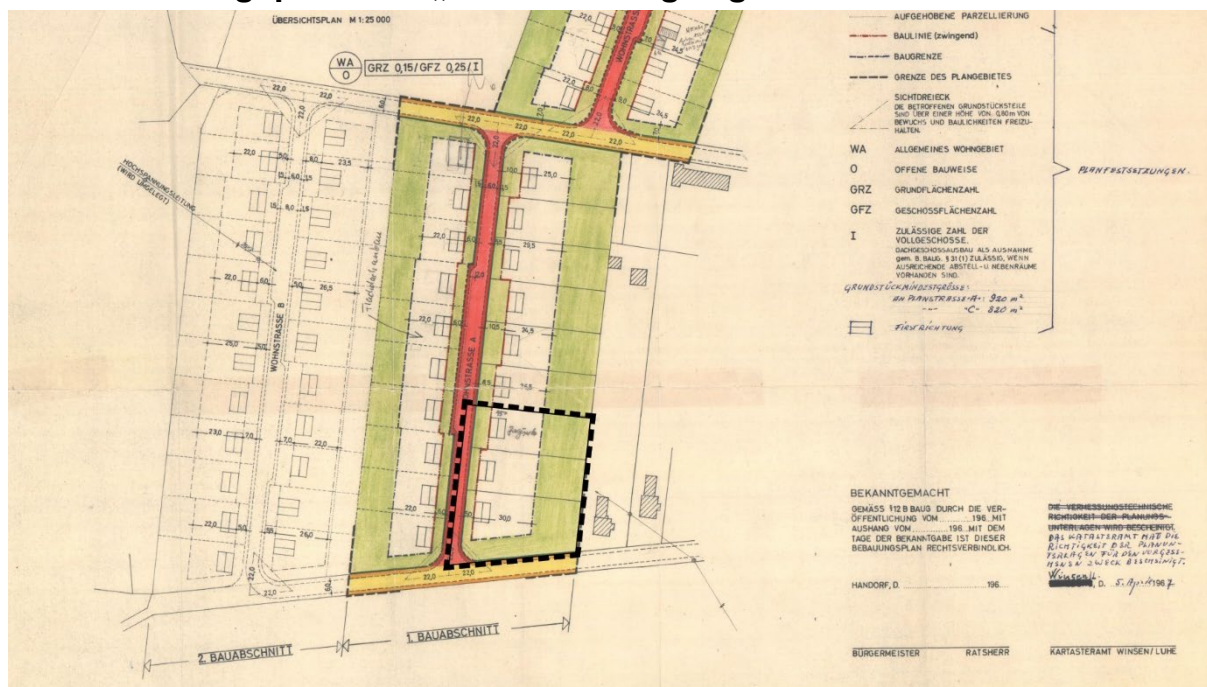


Abbildung 4: Ausschnitt des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1, mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Auf dem Langwegel“ vom 8. März 1967. Die von dieser Planung betroffenen Flächen sind hier derzeit als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,15 sowie einer GFZ von 0,25 festgesetzt. Des Weiteren ist die Bauweise als offene Bauweise und die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Hin zum „Tannenweg“ (im BP Nr. 1 als „Planstraße A“ bezeichnet) ist eine Baulinie festgelegt, die innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Plangebietes zwischen 5,0 m und 8,5 m variiert. Die ebenfalls vorhandenen Baugrenzen setzen derzeit hin zum „Cluesweg“ einen Abstand von ca. 11,0 m und als Gartenflächen nach Osten hin einen Abstand von ca. 24,0 m fest. Auch die Firstrichtung der Bebauung sowie die Mindestgrundstücksgröße (an „Planstraße A“: 920 m²) ist geregelt.

3.4 Fachplanerische Grundlagen

3.4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan 2017 (LRP) des Landkreises Lüneburg ordnet das Plangebiet der Winsener Talsandplatte zu (Karte Naturräumliche Gliederung). Die Fläche des Plangebietes wird in seinem Biotoptyp als halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) ausgewiesen und mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung bewertet.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslandschaft und weist damit keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Biotopverbund: Das Plangebiet hat erkennbar keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Zielkonzept: Für das Plangebiet liegen keine Ziele oder Maßnahmen vor.

Landschaftsplan (LP):

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Bardowick kartiert in der **Karte 1** zu „**Boden, Wasser, Klima und Luft**“ für das Plangebiet als Bodentyp in der Bestandsbewertung einen Übergangsbereich von tiefem Gley zu mittlerem Gley-Podsol. Außerdem wird für den Bereich des tiefen Gleys eine Grundwassernähe sowie eine hohe Grundwasserneubildung ausgewiesen.

In Bezug auf das Klima werden die beiden unbebauten Flächen (Flurstücke 10/15 u. 10/16) als Kaltluftentstehungsgebiet (Ausgleichsraum) dargestellt, die bebaute Fläche (Flurstück 10/14) dagegen als Belastungsraum (Beeinträchtigungen / Defizite) verzeichnet.

In der **Karte 2** zu „**Arten und Biotop**“ werden für das Plangebiet grundsätzlich keine Gebiete mit Bedeutung für den Tierartenschutz, Brutvogelschutz oder Rastvogelschutz dargestellt. Der Biotoptyp für die zwei noch unbebauten Grundstücke ist als Trittrasen (GRT) verzeichnet. Für das bereits bebaute Wohngrundstück und die umliegenden Wohngrundstücke wird als Biotoptyp ein verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED) kartiert.

Die **Karte 3** zum „**Zielkonzept**“ verzeichnet keine Aussagen zum Plangebiet.

3.4.2 Umwelt- und Artenschutz

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechtes durch die Planung betroffen.

Es sind auch keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes ist insgesamt nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb der Siedlungslandschaft und aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen, sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu erwarten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind die zusätzliche Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die ermöglichte Bebauung auf den vorhandenen Grundstücksflächen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht in dem betroffenen Bereich aktuell kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Aufgrund der Habitat-Struktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan Nr. 1a beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten.

3.4.3 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten **Baudenkmale** nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine **Bodendenkmale** bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Denkmalpflege des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde oder einem entsprechend Beauftragtem für die archäologische Denkmalpflege mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

3.4.4 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Lüneburg anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.4.5 Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: *Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Niedersachsen sind zu benachrichtigen.*

Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

3.4.6 Boden und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion „Flusslandschaften“ (Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“). Im Plangebiet ist als Bodentyp gemäß Bodenkarte (BK50) „Tiefer Gley“ sowie „Mittlerer Gley-Podsol“ kartiert. Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich der Bodentypen, dessen Verlauf hier auf Grund der idealisierten Darstellung der Bodenkarte (BK50) nicht exakt bestimmt werden kann.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist insgesamt als „hoch“ zu bewerten. Die Sickerwasserrate wird für den Bodentyp „Tiefer Gley“ bei >100 – 150 mm/a angegeben und für den Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ bei >0 – 50 mm/a. Generell besitzen die Böden ein hohes Ertragspotenzial und eine hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums. Je nach Bodentyp kann eine geringe (Mittlerer Gley-Podsol) oder sehr hohe (Tiefer Gley) Verdichtungsempfindlichkeit vorgefunden werden.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus generell folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Spielwiesen, Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

3.4.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

4 Planinhalt und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird auf den bisher vorrangig noch ungenutzten Flächen der Flurstücke 10/15 und 10/16 des Plangebietes die dringend benötigte Kindertagesstätte (Kindergarten / Krippe) sowie ein städtebaulich verträgliches Nachverdichtungspotenzial für das benachbart vorhandene Wohnen (Flurstück 10/14) ermöglicht. Hierfür werden vor allem die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Baugrenzen und insbesondere für die Kindertagesstätte die Bauweise entsprechend des Vorhabens angepasst.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits vorhandenen Wohnbebauung wird für das Flurstück 10/14 die bestehende Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 BauNVO unverändert übernommen. Somit können hier weiterhin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das bestehende Grundstück weiterhin in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.2 Nutzungszweck

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für den südlichen Teil des Bebauungsplans (Flurstücke 10/15 u. 10/16) eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf. Hier wird mit der vorgesehenen Zweckbestimmung „**Kindertagesstätte**“ die Voraussetzung für die Errichtung diesen Nutzungszweck dienender Gebäude, Anlagen und Einrichtungen geschaffen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** bestimmt werden.

Für das Grundstück der Kindertagesstätte soll eine **GRZ** von **0,5** festgesetzt werden, um einen ausreichenden Spielraum für den bereits in Planung befindlichen Baukörper zu ermöglichen. Für das bereits vorhandene Wohngrundstück (Flurstück-Nr. 10/14) wird die **GRZ** von derzeit 0,15 auf künftig **0,2** angehoben und festgesetzt, um hier eine Option für eine leichte Nachverdichtung zu ermöglichen. Auf eine Regelung der Geschossflächenzahl (GFZ), die derzeit im bestehenden BP 1 für das Wohnen mit 0,25 bemessen ist, wird für beide Nutzungen verzichtet.

Wie bereits derzeit festgesetzt, soll auch weiterhin höchstens **1 Vollgeschoss (I)** sowohl für die Kindertagesstätte wie auch für das Allgemeine Wohngebiet als zulässig festgesetzt werden. Auf die momentan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen wird aufgrund des bereits vorhandenen und bebauten Wohngrundstück sowie wegen dem konkreten Vorhaben einer Kindertagesstätte entsprechend verzichtet. Sollte das bestehende Wohngebäude künftig aufgrund einer neuen Wohnbebauung ersetzt werden, würde sich hiermit auch im Sinne der gewünschten Nachverdichtung die Möglichkeit einer Grundstücksteilung für ein Doppelhaus ergeben.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Baulinien und Baugrenzen werden so festgesetzt, dass ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und Verkehrsflächen gehalten werden.

Für die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 10/14 wird die derzeitige Baugrenze nach Osten hin mit ca. 24,00 m sowie die ebenfalls bereits vorhandenen Baulinien mit 8,00 m

zum Tannenweg hin übernommen, u.a. um damit auch die bereits bestehende und harmonisch abgestimmte Baustruktur des gesamten Wohngebietes weiterhin zu bewahren.

In Richtung Süden hin zum künftigen Grundstück der Kindertagesstätte wird die Baugrenze mit 3,00 m festgesetzt.

Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht außerhalb der Baulinie hin zur Straße („Tannenweg“) zugelassen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Für das Plangebiet werden keine örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO geregelt.

4.6 Grünordnung / Pflanzgebote

Für das Plangebiet werden keine grünordnerischen Maßnahmen oder Pflanzvorschriften geregelt.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits direkt über den „Cluesweg“ sowie über den „Tannenweg“ erschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch den Bebauungsplan nichts. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zum Baugrundstück sind weiterhin Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

4.8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Bestand des Wohnens vorhanden bzw. gesichert. Das betreffende Grundstück (Flurstück 10/14) im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen und im Rahmen des Bestandes gesichert. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung sind deshalb hier im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten.

Für das noch nicht angeschlossene Grundstück des Plangebietes für den künftigen Standort der Kindertagesstätte wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass dieses an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden kann. Ggf. muss hier innerhalb des Plangebietes das Versorgungsnetz entsprechend ergänzt werden. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Kapazitäten ausreichen, um den aufkommenden Mehrbedarf insgesamt aufnehmen zu können. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin grundsätzlich auf den Grundstücken selbst versickert werden. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept für die Kindertagesstätte, um die geordnete Ableitung des Niederschlagswassers zu sichern, ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Vorhandene Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch die Neuplanung ggf. die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Träger der Abfallentsorgung (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) ist die GFA Lüneburg (Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises, bzw. der GFA Lüneburg. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Bestand bereits gegeben.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans.

6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha.

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.249
Fläche für den Gemeinbedarf	3.047
Öffentliche Verkehrsflächen	414
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:	4.710

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Handorf.