

Gemeinde Handeloh

Begründung zum Bebauungsplan

„Wörmer-Straße - Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf, 10.06.2021

Teil I: Städtebaulicher Teil

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

M. Sc. Sara Lukač

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Flächennutzungsplan	5
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	6
3.4.	Kampfmittel	6
3.5.	Archäologie und Denkmalschutz	7
4.	Planinhalt	7
4.1.	Vorhabenbeschreibung	7
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5.	Grünflächen und Bepflanzungen	10
4.6.	Gestaltung.....	10
5.	Erschließung	10
6.	Immissionsschutz.....	11
7.	Umweltbericht / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
8.	Flächen und Kosten.....	11

Anlage 1: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. -Biol. Jan Brockmann, September 2019

Anlage 2: Geruchsgutachten, TÜV Nord, September 2020

Anlage 3: Baugrunderkundung sowie Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Ingenieursgesellschaft
Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, August 2020

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Handeloh möchte zwischen dem Ortskern (Altdorf) und der Siedlung der Vogelwege sukzessive neue Siedlungsfläche entwickeln, um der steten Nachfrage nach Bauland insbesondere durch junge Familien gerecht zu werden.

Da bestehende Entwicklungspotenziale in Baulücken innerhalb der Ortslage nicht immer kurzfristig und in ausreichender Anzahl verfügbar sind, möchte die Gemeinde ergänzend dazu mit der Ausweisung dieses neuen Siedlungsbereichs dem Bedarf an Bauland nachkommen.

Grundlage hierfür bildet ein Rahmenplan, der sich in drei Teilabschnitte gliedert. Nachdem durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan „Wörmer Straße - West“ bereits der erste Bauabschnitt westlich der Wörmer Straße entwickelt werden konnte, soll nun die Entwicklung des östlichen und südlichen Teilbereichs vorbereitet werden.

Die schrittweise Entwicklung des neuen Siedlungsgebiets gewährleistet die Entstehung einer jeweils vertretbaren Anzahl an neuen Bauplätzen und ermöglicht längerfristig eine bedarfsgerechte Auslastung der Infrastruktur der Gemeinde.

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Basis hierfür ist ein städtebauliches Konzept (Punkt 4.1 der Begründung).

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,7 ha und befindet sich südlich des Mergelwegs, westlich des landwirtschaftlichen Feldweges Flachsrotten, nördlich der an den Bauhof angrenzenden Waldfläche sowie östlich der Wörmer Straße.

Die Flächen werden derzeit vorrangig als Grünlandflächen teils als Pferdeweiden genutzt. Der unbefestigte Mergelweg im Norden ist Teil des überregionalen Wanderwegs „Heidschnuckenweg“ und weist eine dichte Baum- und Strauchstruktur auf. Im Osten grenzen Acker- und Weideflächen sowie im Südosten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung an das Plangebiet an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Wald. Die Wörmer Straße im Westen weist durch den dichten Bestand an Bäumen und Sträuchern den Charakter einer Allee auf.

Die Umgebung ist geprägt durch die bestehenden Wohngebiete im Norden, Südosten und Südwesten sowie durch das Neubaugebiet westlich der Wörmer Straße. Südlich des Plangebiets in ca. 250 m Entfernung befindet sich das Altdorf der Gemeinde mit alten, weitläufigen Gehöften und der Feuerwehr. Die Grundschule, ein Kindergarten und ein Bolzplatz sind in etwa 100 bis 200 m in südwestlicher Richtung fußläufig erreichbar. Der Ortskern der Gemeinde mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs (u.a. ein Supermarkt, ein Friseur und die Post) sowie dem Bahnhof Handeloh liegt etwa 600 m bis 800 m südöstlich.

Die stündlich verkehrende Bahnlinie RB 38 der Bahngesellschaft erix^x bietet Anschluss über Buchholz in der Nordheide nach Hamburg und über Soltau nach Hannover. Etwa 200 m südlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Handeloh, Denkmal“, von wo ein Schulbus zum Schulzentrum Tostedt fährt. Über die Wörmer Straße und die Buchholzer Landstraße in nördlicher Richtung ist das Mittelzentrum Buchholz in etwa 15 bis 20 Minuten Fahrzeit mit dem Pkw erreichbar. Die Oberzentren Hamburg und Bremen sind in ca. einer Stunde Fahrzeit erreichbar.



Abb. 1 Luftbild mit Lage des Plangebietes (rot markiert), ohne Maßstab (Quelle: Google Earth 2018, © 2009 GeoBasis-DE/BKG).

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm 2025 (RROP) des Landkreises Harburg aus dem Jahr 2019 stellt die Gemeinde als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dar. Das Plangebiet wird als Gebiet für die Landwirtschaft aufgrund der besonderen Funktionen dargestellt. Der Verlauf des „Heidschnuckenwanderwegs“ nördlich des Plangebiets sowie ein Natura-2000-Gebiet östlich der Gemeinde sind ebenfalls dargestellt. Westlich des Plangebiets verläuft die Grenze eines Trinkwassergewinnungsgebiets.

Die künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet, Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen widersprechen teilweise den Darstellungen des Raumordnungsprogramms. Das Plangebiet befindet sich zwischen bereits bestehenden Siedlungsbereichen der Gemeinde und die Flächen werden derzeit lediglich als Wiese und Pferdeweide genutzt. Da das Plangebiet somit keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft hat, hält die Gemeinde die künftige Nutzung der Flächen für eine geordnete Siedlungsentwicklung für vertretbar.

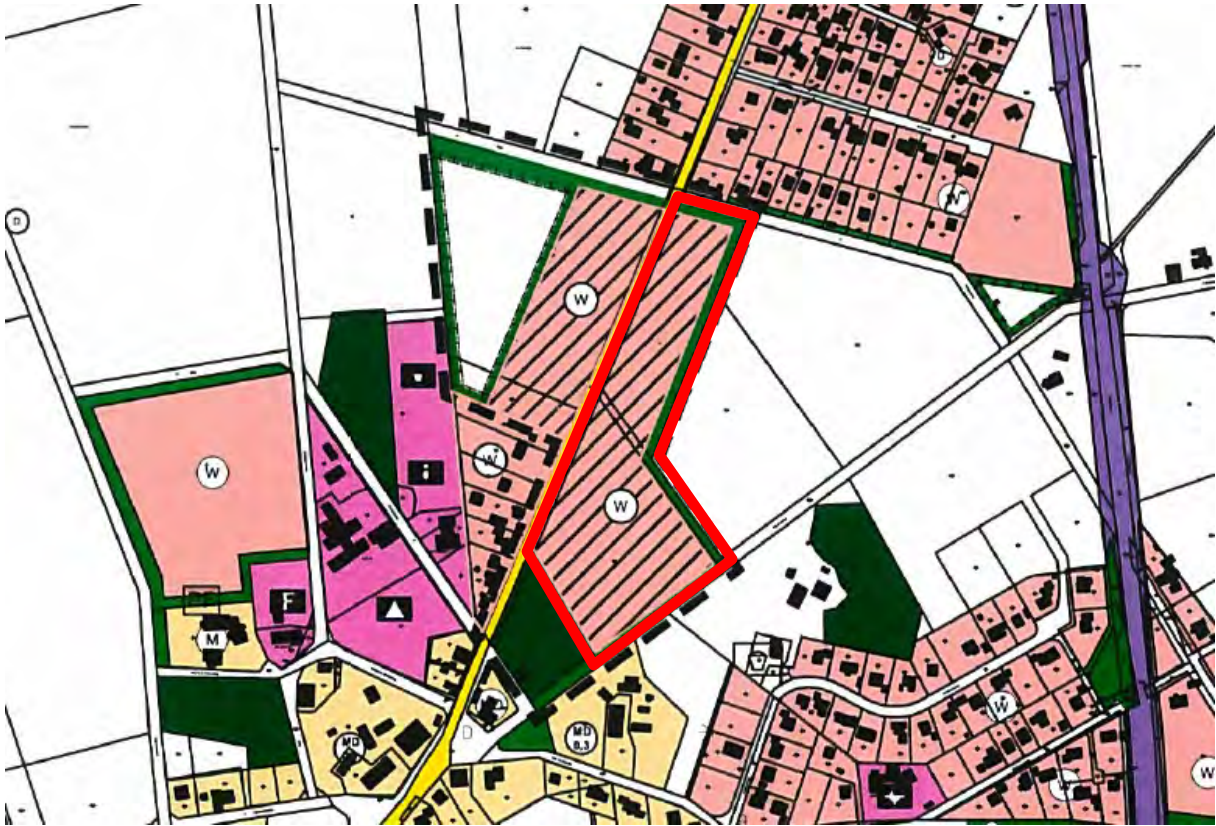


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tostedt, 6. Änderung Teilplan 2: Handeloh, mit Lage des Plangebiets (rot markiert), ohne Maßstab

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht. Für die Flächen westlich der Wörmer Straße wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Wörmer Straße - West“ aufgestellt, der dort ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Baugebiet befindet sich in der Erschließung.

3.4. Kampfmittel

Es wurde eine Luftbilddauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung der vorliegenden Luftbilder wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Eine Sondierung wurde nicht durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

3.5. Archäologie und Denkmalschutz

Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Die Erschließungsmaßnahmen dürfen nur unter denkmalpflegerischer Fachaufsicht erfolgen (denkmalpflegerisches Monitoring gemäß § 4c BauGB).

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich eine historische Hofanlage, die nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als geschützte Gruppe baulicher Anlagen gilt. Der Umgebungsschutzbereich der Denkmäler nach § 8 NDSchG und die Genehmigungspflicht nach § 10 NDSchG sind zu beachten.

4. Planinhalt

4.1. Vorhabenbeschreibung

Das städtebauliche Ziel ist es, neue Wohnbauflächen für die Gemeinde Handeloh zu entwickeln. Hierfür wurde im Vorfeld dieses B-Plans ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen auf Grundlage dieses Konzepts getroffen werden. Das städtebauliche Konzept ist jedoch unverbindlich, es kann nach den Festsetzungen des B-Plans gebaut werden.

Angelehnt an die Umgebung sind Einfamilienhäuser auf Grundstücksgrößen von mind. 1.000 m² geplant. Um auch anderen Wohnraumbedürfnissen nachzukommen, strebt die Gemeinde zudem die Entwicklung von einigen kleineren Mehrfamilienhäusern an.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Baugebiet eine zentrale Erschließung über die Wörmer Straße auf Höhe der bereits bestehenden Zufahrt zum westlichen Baugebiet (Wildbienenweg) vor. Die weitere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch eine parallel zur Wörmer Straße verlaufende Straße, die im Süden in einem größeren Wendehammer mündet, der für Müllfahrzeuge befahrbar ist und gleichzeitig als kleiner Platz mit Flächen für Besucherstellplätzen fungiert. Von diesem Wendehammer ist eine schmalere Stichstraße zum Regenrückhaltebecken sowie zwei fußläufige Wegeverbindungen zur Wörmer Straße und zum Weg Flachsröten vorgesehen. Nach Norden mündet die Erschließungsstraße in einem Wendehammer, der ebenfalls für Pkw und Müllfahrzeuge befahrbar ist und von dem eine fußläufige Wegeverbindung zum Mergelweg führt.

Im Plangebiet können auf diese Weise mind. 18 Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen werden. Im Südwesten des Plangebiets sind drei Grundstücke für eine Bebauung mit bis zu zwei-geschossigen Mehrfamilienhäusern (mit je bis zu vier Wohneinheiten) vorgesehen. Ein Grundstück im Südwesten des Plangebiets soll zudem der Ansiedlung einer Arztpraxis im Baugebiet dienen.

Da das Gelände in südöstlicher Richtung abfällt, werden hier Flächen für ein notwendiges Regenrückhaltebecken vorgehalten. Vom Regenrückhaltebecken aus wird das Regenwasser in den Vorfluter im Flachsröten nach Nordosten abgeleitet. Da der Vorfluter nicht ausreichend tief und breit ist, ist auf den ersten ca. 70 m die Verlegung eines Rohres und im Weiteren auf einer Länge von ca. 70 m die Vertiefung der Sohle notwendig.

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Wörmer Straße und des Mergelwegs sowie der Strauch- und Baumbewuchs entlang der östlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze im Übergang zu den benachbarten Feldern sollen erhalten bleiben. Dazu sieht der Gestaltungsplan entlang der Wörmer Straße eine 5 m breite und entlang des Mergelwegs eine 10 m breite öffentliche Grünfläche vor. Entlang der östlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze ist zum Erhalt des dort bestehenden Strauch- und Baumbewuchses ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept, Planungsstand April 2021, ohne Maßstab.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen und auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts werden die Flächen im Plangebiet als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete werden differenzierte Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Dafür werden die Wohngebietsflächen nummeriert (WA 1 und WA 2).

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Grundfläche

Im **WA 1** wird die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Damit orientiert sich das neue Wohngebiet an der recht lockeren Einzelhausbebauung in der Umgebung. Die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird mit der festgesetzten GRZ von 0,2 unterschritten, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Damit ergäbe sich hier für das WA 1 bei einer GRZ von 0,2 mit 50% Überschreitung eine GRZ von 0,3.

Im **WA 2** wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, da hier Mehrfamilienhäuser entstehen sollen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO können weitere geringfügige Überschreitungen zugelassen und abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass im WA 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden kann. Dies ist notwendig, um auf dem vergleichsweise kleinem Baugebiet, dessen Bebaubarkeit zudem durch die umgebenden Gehölzstrukturen und Grünflächen eingeschränkt ist, dennoch die Errichtung von notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen zu ermöglichen. Ferner wird das zulässige Höchstmaß der Überschreitung von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 in diesem Plangebiet nicht erreicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Einzelhausbebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt, um die ortstypische Maßstäblichkeit beizubehalten. Bei den Mehrfamilienhäusern im Süden des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse möglich, um eine effektive Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Zahl der Wohneinheiten

Um eine für Handeloh angemessene Dichte zu erzielen, werden die Wohneinheiten in den Einzelhäusern auf zwei und in den Mehrfamilienhäusern auf vier Wohneinheiten begrenzt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt. Um einen ausreichenden Waldabstand zu gewährleisten, ist in den hinteren Grundstücksbereichen des WA 2 eine Bebauung ausgeschlossen. Außerdem wird ein Abstand von mindestens 10 m zur Wörmer Straße eingehalten, um genügend Abstand zum großkronigen Baumbestand entlang der Straße zu gewährleisten.

4.5. Grünflächen und Bepflanzungen

Die öffentliche Grünfläche entlang der Wörmer Straße (ÖG 1) dient dem Erhalt des großkronigen Baumbestandes entlang der Wörmer Straße. Alle dort befindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind dort zu erhalten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird öffentliche Grünfläche (ÖG 2) festgesetzt. Diese dient dem Erhalt des bestehenden Strauch- und Baumbewuchses und als Abstandsfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der angrenzenden Pferdekoppel (Flurstück 26/2). Nach Norden auf Höhe der angrenzenden Ackerfläche verjüngt sich die öffentliche Grünfläche auf eine Breite von etwa 3 m, um eine öffentliche Fußwegeverbindung zum Mergelweg zu schaffen. Die öffentliche Grünfläche dient zudem der Eingrünung des Baugebiets und der Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft. Dazu ist die ergänzende Anpflanzung von Strauchgruppen geplant. Ziel ist es, Sichtbezüge in die Landschaft zu ermöglichen und einen landschaftlich gestalteten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, der auch der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets dient.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Zur Auflockerung von Stellplatzanlagen, die für Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, ist ein Baum je fünf volle Stellplätze zu pflanzen.

4.6. Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sollen einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Sie sollen das Einfügen der Bauten in die Umgebung verbessern, optische Störungen vermeiden und dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde gewährleisten.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wörmer Straße. Die Zufahrt ist auf Höhe der bereits bestehenden Zufahrt zum westlichen Baugebiet geplant, um die zusätzlichen Verkehre in einem Kreuzungsbereich zu bündeln. Direkte Grundstückszufahrten von der Wörmer Straße sind nicht vorgesehen, um den Baumbestand entlang der Wörmer Straße nicht zu beeinträchtigen.

Für den Anschluss des Neubaugebietes an die Trinkwasserversorgung ist die Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich, die sich über Baukostenzuschüsse finanziert. Dabei ist eine Vorfinanzierung in Höhe von 70% der für die Erweiterung zu erwartenden Kosten durch den Erschließungsträger zu leisten. Die Pflanzung von Begleitgrün entlang der Trinkwasserleitung ist zu vermeiden, anderenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DVGW Regelwerk GW 125 einzuhalten.

Der Wasserbeschaffungsverband-Harburg ist Aufgabenträger der öffentlichen Trinkwasserversorgung, die vorhandenen Unterflurhydranten können jedoch zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Eine ausreichende Menge bzw. Druck muss im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

6. Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind auf Grund der vorgesehenen Festsetzung als allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die Wörmer Straße hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 30 und weist ein moderates und für allgemeine Wohngebiete in dörflicher Lage verträgliches Verkehrsaufkommen auf.

Südöstlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung an. Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten erstellt, das im Ergebnis lediglich im Bereich des Regenrückhaltebeckens und auf den Flächen für die Landwirtschaft belastungsrelevante Kenngrößen ermittelt hat. Eine Ausweisung als Wohngebiet ist daher möglich. Das Gutachten liegt als Anlage 2 bei.

7. Umweltbericht / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Siehe Teil II der Begründung.

8. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,7 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Circa-Werte):

	Größe
Allgemeines Wohngebiet	25.529 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.312 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	470 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.844 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	684 m ²
Gesamt	36.839 m²

Kosten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha und befindet sich bis auf das Flurstück 28/6 an der Wörmer Straße im Besitz der Gemeinde. Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Gemeinde Handeloh übernommen. Im Gegenzug sind Einnahmen durch den späteren Verkauf der Grundstücke an Bauwillige zu erwarten.

Gemeinde Handeloh

Begründung Teil I: B-Plan „Wörmer Straße - Ost“

Gemeinde Handeloh, den

.....
Bürgermeister