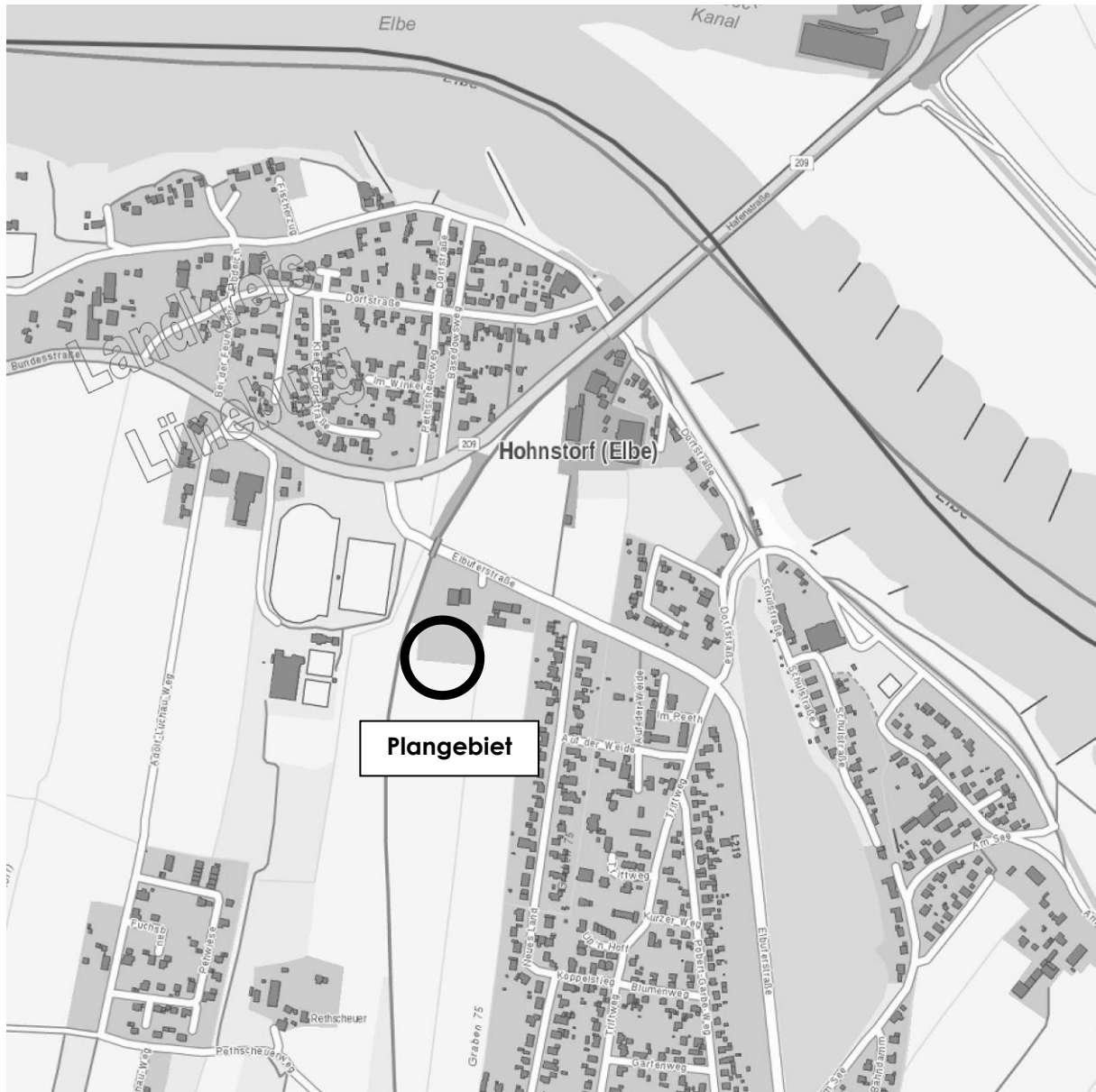


Gemeinde Hohnstorf

Bebauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Feuerwehr“

Begründung

Stand Vorentwurf: 30.01.2019



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1	Planungsanlass und -ziele	4
1.2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	4
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“	4
1.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	7
4	Quellenverzeichnis	9



1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Hohnstorf den Bau einer Kindertagesstätte ermöglichen, um eine zeitgemäße und zukunftsfähige Kinderbetreuung anbieten zu können. Die Genehmigung zum Betrieb der alten Kindertagesstätte von der Landes-schulbehörde ist zeitlich befristet.

1.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 10.500 m² große Plangebiet liegt unmittelbar südlich des neuen Feuerwehrgebäudes in Hohnstorf. Das Plangebiet befindet sich daher südlich der L 219 und unmittelbar östlich der Bahnstrecke in Hohnstorf, außerhalb der eigentlichen Ortslagen von Hohnstorf, welche weiter nördlich und östlich des Plangebietes liegen. Westlich der Bahn, welche das Plangebiet im Westen begrenzt, befindet sich der Sportplatz. Südlich des Plangebietes schließen Freiflächen an.

1.3 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Im südlichen Teil des Plangebietes wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert. Die Fläche für die Kindertagesstätte wird entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt. Im westlichen Bereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

1.4 Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für die Kindertagesstätte wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“ geändert. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“ setzt für das hier vorliegende Plangebiet überwiegend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Im östlichen Randbereich wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. In einem nördlichen Teilbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt. Darüber hinaus werden in Randbereichen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern festgesetzt. In der folgenden Abbildung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Feuerwehr“ zu sehen. Der Änderungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ ist mit einer roten Linie markiert.



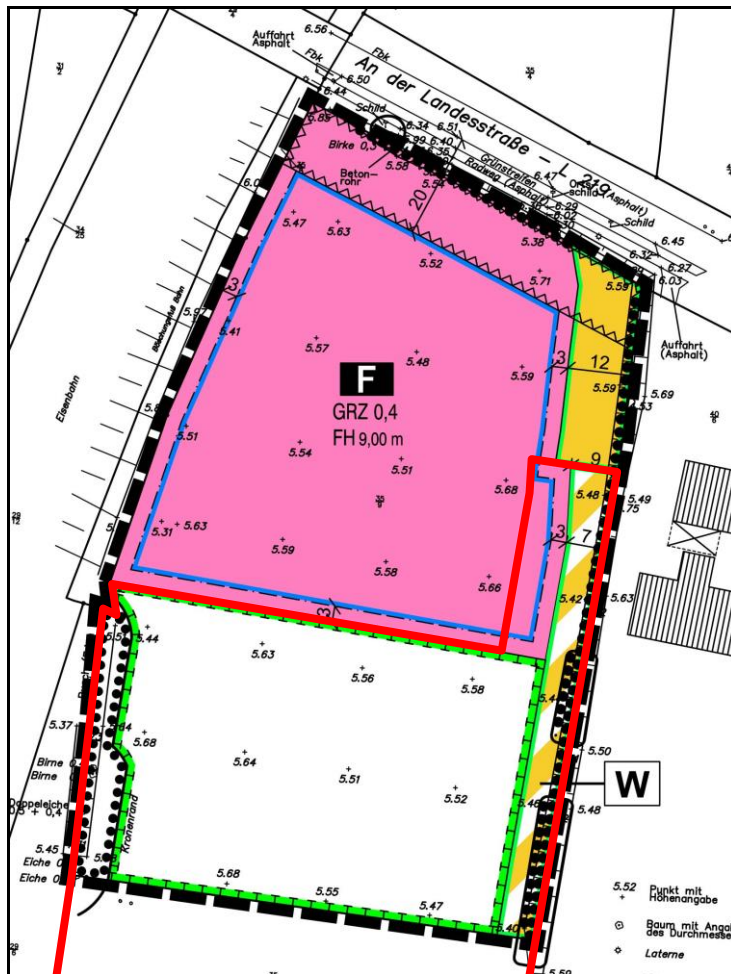


Abb.1: Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“ mit Markierung des Änderungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ (rote Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Gemeinde Hohnstorf (2015).

1.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung zu ermöglichen. Hierbei wurden bereits Erweiterungsöglichkeiten des Kita-Gebäudes für die Zukunft berücksichtigt.

Außerdem wird für die Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, dass maximal 1 Vollgeschoss zulässig ist. Dieses ist ausreichend für das geplante Kita-Gebäude.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“ mit einer GRZ von 0,4 und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Baugrenzen

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Grenzen der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um eine flexible Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur neuen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, um den Bau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Durch den Bau einer Kindertagesstätte soll eine zeitgemäße und zukunftsfähige Kinderbetreuung gesichert werden. Die Genehmigung zum Betrieb der alten Kindertagesstätte von der Landesschulbehörde ist zeitlich befristet, sodass Handlungsbedarf besteht.

In einem nördlichen Randbereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt, da in diesem Bereich die Baugrenze an die neue Straßenbegrenzungslinie angepasst werden muss. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich wird die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ reduziert.

Straßenverkehrsflächen

Es wird eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der geplanten Kita festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nach Süden für die Erschließung der geplanten Kita verlängert. Bisher war in diesem Bereich ein schmalerer Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Straße wird in einer angemessenen Breite von 11,5 m festgesetzt, um neben dem vorhandenen Graben in der Straßenverkehrsfläche eine ausreichende Erschließung zu ermöglichen. Außerdem umfasst die Straßenverkehrsfläche eine öffentlich nutzbare Stellplatzanlage, eine Umfahrt, sowie Sickermulden und Grünzonen im Randbereich. Hierdurch erklärt sich die Abgrenzung der umfangreichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan.

Über die Straßenverkehrsfläche können weitere Stellplätze auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ erschlossen werden. Die Straßenverkehrsfläche ist ausreichend für das 3-achsige Müllfahrzeug dimensioniert. Zur Erschließung der rückwärtigen Flurstücke südlich des Plangebietes, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, wird die Straße bis an den südlichen Rand des Plangebietes gezogen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In einem 20 m breiten Streifen am westlichen Rand des Plangebietes entlang der Bahn wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Eine genaue Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche wird zum Entwurf formuliert.

2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da eine Kindertagesstätte zur Deckung des vorhandenen Bedarfes erforderlich ist. Die Genehmigung zum Betrieb der alten Kindertagesstätte von der Landesschulbehörde ist zeitlich befristet. Ein Umbau der alten Kita kommt nach Prüfung nicht weiter in Betracht.

Die Standortfrage wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geklärt. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Scharnebeck für die Kita in Hohnstorf an dieser Stelle geändert.

Es wäre keine Planungsalternative gewesen, keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Ohne diese Festsetzungen würde der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan sein, da er nicht den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes genügen würde und die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich hier nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten. Dieses wird nicht als sinnvoll erachtet. Ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung des Kita-Gebäudes verbleibt trotz dieser Festsetzungen.



3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ausgleichspflichtig sind. Der Wasser- und Bodenhaushalt verliert seine Funktion dauerhaft in diesen Bereichen. Durch die zukünftigen Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen des im Plangebiet vorhandenen schutzwürdigen Bodens beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Außerdem kommt es durch eine mögliche Bebauung zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus wird mit der Inanspruchnahme von freier Fläche auch ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen. In der Fläche befinden sich keine Kulturdenkmale.

Durch die Planung wird es nicht zu Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch erhöhte Lärmimmissionen kommen. Die Lärmauswirkungen einer Kita sind der Nachbarschaft regelmäßig zuzumuten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Kita durch Lärmimmissionen von der nördlich angrenzenden Feuerwehr beeinträchtigt wird. Bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn muss angenommen werden, dass Richtwertüberschreitungen auftreten. Diese sind unter der Sichtweise der sozialen Adäquanz zu bewerten. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde und ist nicht vermeidbar. Nach Auskunft des Ortsbrandmeisters gibt es kaum Berührungspunkte mit den Kita-Zeiten und dem Dienstplan der Feuerwehr. Die Ausbildung erfolgt abends, wenn die Kita geschlossen ist. Darüber hinaus ist die Regelnutzung der Feuerwehr unkritisch zu sehen, da es kein großes Freiflächengeschehen gibt.

Nach der DIN 18005 wurde der erforderliche Abstand der schutzwürdigen Nutzung einer Kindertagesstätte zur Gleisachse der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke in einem vereinfachten Schätzverfahren ermittelt. Als Datengrundlage zu dem Schienenverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke wurden die dem schalltechnischen Gutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hägenhorstweg“ der Gemeinde Echem zugrunde liegenden Daten verwendet, da es sich hier um dieselbe Bahnstrecke handelt. Dort wurde eine Prognose für das Jahr 2025 für die Bahnstrecke 1150 zugrunde gelegt. Nach der Prognose fahren tags 35 Züge auf der Strecke, wovon 32 Regionalzüge und 3 Güterzüge sind (Summe beider Richtungen). Die Nachtwerte sind für die Planung nicht relevant, da die Kita nur tagsüber geöffnet ist. Für die Kita, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, wurde der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) angesetzt. Nach dem vereinfachten Schätzverfahren der DIN 18005 ergibt sich ein erforderlicher Abstand von ca. 50 m zur Gleisachse. Die im Vorentwurf festgesetzte Baugrenze hält überwiegend einen Abstand von 50 m zur Gleisachse ein. Nur ein kleiner nordöstlicher Teilbereich der überbaubaren Flächen liegt innerhalb des 50m-Abstandes, jedoch mindestens in einem Abstand von ca. 40 m. Bei dem vereinfachten Schätzverfahren gibt es keine Möglichkeit, den Höhenunterschied zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort) differenziert zu betrachten. Die Bahn liegt auf einem Bahndamm und somit höher als das Plangebiet und Schall breitet sich nach oben aus. Darüber hinaus treten zusätzlich Abschirmeffekte auf, wenn der Immissionsort unter Gleisniveau liegt. Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Kita durch den Lärm der Bahnstrecke kommt.

Es ist sowohl ein Ausgleich für die mit der geplanten Kita verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, als auch ein Ausgleich für die bisherige, nun entfallende Ausgleichsfläche für die nördlich angrenzende Feuerwehr erforderlich. Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte 20 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe. Darüber hinaus wird eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Hierfür können Flächen aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Hohnstorf auf den Flurstücken 28, 29 und 30 in der Flur 14 in der Gemarkung Hohnstorf, welche im Flächennutzungsplan bereits als Ausgleichsflächen dargestellt sind, genutzt werden. Diese Flächen wurden noch nicht mit einem Ausgleich belegt und sind daher noch voll verfügbar. Zum Entwurf werden eine konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar konkretisiert.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und außerhalb des Biosphärenreservates.

Zusammenfassung des Untersuchungsbedarfs

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange nach den einzelnen Schutzgütern einschließlich Biotoptypenkartierung
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und den Artenschutz
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung einer Ausgleichsfläche



4 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BONK – MAIRE- HOPPMANN GBR (2017): Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hägenhorstweg“ der Gemeinde Echem.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. S. 3434).

DIN DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): DIN 18005-1: 2002-07 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.

GEMEINDE HOHNSTORF (2015): Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“.

INGENIEURGESELLSCHAFT ROLF SCHRÖDER (2018): Flächenkonzept Entwurf, Stand 28.09.2018.

LANDKREIS LÜNEBURG (2018): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2015): 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohnstorf/Elbe und den Flecken Artlenburg – Feuerwehrbauten -.

Der Rat der Gemeinde Hohnstorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Feuerwehr“ in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Hohnstorf, den

.....
Bürgermeister

