



Begründung
zum Bebauungsplan
„Dorfkrug Hanstedt“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Hanstedt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2019

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Ausgangssituation	4
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5. Ziele der Raumordnung	7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II. Rahmenbedingungen.....	10
1. Bebauungspläne	10
2. Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse.....	11
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
4. Bauliche Nutzung, Freiflächen.....	13
III. Begründung der Festsetzungen	13
1. Inhalt der Planung	13
2. Art der baulichen Nutzung	14
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenlage des Geländes	14
4. Fläche für Gemeinbedarf.....	15
5. Örtliche Bauvorschrift	15
6. Erschließung	16
a) Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16
b) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	16
7. Öffentliche und private Grünflächen	16
8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen.....	16
9. Nachrichtliche Übernahme	17
10. Flächenübersicht	17
IV. Abwägung der betroffenen Belange ohne Belange des Umweltschutzes ..	18
1. Erschließung, Oberflächenentwässerung.....	18
a) Ver und Entsorgung	18

b) Oberflächenentwässerung	19
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	19
3. Soziale Belange	20
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	20
5. Landwirtschaft	20
6. Forstwirtschaft.....	20
V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes.....	21
1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	21
2. Belange von Natur und Landschaft	21
3. Artenschutz	22
4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen.....	22
5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	23
6. Innenentwicklung.....	23
7. Private Belange	23
8. Abwägung der betroffenen Belange	23
Verfahrensvermerke.....	25

I. Allgemeines

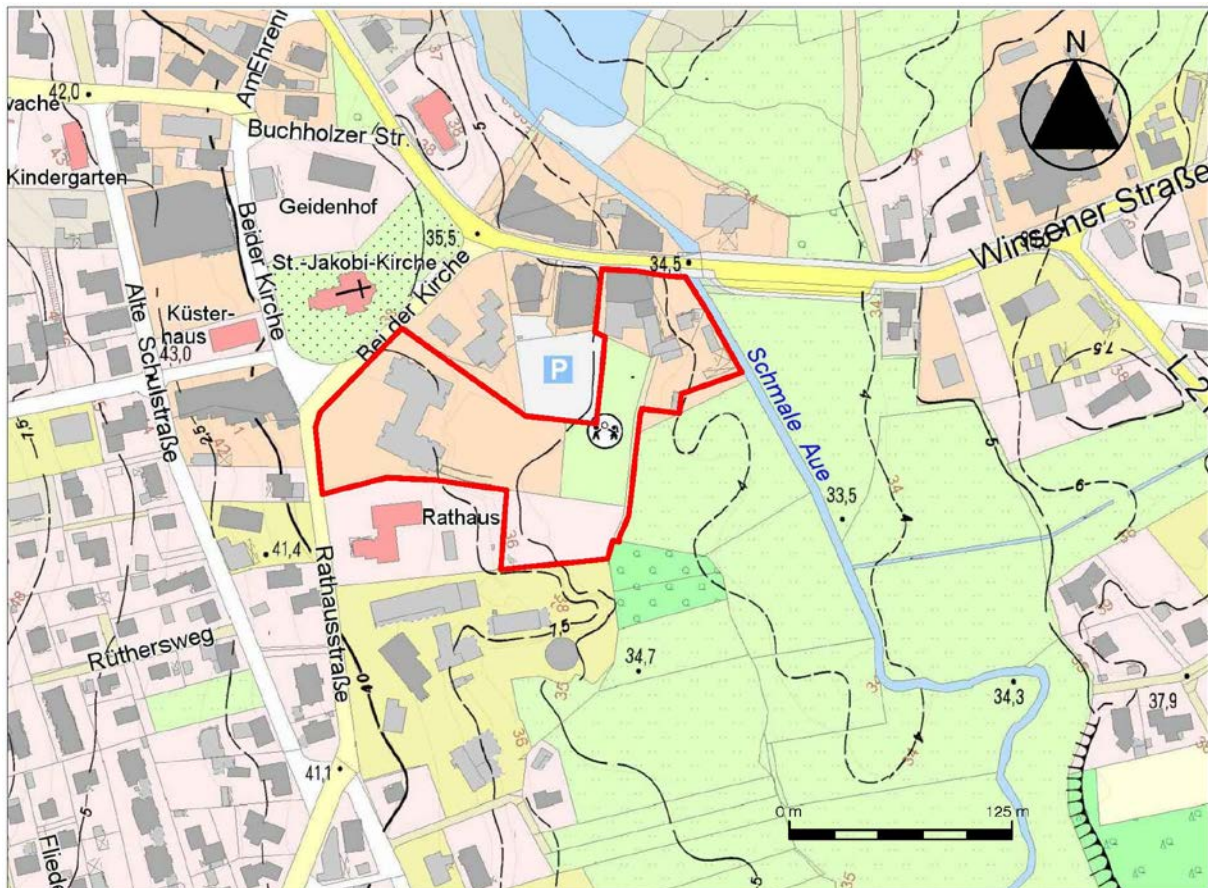
1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkrug Hanstedt“ ist die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die im Ortszentrum von Hanstedt auf den Freiflächen östlich des „Dorfkrugs“ entstehen sollen. Beim „Dorfkrug“ handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das an Stelle der ehemaligen Gaststätte „Dorfkrug“ neu errichtet wurde. Das Grundstück mit dem vorhandenen Gebäude einschließlich dem zu überplanende Bereich (Flurstücke 95/9, 95/10 und 95/6 wird im Folgenden „Dorfkrug-Grundstück“ genannt.

Für die Nutzung dieser Flächen wurde durch das Architekturbüro Kröger, Winsen (Luhe), in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Gemeinde das auf Seite 26 beigefügte Baukonzept erarbeitet.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben mit dem die Funktionsfähigkeit des Ortskerns als Versorgungszentrum gesichert und weiterentwickelt wird und mit dem Wohnraum in zentraler Ortslage geschaffen werden kann.

Im Zuge dieser Planung soll außerdem die Parkplatz-Situation auf der Grundlage des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes Ortsmitte Hanstedt vom 23.06.2009 weiterentwickelt und verbessert werden. Dazu wird eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche östlich des Rathauses vorgesehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Weiterhin soll mit dieser Planung auf dem Grundstück „Winsener Straße 6“ eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück des bestehenden „Dorfkrugs“, die Freiflächen östlich des Dorfkrugs und des Rathauses bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ sowie das Grundstück Winsener Straße 6 (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt).

Die Flächen im Plangebiet liegen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Hanstedt-Ortsmitte, Teil I“ und „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“. Die geplante Nutzung ist mit den Festsetzungen der Ursprungspläne nicht vereinbar. Um unübersichtliche Änderungsverfahren für zwei Bebauungspläne zu vermeiden, hat sich die Gemeinde für eine Neuaufstellung der zu überplanenden Flächen entschieden.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Beim Bebauungsplan „Dorfkrug Hanstedt“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen von 14.262 m² und einer GRZ von 0,4 bzw. 0,45 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 6.100 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs und aufgrund fehlender europäischer Schutzgebiete in der Umgebung nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB sind „die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“. Mit dieser Regelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespalten wird, um jeweils Werte von unterhalb 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Von einer solchen Aufspaltung kann auch unter Berücksichtigung vorangegangener Änderungen des Bebauungsplans „Hanstedt Ortsmitte, Teil II“ nicht die Rede sein. Es besteht weder ein zeitlicher (parallel) noch räumlicher (nebeneinander liegend) Zusammenhang zu den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans „Hanstedt Ortsmitte, Teil II“.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. unten Abschnitt I.6).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist ein attraktives und leistungsfähiges Ortszentrum von Hanstedt, das vielfältige Aufgaben erfüllen kann und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns als Versorgungszentrum, die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohnungen im Ortszentrum, die Verbesserung der Parkplatzsituation im Ortskern und die Sicherung von Grünstrukturen im zentralen Ortskern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen. Aufgrund der Festsetzungen der Ursprungspläne ist die geplante Nutzung nicht zulässig.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurden die Flächen des Dorfkrug-Grundstücks und die östlich angrenzenden Freiflächen einbezogen, auf denen eine Nachverdichtung im Ortskern ermöglicht und weitere Parkplätze geschaffen werden sollen. Außerdem wurde das Grundstück „Winsener Straße 6“ in das Plangebiet einbezogen, um hier eine Erweiterung der Bebauung zu ermöglichen.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Norden und Westen grenzen die baulich genutzten Flächen im Ortskern von Hanstedt mit seinen Versorgungseinrichtungen und der Wohnnutzung, die der bestehenden und geplanten Nutzung im Plangebiet entspricht. Nutzungskonflikte ergeben sich hier nicht.
- im Osten grenzt der Niederungsbereich der Schmalen Aue an das Plangebiet. Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Flächen im Plangebiet werden Veränderungen der Grundwasserverhältnisse im Niederungsbereich vermieden, die durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet entstehen könnten. Störungen durch die geplante Nutzung sind ebenfalls kaum zu erwarten, da der Niederungsbereich vom Plangebiet aus nicht zugänglich ist. Durch die Schaffung eines naturnahen Waldrandes südöstlich angrenzend an

das Plangebiet können die Auswirkungen auf das angrenzende Wäldchen und den Niederungsbereich minimiert werden.

- im Süden von der landwirtschaftlichen Hofstelle „Rathausstraße 5“ und dem Rathaus. Immissionskonflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sind nicht zu erwarten. Auf der Hofstelle gibt es keine Tierhaltung mehr. Die Schweinmasthaltung wurde im Jahr 2007 abgemeldet. Außerhalb der Hofstelle werden am Weseler Weg Rinder gehalten. Geruchsemissionen entstehen in erster Linie durch den Güllebehälter auf der Hofstelle. Nach den Beobachtungen der Verwaltung im nördlich angrenzenden Rathaus sind die Gerüche jedoch nur an ganz wenigen Tagen im Jahr wahrnehmbar. Aufgrund der Sicherung der öffentlichen Grünfläche nördlich der Hofstelle und aufgrund des Abstandes zur geplanten Erweiterung der Bebauung im Ortskern sind Nutzungseinschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

5. Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2000 in der Fassung 2007 wird zurzeit durch die Neuaufstellung des RROP 2025 ersetzt. Trotzdem sind die dortigen Ziele und Grundsätze sowie die Ziele und Grundsätze aus dem LROP 2017 zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das RROP 2025 ist als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ zu berücksichtigen.

Zu den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört, dass Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen sind (Ziffern 2.1 06 (LROP 2017 und 2.1.1 02 (RROP 2015)). Diese Vorgabe wird durch die vorliegende Planung beachtet.

Mit der Neuaufstellung des RROP 2025 wird die Siedlungsentwicklung wie bisher vorrangig entlang der Hauptachsen des schienenbezogenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert (vgl. Ziffern 2.1 02 (LROP) und 2.1.2 01 (RROP 2025)). Darüber hinaus ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte sowie vorhandene Siedlungen auszurichten, die eine ausreichende Ausstattung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge aufweisen und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind (vgl. 2.1 05 und 2.1.2 02).

Mit der Ausweisung von Grundstücken für verdichteten Wohnungsbau im Ortskern von Hanstedt werden auch diese Vorgaben der Raumordnung beachtet.

Für die Planung außerdem relevant sind die Anforderungen an den Waldabstand. Zu berücksichtigen sind:

- das Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) mit dem Abstand von 100 m zu Waldflächen (Grundsatz),
- das RROP 2000 in der Fassung 2007 mit einem Mindestabstand von 100 m, wobei 50 m nicht unterschritten werden dürfen, und
- das in Aufstellung befindliche RROP 2025 (sonstiges Erfordernis der Raumordnung) mit einem Abstand von 35 m.

Von den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich des Abstandes zwischen dem östlich an das Plangebiet grenzenden „Wald“ und der geplanten Bebauung kann im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen abgewichen werden:

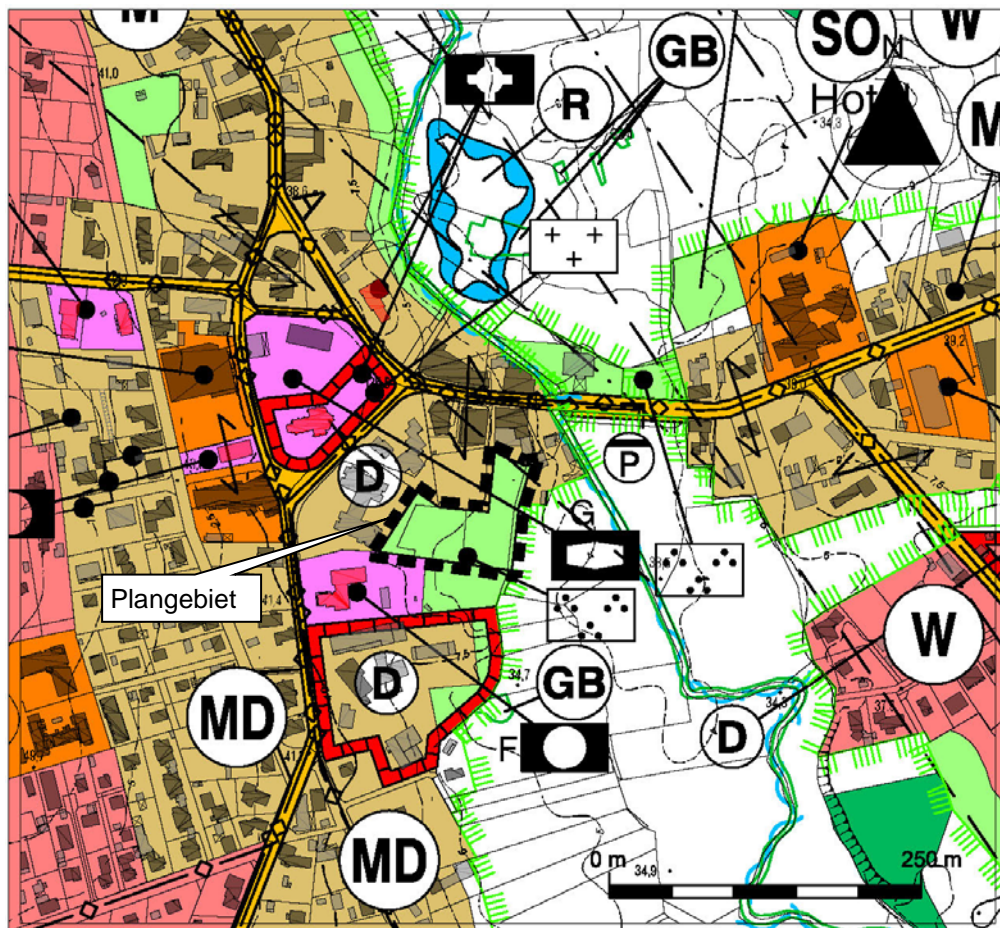
- Der Wald grenzt unmittelbar an die Ortsmitte von Hanstedt. Die Einhaltung des 35 m Abstandes würde die Innenentwicklung von Hanstedt unzumutbar einschränken.
- Es handelt sich um eine sehr kleine, baumbestandene Fläche mit rd. 2.800 m², die zwar rechtlich als Wald zu beurteilen ist, aufgrund der geringen Größe jedoch nur eingeschränkt

Waldfunktionen erfüllen kann. Die Beeinträchtigung forstwirtschaftlicher Belange ist daher vergleichsweise gering.

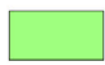
- Die erreichbaren Wuchshöhen von Erlen lässt auch aus Sicherheitsgründen eine Verringerung des Waldabstandes zu.
- Die Gestaltung eines neuen Waldrandbereiches mit stehendem und liegendem Totholz kann die Auswirkungen auf die Waldfläche, welche durch die heranrückende Bebauung entsteht, abmildern.
- Zudem gibt es in Hanstedt nur sehr eingeschränkt Erweiterungsmöglichkeiten in den Außenbereich hinein, aufgrund der fast vollständigen „Umschließung“ durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“. Die übrigen Freiflächen in der Nähe des Ortskerns liegen alle im LSG.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar (vgl. den folgenden Planausschnitt in der Fassung vor der 2. Berichtigung).



Planzeichenerklärung



Grünflächen
Zweckbestimmung Parkanlage

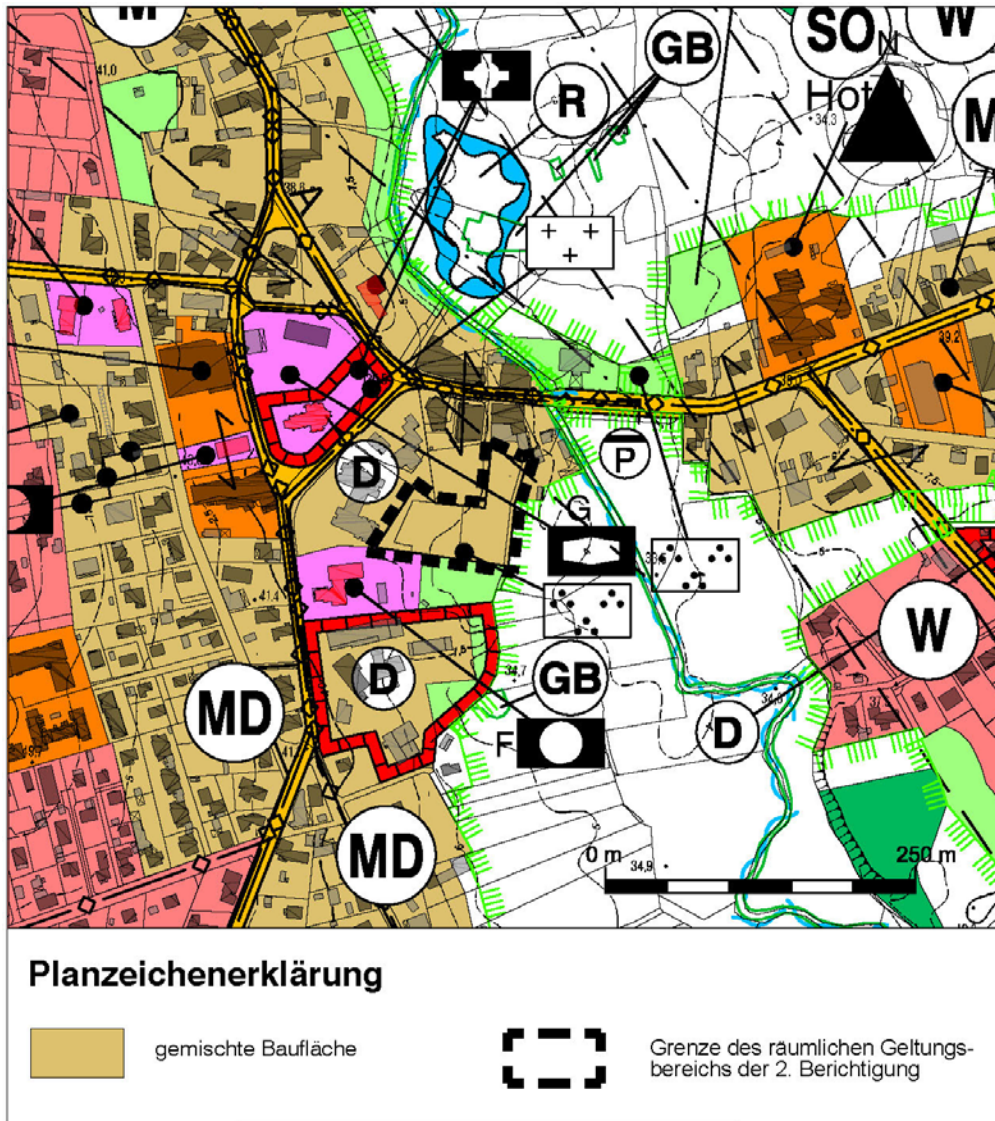


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Berichtigung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt (Ausschnitt)
- Fassung vor der geplanten 2. Berichtigung -

Von der Darstellung „Grünfläche“ weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).



Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt (Ausschnitt)
- Fassung **nach** der geplanten 2. Berichtigung -

Die im Plangebiet vorgesehene Ausnutzung mit drei Vollgeschossen auf den Flächen östlich des „Dorfkrugs“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet und der festgesetzten Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen werden die zulässigen dreigeschossigen Gebäude die Höhe des „Dorfkrugs“ unterschreiten. Die Bebauung wird sich daher von der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen.

Auch die Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die geplante Erweiterung grenzt bereits an zwei Seiten an die Bebauung in der Ortsmitte. Am Ostrand überschreitet sie die vorhandene

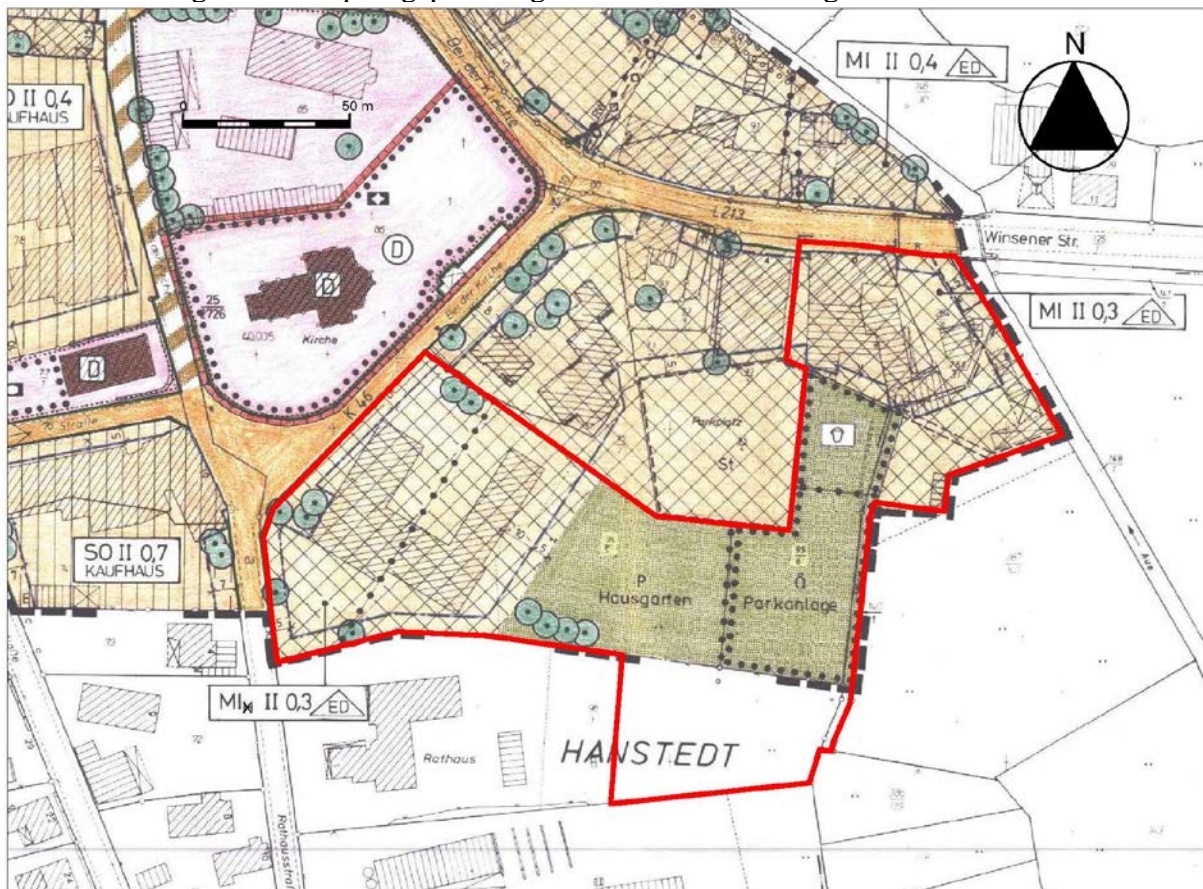
Bebauungstiefe auf der Hofstelle „Rathausstraße 5“ südlich des Plangebiets nur geringfügig. Ein Einfügen in die vorhandene Bebauung ist daher auch von der Fläche, die überbaut werden soll, gewährleistet.

II. Rahmenbedingungen

1. Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Hanstedt. Der überwiegende Teil liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil I“, der am 21.11.1991 in Kraft getreten ist.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil I“
überlagert mit der Grenze des Plangebiets (rote Linie)

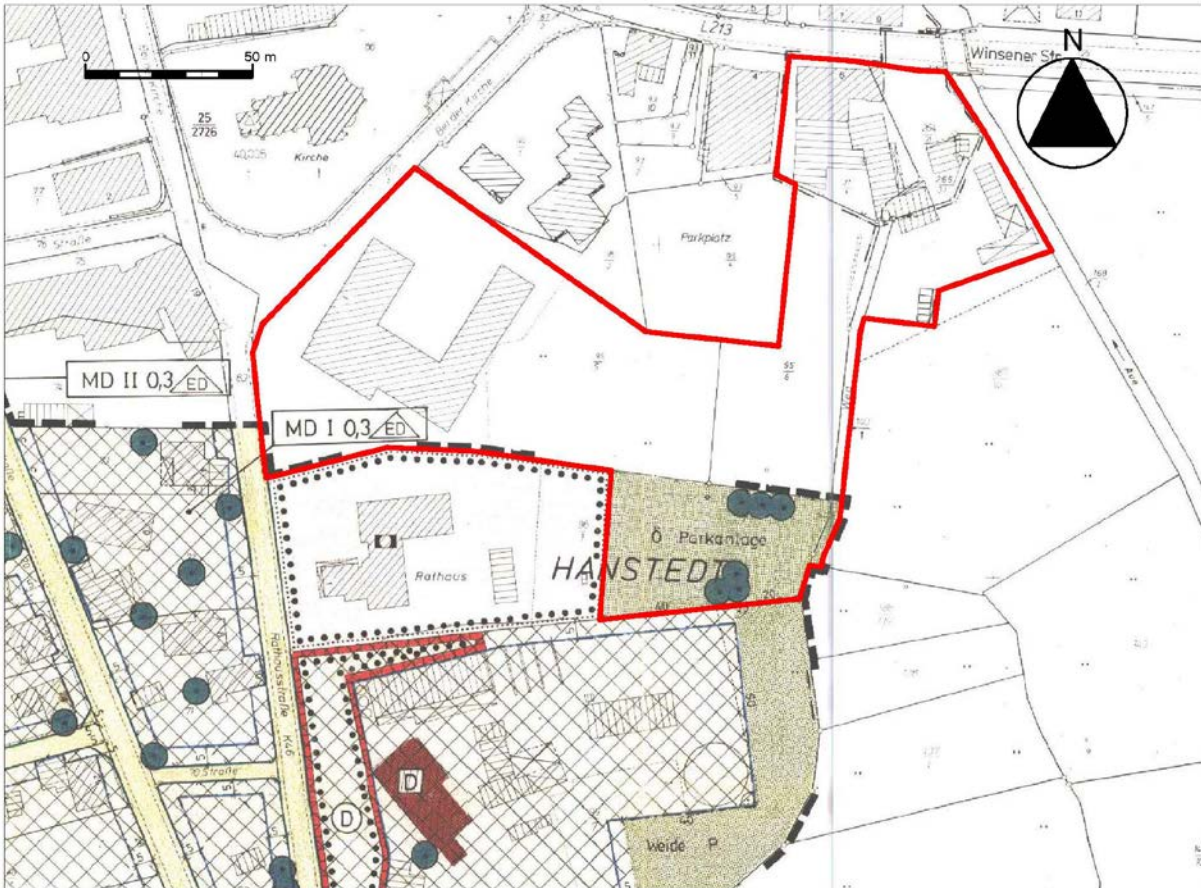
Die Freiflächen westlich des Dorfkrugs sind als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung steht der geplanten Bebauung sowie der Schaffung von Parkplätzen im Ortskern entgegen.


Für das Grundstück Winsener Straße 6 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die vorhandene Ausnutzung überschreitet diese Festsetzung bereits. Hier wird eine Anpassung erforderlich, um Bestand und Entwicklung des vorhandenen Handwerksbetriebs zu sichern.

Im Ursprungsplan sind sowohl Einzelbäume als auch Teile der Grünflächen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Baumbestand gibt es inzwischen fast nur noch auf der als „Spielplatz“ (bisheriger „Basketballplatz“) festgesetzten Fläche. Hierbei handelt es sich um Pappeln und

Erlen, die aufgrund der geplanten Nutzung nicht erhalten werden können. Eine Neuordnung hinsichtlich der Durchgrünung des Plangebiets ist daher erforderlich.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“, der am 11.05.1995 in Kraft getreten ist (vgl. den Planausschnitt auf Seite 11).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“
überlagert mit der Grenze des Plangebiets (rote Linie)

Die Flächen sind als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Auch hier widerspricht die geplante Nutzung teilweise den Festsetzungen des Ursprungsplans. Um die Zulässigkeit der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche zu erreichen, bleibt daher nur die Überplanung des Ursprungsplans. Die verbleibende „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird ebenfalls überplant. Damit kann der Widerspruch zwischen den mit in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsbindungen und dem tatsächlichen Baumbestand beseitigt werden.

2. Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,73 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil Privateigentum:

Die Flurstücke 95/9, 95/10 und 95/6 sind Bestandteil des „Dorfkrug-Grundstücks“ und Privateigentum. Auf dem Flurstück 95/6 ist ein Erbbaurecht zugunsten der Gemeinde Hanstedt eingetragen.

Das Flurstück 140/1 wurde im südlichen Abschnitt vom Eigentümer des „Dorfkrug-Grundstücks“ gekauft, der nördliche Teil gehört den Eigentümern des Grundstücks „Winsener Straße 6“. Wie sich aus den Planausschnitten auf Seite 10 und 11 ergibt, ist das komplette Flurstück 140/1 in den Bebauungsplänen „Hanstedt Ortsmitte, Teil I und II“ als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Die Flurstücke 31/2, 264/31, 265/31 und 387/140 sind Privateigentum und gehören zum Grundstück „Winsener Straße 6“.

Das Flurstück 98/1, auf dem auch das Rathaus steht, ist Eigentum der Samtgemeinde Hanstedt.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Zur Erkundung der Bau- und Untergrundverhältnisse im Bereich des Dorfkrug-Grundstücks wurde durch das Baugrundlabor Lüneburg, Vastorf, eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Projektnummer 4387/2017 vom 24.07.2017). Dazu wurden 7 Kleinrammbohrungen mit einer Bohrtiefe von 5 m abgeteuft.

In allen Bohrungen wurden unterschiedlich hohe Auffüllungen festgestellt, die in 4 Bohrungen von Schmelzwassersanden unterlagert sind. In zwei Bohrungen im östlichen Grundstücksteil wurde unter der Auffüllung Niedermoortorf erkundet.

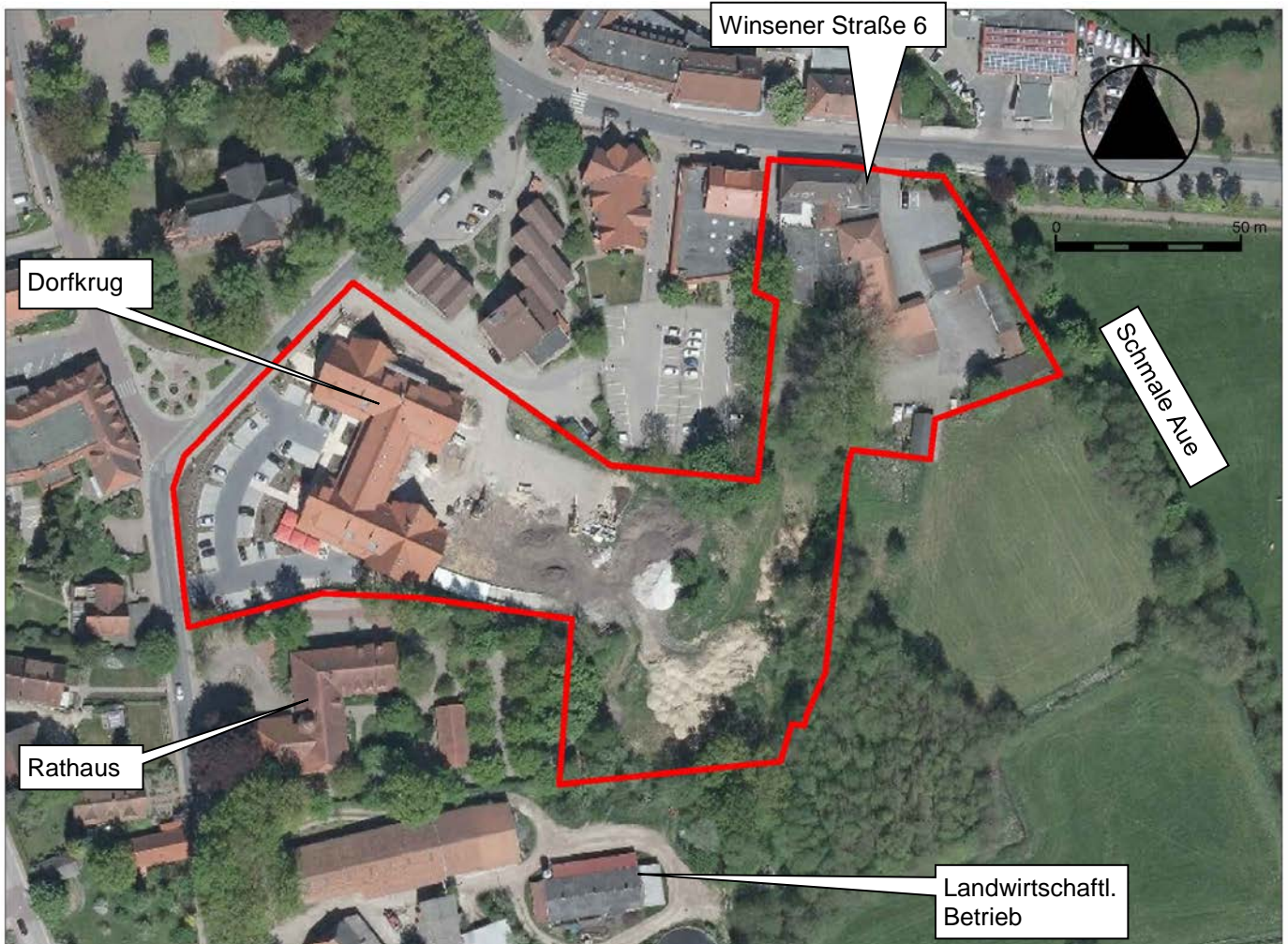
In 5 Bohrungen konnten Grundwasserstände gemessen werden, die im westlichen Grundstücksteil zwischen 2,8 und 3,5 m unter Geländeoberfläche lagen. Im östlichen Grundstücksteil lag der Grundwasserstand nur rd. 1,2 m unter Geländeoberfläche. Der östliche Teil des Plangebiets ist daher eine Versickerung des Oberflächenwassers nur bedingt möglich.

Für eine abfallrechtliche Bewertung des Bodens nach der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft für Abfall (LAGA) wurden für analytische Zwecke dem Bohrgut der Kleinrammbohrungen Einzelfeststoffproben (GP) entnommen. Dabei wurden keine Zuordnungswerte oberhalb der Z2-Werte festgestellt. Die Zuordnungswerte Z 2 stellen die Obergrenze für den Einbau von Böden und Bauschutt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar.

Der Landkreis Harburg hat im Beteiligungsverfahren auf einen Altstandort-Verdacht auf dem Grundstück Winsener Straße 6 hingewiesen. Hier befindet sich das der Fa. Siebeneick-Jacobsen GmbH, Sanitär – Heizung. Der Handwerksbetrieb ist seit mehreren Generationen an dieser Stelle tätig ist. Konkrete Hinweise, dass die Böden auf dem Betriebsgrundstück erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen der Gemeinde nicht vor. Auch eine Rückfrage bei der Betriebsinhaberin hat keine Hinweise auf Altlasten auf dem Grundstück ergeben. Die Gemeinde hat hierzu eine historische Recherche erstellt, deren Ergebnisse mit der Fachabteilung des Landkreises abgestimmt wurden.

4. Bauliche Nutzung, Freiflächen

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist bestimmt durch den Neubau des „Dorfkrugs“ mit seinen Stellplätzen, die östlich angrenzenden Freiflächen und das Wohn- und Betriebsgrundstück Winsener Straße 6.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2018

III. Begründung der Festsetzungen

1. Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür ist das Bebauungskonzept, das auf Seite 26 beigefügt ist. Vorgesehen ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern. Die notwendigen Einstellplätze für die geplante Wohnnutzung sollen auf der Nordseite der Wohnhäuser und soweit erforderlich, auf dem bisherigen Basketballplatz angeordnet werden.

Um die Parkplatzsituation im Ortskern von Hanstedt zu verbessern, soll außerdem der vorhandene Parkplatz östlich des Rathauses erweitert werden. Hier können etwa 20 neue Parkplätze geschaffen werden.

Die Erschließung der geplanten Hinterliegerbebauung erfolgt über die privaten Grundstücksflächen des „Dorfkrug-Grundstücks“. Die Erschließung der Parkplatzfläche östlich des Rathauses erfolgt über das Rathausgrundstück.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

2. Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, wird die bestehende Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) aus dem Ursprungsplan auf die geplanten Bauflächen ausgeweitet. Das entspricht der vorhandenen Nutzung im Ortskern und den Zielen der Gemeinde, die den Charakter von Hanstedt mit seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur zu erhalten. Großstrukturen wie Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen hier vermieden werden. Das Wohnen soll in der Ortsmitte gleichberechtigt neben den Handels- und Dienstleistungsbetrieben zulässig sein. Diese Voraussetzung erfüllt die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) am besten. Die Gemeinde hat sich daher für diese Festsetzung entschieden und nicht für die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenlage des Geländes

Das Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von der **Zahl der Vollgeschosse** aus dem Ursprungsplan mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Aufgrund der konzentrierten Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen kann die öffentliche Grünfläche östlich des Rathauses (sogenannte „Rathauswiese“) erhalten werden.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für den im Ursprungsplans bereits als Mischgebiet (MI) festgesetzten Teil des „Dorfkrug- Grundstücks“ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Auf den Erweiterungsflächen (MI₃) wird die GRZ mit 0,45 geringfügig höher festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen wird getrennt für den bereits bebauten Teil des Dorfkrug-Grundstück und für die Erweiterungsflächen festgesetzt. Beim bestehenden Dorfkrug-Gelände (MI₁) ist die Planung der Außenanlagen abgeschlossen, die Anlagen sind zum Großteil bereits hergestellt. Hier ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung durch Parkplätze und Zufahrten eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich. Bei den Erweiterungsflächen (MI₃) genügt die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,75.

Die Eigentümer des Grundstücks Winsener Straße 6 planen im südlichen Teil ihres Grundstücks die Errichtung eines Wohnhauses mit Büro und 2 Wohneinheiten. Um eine Erweiterung der vorhandenen Nutzung zu ermöglichen wird hier die Erhöhung der GRZ von derzeit 0,3 auf 0,45 erforderlich. Hier wird, wie im MI₃ eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,75 erforderlich.

Es wird eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die vorhandene und geplante Bebauung sich in den Ortskern einfügt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden so erweitert, dass die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden kann. Dabei wird im Südosten unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein größtmöglicher Abstand zu dem Wäldchen südöstlich des Plangebiets vorgesehen. Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht unkontrolliert mit Nebenanlagen zugestellt werden, sollen sie auf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Auf dem Grundstück Winsener Straße 6 wird im südöstlichen Grundstücksteil ebenfalls eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen, um die geplante Bebauung zu

ermöglichen. Im Südwesten des Grundstücks die Baugrenze im Abstand von 5 m zur privaten Grünfläche, um die Grünfläche von Bebauung freizustellen. Die derzeit hier vorhandenen Betriebsgebäude genießen daher nur noch Bestandsschutz. Bei einer Neuordnung der Grundstücksnutzung muss hier künftig Abstand mit der Bebauung gehalten werden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet mit vertretbarem Aufwand nur möglich, wenn das Gelände aufgehöhht wird. Dazu werden im Bebauungsplan die notwendigen **Geländehöhen** festgesetzt. Das betrifft die als MI₃ festgesetzten Flächen. Die Höhe der Aufschüttungen liegt im Mittel zwischen 1,1 m und 1,4 m. Durch die Aufschüttung wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserhorizont geschaffen, der Voraussetzung für eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist.

Ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung ist trotz der Aufhöhung gewährleistet. Die Erweiterungsfläche (35,25 bis 36,5 m üNN) liegt auch nach der Aufschüttung gegenüber dem Gelände auf der Westseite des Dorfkrugs (rd. 37,4 m üNN) immer noch rd. 2,1 bis 0,9 m tiefer.

4. Fläche für Gemeinbedarf

Nach dem Bauungskonzept ist östlich des Rathausparkplatzes die Schaffung weiterer Stellplätze vorgesehen. Sie liegen teilweise innerhalb der im Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ festgesetzten Fläche (vgl. den Planausschnitt auf Seite 11). Die bestehende Festsetzung wird so weit in östlicher Richtung ausgedehnt, dass die geplanten Stellplätze von ihr erfasst werden.

5. Örtliche Bauvorschrift

Die Flächen in einer Tiefe von rd. 70 m von den angrenzenden öffentlichen Straßen liegen im Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift für das Ortszentrum von Hanstedt“. Diese Regelungen sollen unverändert weitergelten, da die Bebauung entlang der Straßen wesentlich für die Erscheinung des Ortsbildes ist.

Für die geplante Hinterliegerbebauung auf den Flurstücken 95/10 und 95/6, die nicht im räumlichen Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift für das Ortszentrum von Hanstedt“ liegt, wird eine gesonderte örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die gem. § 84 Abs. 6 als Festsetzung in diesen Bebauungsplan aufgenommen wird. Für geplante Hinterliegerbebauung werden die Regelungen der „Örtlichen Bauvorschrift für das Ortszentrum von Hanstedt“ im Wesentlichen übernommen.

Folgende, wesentlichen Anpassungen und Änderungen werden vorgenommen:

- Aufgrund der geplanten Geländeaufhöhungen wird die Bezugsebene für die Gebäudehöhen angepasst;
- Die Zulässigkeit von Gebäuden mit drei Vollgeschossen erfordert eine Anpassung der zulässigen Trauf- und Firshöhen;
- Auf die Regelungen zu Dächern und Außenwänden von Wirtschaftsgebäuden kann verzichtet werden;
- Für nach Süden ausgerichtete Dachflächen können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden. Für diese Dachflächen gelten die übrigen Regelungen für die Gestaltung von Dächern nicht;
- Einschnitte in Dachflächen werden auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen zugelassen, um die Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss zu verbessern;
- Regelungen zu Markisen und Werbeanlagen sind entbehrlich.

6. Erschließung

a) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Entlang der Straße „Bei der Kirche“ und der Rathausstraße ist eine Verbreiterung der Straßenparzelle geplant. Daher wird ein schmaler Streifen des bisherigen „Dorfkrug-Grundstücks“ entsprechend der Ausbauplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

b) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Wie bereits oben ausgeführt, soll die Erschließung der geplanten Nutzung auf dem „Dorfkrug-Grundstück“ über die privaten Grundstücksflächen erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung wird eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Diese Wegetrasse dient auch der Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser. Damit die Müllabfuhr auf die privaten Grundstücksflächen fährt, wird am Ende der Wegetrasse ein Wendepunkt mit 18 m Durchmesser festgesetzt.

Die mit Leistungsrechten zu belastenden Flächen auf dem Grundstück „Winsener Straße 6“ werden aus dem Bebauungsplan „Hanstedt Ortsmitte, Teil I“ übernommen. Das Leitungsrecht für den Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Hanstedt wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in südlicher Richtung verschoben, um die geplante Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

7. Öffentliche und private Grünflächen

Die Fläche der „Rathauswiese“, die nicht für die Erweiterung der Parkplatzfläche benötigt wird, wird wie bisher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die im Ursprungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. Auf die Festsetzung der Erhaltungsbindung wird daher verzichtet. Unabhängig davon wird die Gemeinde die Fläche, die inzwischen zum Großteil mit Bodenablagerungen bedeckt ist, zur Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte nach Beendigung der Bauphase entsprechend aufwerten.

Im Bereich des ehemaligen „Basketballplatzes“ verbleibt ein Geländestreifen, der bereits im Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil I“ als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt wurde. Er soll zur Durchgrünung des Ortszentrums erhalten werden und für die Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden. Er wird dazu als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sicker- und Pflanzfläche“ festgesetzt.

8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Auf dem „Dorfkrug-Grundstück“ sind im Ursprungsplan 11 Einzelbäume mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese Bäume sind über die Jahre seit dem Inkrafttreten des Ursprungsplans gefällt worden. Das gilt auch für fast alle übrigen Bäume auf den Freiflächen im Plangebiet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, dem Schutz des innerörtlichen Kleinklimas und dem Schutz des Ortsbildes wird eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke aufgenommen.

Als Ersatz für die gefällten 11 Einzelbäume sind auf den als MII festgesetzten Flächen je mindestens elf hochstämmige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Da die Außenanlagenplanung dort weitgehend abgeschlossen ist, dürfen die bereits gepflanzten Bäume angerechnet werden.

Außerdem werden weitere Anpflanzungen im MI2 und MI3 bezogen auf die neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Im MI3 ist je 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

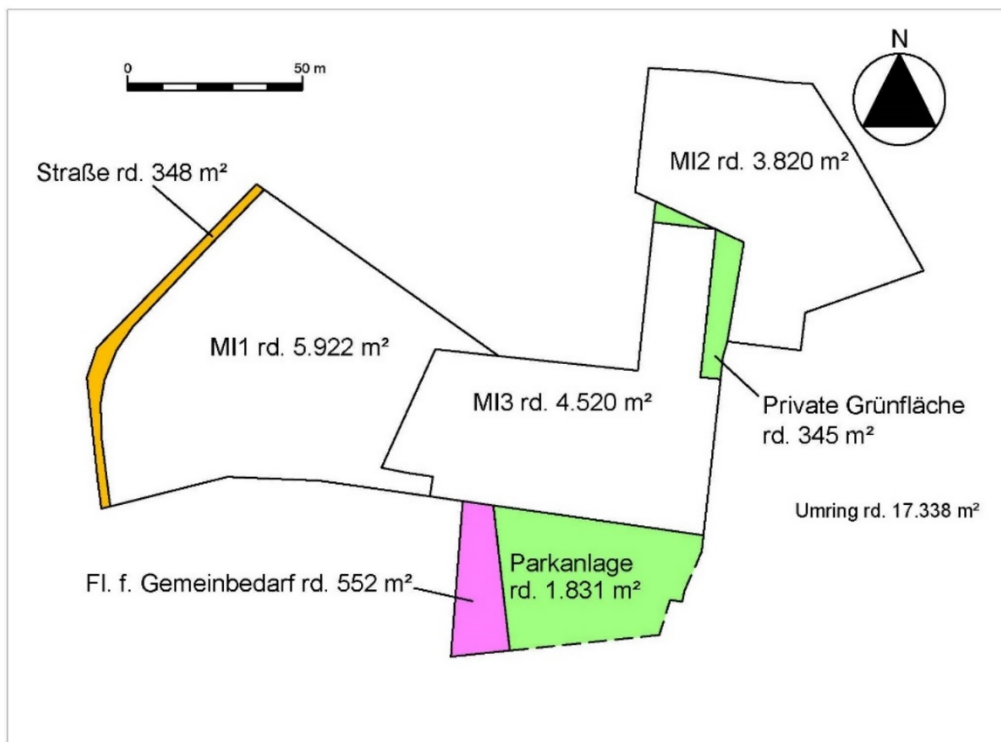
Im MI2 ist aufgrund der geringen Flächengröße kein Grundstücksbezug erforderlich. Hier sind 3 hochstämmige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

9. Nachrichtliche Übernahme

Die Flächen östlich des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ (LSG). Die Grenze des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

10. Flächenübersicht

Gemeinde Hanstedt, Bebauungsplan "Dorfkrug, Hanstedt"		
Flächenübersicht		
Flächenermittlung auf der Grundlage der ALKIS-Daten		
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Mischgebiet (MI1)	5.922	34,2%
Mischgebiet (MI2)	3.820	22,0%
Mischgebiet (MI3)	4.520	26,1%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	348	2,0%
Fläche für Gemeinbedarf	552	3,2%
öffentliche Grünfläche	1.831	10,6%
private Grünfläche	345	2,0%
Bruttobauland	17.338	100,0%



Flächenübersicht

IV. Abwägung der betroffenen Belange ohne Belange des Umweltschutzes

1. Erschließung, Oberflächenentwässerung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e), 8.d), 8.e) und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Bei der Kirche“ (K 46) und die geplante private Grundstückszufahrt. Sie genügt den Anforderungen des § 4 NBauO. Im Rahmen der Durchführung ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die geplante Hinterliegerbebauung, einen solchen Zugang haben, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

a) Ver und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die Wasserversorgungsgenossenschaft Hanstedt. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Wasserversorgungsgenossenschaft angeschlossen, das dazu entsprechend erweitert wird.

Die Gemeinden haben gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz NBrandSchG für eine Grundversorgung mit **Löschwasser** zu sorgen. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge wird auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ermittelt. Grundlage dafür sind die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 1.600 l/min. Dieser kann aus dem Trinkwasserrohrnetz gedeckt werden. Hierzu stehen an der Straße „Bei der Kirche“ zwei Hydranten zur Verfügung. Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit aus dem Regenrückhaltebecken nördlich der Winsener Straße und aus der Schmalen Aue weiteres Löschwasser zu entnehmen. Seitens der Ortsfeuerwehr Hanstedt wurde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, einen weiteren Hydranten im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt zu installieren.

Träger der **Elektrizitäts- und der Gasversorgung** ist die EWE NETZ GmbH. Das Plangebiet ist an Leitungsnetz angeschlossen, dass für die geplante Bebauung erweitert werden muss.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist bereits an das Leitungsnetz angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Harburg. Das Müllfahrzeug kann das Plangebiet auf den vorhandenen Straßen erreichen. Die Abfallentsorgung der geplanten Hinterliegerbebauung soll über die private Grundstückszufahrt erfolgen. Damit die Müllfahrzeuge in die „Privatstraße“ hineinfahren, wird am Ende der 6 m breiten Trasse ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt. Darüber hinaus müssen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans die Fahrrechte für die Müllabfuhr im Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit festgelegt werden und es muss eine Erklärung bezüglich des Verzichts auf Schadensersatzansprüche abgegeben werden.

Träger der **Schmutzwasserbeseitigung** ist der Landkreis Harburg. Die bestehenden Gebäude sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Luftbildauswertung durch das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, **Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat keine Bombardierung innerhalb des Plangebiets gezeigt. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

b) Oberflächenentwässerung

Für das „Dorfkrug-Grundstück“ wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im westlich Teil des Plangebiets ist aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse in Kombination mit relativ niedrigen Grundwasserständen eine Versickerung des Oberflächenwassers trotz des hohen Versiegelungsgrads möglich. Die Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers wurden hier bereits hergestellt.

Anders sieht es im Bereich des „Basketballplatzes“ und des östlichen Wohnhauses aus. Hier wurden im Juli Grundwasserstände zwischen 1,6 m und 0,9 m unter Oberkante Gelände angetroffen. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht ohne weiteres möglich ist.

Inzwischen wurde durch das Ingenieurbüro Feuerbach ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet mit vertretbarem Aufwand nur möglich, wenn das Gelände aufgehört wird. Dazu werden im Bebauungsplan die notwendigen Geländehöhen festgesetzt. Die Höhe der Aufschüttungen liegt im Mittel zwischen zwischen 1,1 m und 1,4 m. Durch die Aufschüttung wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserhorizont geschaffen, der Voraussetzung für eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Winsener Straße 6 nicht von einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ausgegangen werden kann. Um keine Überforderungssituation zu erzeugen, ist bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück oder bei Umnutzungen die Oberflächenentwässerung an den Stand der Technik anzupassen ist. Der Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu führen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Grundstücken für eine gemischte Nutzung auch den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Möglich sind nach dem Bauungsvorschlag 2 Mehrfamilienhäuser.

Bei der Schaffung neuer Baugrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets

entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein „Mischgebiet“. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

3. Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Mit der Überplanung des bisherigen „Basketballplatzes“ und von Teilen der Parkanlage entfallen Spiel- und Bewegungsflächen in der Ortsmitte. Allerdings zeigt der Zustand des Basketballplatzes eindeutig, dass kein Bedarf an diesem Angebot besteht.

Sollten die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet entstehen, sind Spielplätze für Kinder bis 6 Jahre auf dem Grundstück nachzuweisen. Für größere Kinder steht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets der Spielplatz am Geidenhof zur Verfügung. Hier gibt es auch den Jugendtreff. Darüber hinaus können die Kinder auch im Bereich der verbleibenden Parkanlage spielen, im Naherholungsbereich um das Regenrückhaltebecken auf der Nordseite der Winsener Straße und ansonsten in der freien Landschaft um die Ortslage von Hanstedt.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden daher hinreichend berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Er sichert Bestand und Entwicklung des Ortszentrums von Hanstedt, das wichtige Funktionen für die Versorgung der Bewohner und den Tourismus hat. Damit wird die Bedeutung Hanstedts als zentraler Ort der Samtgemeinde gestärkt. Eine attraktive Ortsmitte fördert die Gesamtentwicklung des Ortes. Sie unterstützt eine positive Einwohnerentwicklung, sichert vorhandene Arbeitsplätze im Versorgungsbereich und schafft neue.

5. Landwirtschaft

Südlich angrenzend an das Plangebiet gibt es den landwirtschaftlichen Betrieb auf der Hofstelle „Rathausstraße 5“. Die Schweinemasthaltung auf der Hofstelle wurde im Jahr 2007 abgemeldet. Auf der Hofstelle werden keine Tiere mehr gehalten. Geruchsemissionen entstehen in erster Linie durch den Güllebehälter auf der Hofstelle. Nach den Beobachtungen der Verwaltung im nördlich angrenzenden Rathaus sind die Gerüche jedoch nur an ganz wenigen Tagen im Jahr wahrnehmbar.

Zwischen der geplanten Erweiterung der Bebauung im Ortskern und dem landwirtschaftlichen verbleibt auf dem Flurstück 98/1 eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass Immissionskonflikte zwischen der geplanten Bebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht entstehen.

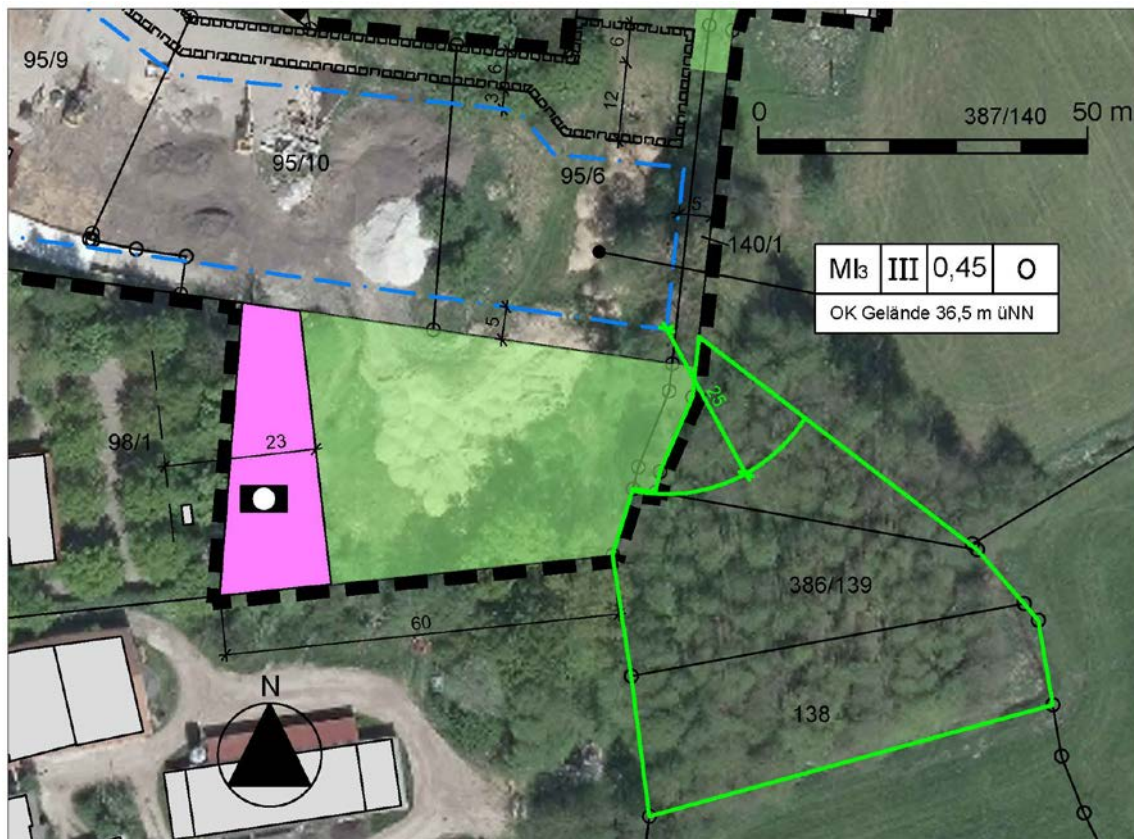
6. Forstwirtschaft

Südöstlich des Plangebiets gibt es ein kleines Wäldchen. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“.

Bei dem an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand handelt es sich um Erlen (und zwei Hybridpappeln), welche mit Ausnahme der Pappeln keine Wuchshöhen von 35m erreichen. Es wird daher in Abstimmung mit der unteren Waldbehörde und dem Beratungsforstamt ein Abstand von 25 m als ausreichend erachtet.

Die Sicherheit der Wohnbevölkerung vor Windwurf und Windbruch soll in diesem Bereich durch die Schaffung eines Dauerwaldrandes erreicht werden (vgl. den vorstehenden

Luftbildausschnitt, grüne Linie). Innerhalb des Waldrandbereiches sollen deshalb hochwachsende Gehölze entnommen werden, soweit sie bis hinter die Baugrenze einwirken können.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, überlagert mit dem Luftbild Mai 2018, Waldabstand

Eine aktive Bepflanzung soll in dem Waldrandbereich nicht erfolgen. Vielmehr sind zur Schaffung von Habitatbäumen Erlen (und die Pappeln!) in der Höhe zu kappen (stehendes Totholz), welche der Entfernung des Baumstandortes bis zur Grundstücksgrenze entspricht. Das liegende Totholz ist im Randbereich zu belassen.

In periodischen Abständen sind Gehölzentnahmen im Waldrandbereich zu wiederholen. Die zeitlichen Abstände sollen 15 (-20) Jahre betragen. Vorhandene, und sich natürlich verjüngende Sträucher sind zu fördern und zu erhalten.

Die durchzuführenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

2. Belange von Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet werden in der ersten Bautiefe entlang der vorhandenen Straßen bereits baulich genutzt. Die Freiflächen im östlichen Teil des Plangebiets sind an drei Seiten von

Bebauung umgeben. Sie sind in den Ursprungsplänen als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die in den Ursprungsplänen festgesetzten Gehölzstrukturen gibt es im Plangebiet nur noch in geringem Umfang. Einzig die Pappelreihe und eine Erlengruppe auf dem Basketballplatz stehen noch.

Für die Beurteilung des Eingriffs aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind jedoch die Festsetzungen der beiden Ursprungspläne maßgeblich. Durch die Sicherung und Erhaltung des überwiegenden Teils der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf dem Flurstück 98/1 werden die Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert. Die Umwandlung der übrigen Grünflächen mit ihren Erhaltungsbindungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Beeinträchtigungen entstehen darüber hinaus beim Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon werden im Plangebiet Anpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, um auch weiterhin ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen.

Die Flächen im Plangebiet grenzen außerdem im Osten an den Niederungsbereich der Schmalen Aue, der im Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ liegt. Der Niederungsbereich liegt bereits jetzt im Einwirkungsbereich der intensiven Nutzungen im Ortskern von Hanstedt, die durch das Hinzutreten der geplanten Nutzungen nur unwesentlich verstärkt werden. Im Niederungsbereich selber, der im LSG liegt, werden keine Flächen in Anspruch genommen. Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Flächen im Plangebiet werden Veränderungen der Grundwasserverhältnisse im Niederungsbereich vermieden, die durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet entstehen könnten. Störungen durch die geplante Nutzung sind ebenfalls kaum zu erwarten, da der Niederungsbereich vom Plangebiet aus nicht zugänglich ist. Durch die Schaffung eines naturnahen Waldrandes südöstlich angrenzend an das Plangebiet können die Auswirkungen auf das angrenzende Wäldchen und den Niederungsbereich minimiert werden.

3. Artenschutz

Für die Flächen im Plangebiet wurde im Frühjahr / Sommer 2017 eine artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt. Kartiert wurden Amphibien, Avifauna und Fledermäuse. Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“, Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen, mit den Ergebnissen liegt vor. Danach ergibt sich aus der Sicht des Gutachters im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen und Starenkästen) kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

Das Anbringen der Fledermaus- und Starenkästen soll nach dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im geeigneten Umfeld stattfinden. Geeignet ist insbesondere das Wäldchen südöstlich des Plangebiets. Da diese Flächen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, erfolgt die Sicherung der Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer. Die vollständige Umsetzung der „CEF-Maßnahmen“ hat vor Beginn der ersten Baumaßnahme zu erfolgen.

4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Die geplante Hinterliegerbebauung und die Erweiterung der Parkplatzfläche östlich des Rathauses verursacht zusätzlichen Kfz-Verkehr. Dabei handelt es sich in erster Linie um den Pkw-

Verkehr der Anwohner und der Besucher. Es entstehen die typischen Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase), die keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Es handelt sich um den für ein Mischgebiet typischen Ziel- und Quellverkehr, der durch die im Mischgebiet zulässige Nutzung hervorgerufen wird.

In unmittelbarer Nähe der Parkplatzerweiterung hinter dem Rathaus gibt es nördlich angrenzend die als „Mischgebiet“ (MI3) festgesetzten Flächen. Hier können schutzbedürftige Nutzungen entstehen. Für die Beurteilung der Lärmemissionen durch die geplante Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes kann die „Parkplatzlärmstudie“ (6. überarb. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen werden. Danach ergibt für nicht öffentliche PKW-Parkplätze (ohne Einkaufsmarkt) während der Nachtzeit bei einer Beurteilung nach TA-Lärm für ein Mischgebiet (MI) ein erforderlicher Abstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort von 15 m (vgl. Abschnitt 11.1, Seite 107, 1. Absatz). Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen öffentlichen Parkplatz. Hier können für die Beurteilung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau mit geringeren Anforderungen herangezogen werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf dem öffentlichen Parkplatz in der Nachtzeit praktisch keine Nutzung stattfinden wird. Die Gemeinde kann daher davon ausgehen, dass durch die geplante Parkplatzerweiterung keine unzumutbare Beeinträchtigung im nördlich angrenzenden Mischgebiet entstehen.

5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Da es außerhalb der historischen Ortslage liegt und topografisch bereits im Niederungsbereich der Schmalen Aue, ist die Wahrscheinlichkeit, dass im Plangebiet noch unbekannte Denkmalsubstanz existieren könnte, auch nicht als hoch einzuschätzen.

Unabhängig davon sind die Vorschriften des § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten.

Seitens des Landkreises Harburg wird empfohlen, auf den noch unbebauten Flächen eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, um für die spätere Erschließung Planungs- und Kostensicherheit hinsichtlich des Schutzgutes Bodendenkmale zu erlangen. Sollten denkmalpflegerische Begleitmaßnahmen notwendig werden, so wären diese gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG vom Verursacher zu tragen.

6. Innenentwicklung

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Hanstedt dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild für die Ziele der Bauleitplanung gefolgt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

7. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

8. Abwägung der betroffenen Belange

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden: Durch die

Möglichkeiten zur Nachverdichtung wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung werden öffentliche und private Flächen festgesetzt.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns als Versorgungszentrum, die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohnungen im Ortszentrum und die Verbesserung der Parkplatzsituation im Ortskern stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan fördert durch Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Durch den Bebauungsplan entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden erhebliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden. Um auch weiterhin eine Durchgrünung im Ortskern zu erreichen, werden Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vorgeschrieben. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen und Starenkästen), die durch vertragliche Vereinbarung gesichert werden, ergibt sich bei der Durchführung der Planung kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

Das private Interesse der Grundstückseigentümer an erhöhter Ausnutzung wird durch den Bebauungsplan gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Dorfkrug Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2019

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am 19.03.2019 den Bebauungsplan „Dorfkrug Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 19.03.2019

gez. O. Muus

Siegel

gez. Schierhorn

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan „Dorfkrug Hanstedt“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____

Der Gemeindedirektor



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bebauungskonzept „Umbau und Erweiterung Dorfkrug“, Dipl.-Ing. Architekt J. Kröger, Winsen/Luhe, Stand 29.11.2018, überlagert mit dem Plangebiet (rote Linie)