



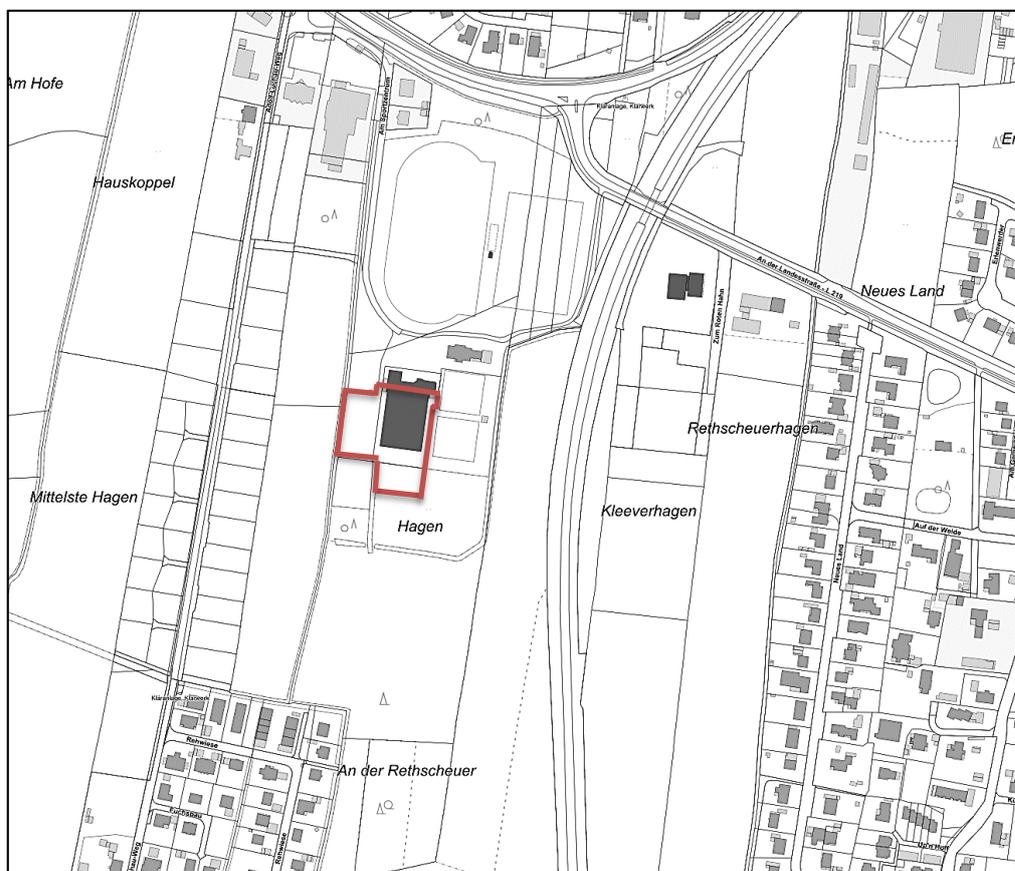
Satzung der Gemeinde Hohnstorf/Elbe über den

# Bebauungsplan Nr. 15 „Indoor-Kita am Sportplatz“

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Hohnstorf/Elbe

## Begründung



## **Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Hohnstorf/Elbe

Planverfasser: e|p|s erdmann pluschke stadtplanung PartGmbB  
Stadtplaner, Diplom-Ingenieure Raum-  
und Umweltplanung  
Bleckengrund 8  
21335 Lüneburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Birthe Erdmann

Karte Titel: © <https://geoportal.lklg.net/> (Terraweb Landkreis Lüneburg, Juli 2024)

Lüneburg, Oktober 2024

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Plangebiet und Umgebung</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2</b>	<b>Planungsziele und Vorgaben</b>	<b>- 7 -</b>
2.1	Planungsanlass, Ziel und Beschreibung der Planung, Erfordernis.....	- 7 -
2.2	Standorteignung, Planungsalternative.....	- 8 -
2.3	Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung .....	- 9 -
2.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2003 – 2. Änderung).....	- 9 -
2.3.2	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck .....	- 10 -
2.3.3	Bestehende Bebauungspläne .....	- 11 -
<b>3</b>	<b>Sonstige Vorgaben und Informationsgrundlagen</b>	<b>- 15 -</b>
3.1	Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften.....	- 15 -
3.2	Sonstige Informationsgrundlagen .....	- 16 -
<b>4</b>	<b>Konzeption der Planung</b>	<b>- 17 -</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB</b>	<b>- 18 -</b>
5.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	- 18 -
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1–19 BauNVO) .....	- 18 -
5.2.1	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	- 18 -
5.2.2	Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO .....	- 18 -
5.2.3	Zulässige Grundfläche GR .....	- 19 -
5.2.4	Höhen.....	- 19 -
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	- 19 -
5.3.1	Bauweise.....	- 19 -
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	- 20 -
5.4	Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	- 20 -
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	- 20 -
5.6	Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	- 21 -
5.7	Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) .....	- 22 -
5.8	Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	- 22 -
5.9	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	- 22 -
5.10	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO).....	- 22 -
5.11	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	- 23 -
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>- 23 -</b>
6.1	Belange der Versorgung mit sozialer Infrastruktur .....	- 23 -

6.2	Belange des Immissionsschutzes.....	- 23 -
6.2.1	Durch die Kita verursachte Immissionen.....	- 23 -
6.2.2	Immissionsschutz für die Nutzung „Kindertagesstätte“.....	- 25 -
6.3	Belange des Verkehrs.....	- 27 -
6.3.1	Grundstücksanbindung.....	- 27 -
6.3.2	ÖPNV/Carsharing .....	- 28 -
6.3.3	Ruhender Verkehr.....	- 28 -
6.4	Belange von Umwelt und menschlicher Gesundheit.....	- 29 -
6.4.1	Belange von Natur und Landschaft .....	- 29 -
6.4.2	Belange des Artenschutzes, Schutzgebiete.....	- 31 -
6.4.3	Belange von Boden und Grundwasser incl. Rohstoffe und Altlasten .....	- 32 -
6.5	Belange des Hochwasserschutzes.....	- 32 -
6.6	SEVESO III.....	- 34 -
6.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes.....	- 34 -
6.8	Belange der Ver- und Entsorgung .....	- 35 -
6.8.1	Wasserwirtschaft und Brandschutz .....	- 35 -
6.8.2	Energie (Wärme und Strom).....	- 36 -
6.8.3	Telekommunikation.....	- 36 -
6.8.4	Abfallbeseitigung.....	- 36 -
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>- 36 -</b>
7.1	Kampfmittel .....	- 36 -
7.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde .....	- 36 -
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>- 37 -</b>

## Abbildungen

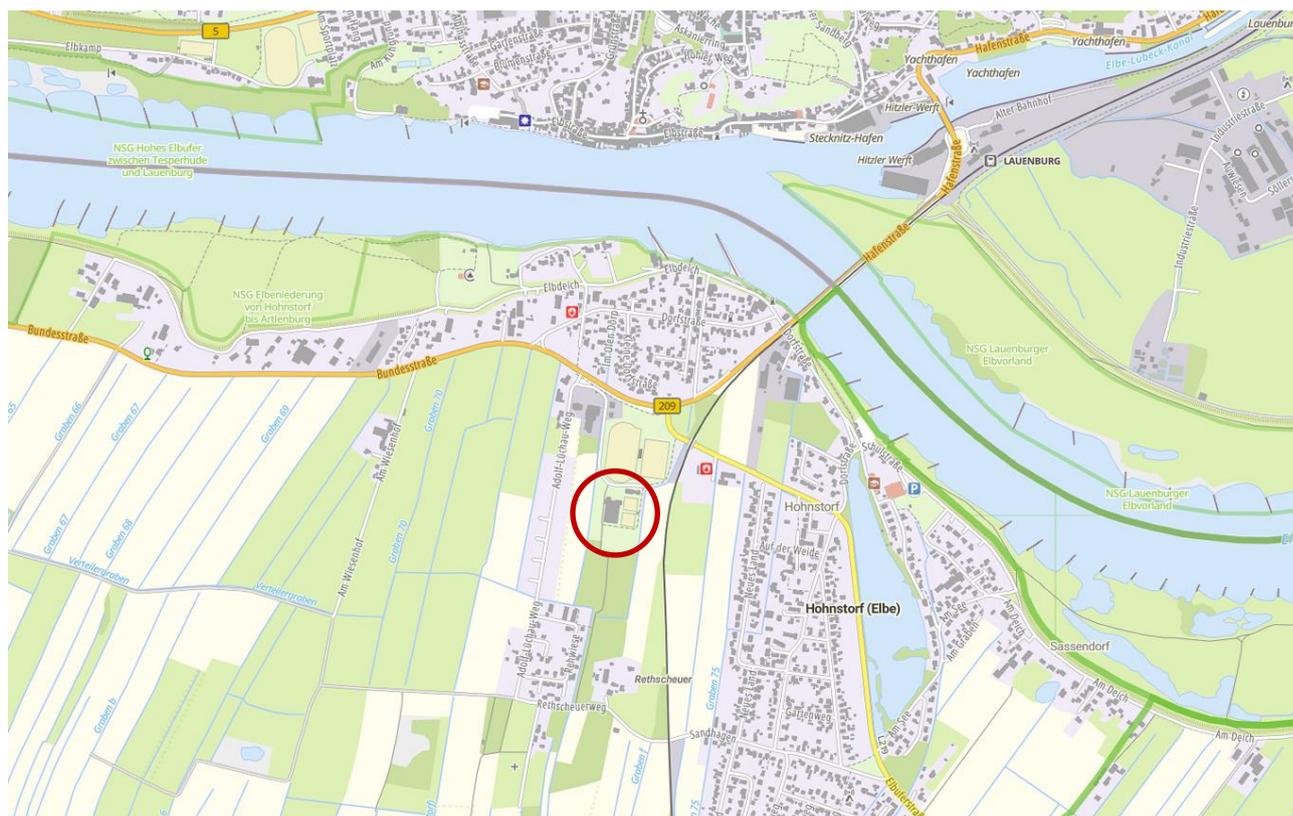
Abbildung 1:	Lage des Plangebiets (roter Ring) in der Ortslage.....	- 6 -
Abbildung 2:	IST-Zustand mit Tennishalle, Parkplatz samt Zufahrtsweg und einem der zu erhaltenden Bäume, Trainings- und Veranstaltungsfläche sowie Thuja-Hecke westlich der Tennis-Außenplätze im Hintergrund .....	- 7 -
Abbildung 3:	Unmittelbare Umgebung des Plangebiets.....	- 8 -
Abbildung 4:	Auszug Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg (2003 – 2. Änd. 2016).....	- 9 -
Abbildung 5:	Auszug Flächennutzungsplan .....	- 10 -
Abbildung 6:	Übersicht (roter Kreis: Lage des Geltungsbereichs) .....	- 11 -
Abbildung 7:	Geltender Bebauungsplan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“.....	- 12 -
Abbildung 8:	Geltender Bebauungsplan Nr. 10 -2. Änderung.....	- 13 -
Abbildung 9:	Bebauungsplan Nr. 13 „Adolf-Lüchau-Weg“ mit 1. Änderung B-Plan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“ .....	- 14 -
Abbildung 10:	Bebauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ mit 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“.....	- 15 -
Abbildung 11:	Tennishalle mit Gastronomie und Squash (Baugenehmigung 1990).....	- 17 -
Abbildung 12:	Anbindung der Indoor-Kita mit Fuß- und Radwegen (neu und geplant).....	- 28 -

Nachfolgend wird das Wort „**Indoor-Kita**“ verwendet. Gemeint ist damit eine Kindertagesstätte mit der Besonderheit, dass sie über eine besonders große, innenliegende Freifläche zum Spielen verfügt.

Im Text wird aus Gründen der Lesbarkeit und Barrierefreiheit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind damit alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten.

Vorliegender Bauungsplan Nr. 15 „Indoor-Kita am Sportplatz“ ändert Teilflächen der Bauungspläne Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“ und Nr. 10 „Rethscheuer-West – 2. Änderung“. In nachfolgenden Abbildungen ist die Lage des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 15 ggf. rot umringt.

## 1 Plangebiet und Umgebung



**Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Ring) in der Ortslage (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)**

Das zentral in Hohnstorf gelegene Plangebiet befindet sich südlich der B 209 Lüneburg – Lauenburg. Östlich verlaufen die Bahnlinie Lüneburg – Lauenburg und die Elbe, in etwa 140 bzw. 750 m Abstand. Der Elb-Abschnitt im Bereich Hohnstorf ist eingedeicht. Westlich des Plangebiets, oben bereits grau unterlegt, entsteht gerade ein großes neues Wohngebiet.

Das Plangebiet selbst ist zum Zeitpunkt der B-Plan-Erarbeitung mit einer älteren, aus der Nutzung gehenden Tennishalle bebaut nebst zugehörigen Parkplätzen und Wegeflächen. Unmittelbar nördlich an die Tennishalle ist eine gastronomische Einrichtung angebaut. Südlich der Tennishalle liegt ein Trainings- und Veranstaltungsplatz mit Grasnarbe. Das Plangebiet ist damit vollständig Nutzfläche. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich wie die gesamte Sportanlage, zu der er ursprünglich zählte, im Eigentum der Gemeinde. Die Geländeoberfläche ist eben.

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass, Ziel und Beschreibung der Planung, Erfordernis

Anlass für die Planung ist das dringende Erfordernis, in Hohnstorf/Elbe die Zahl der Kindertagesstättenplätze dem Bedarf entsprechend deutlich zu erhöhen.

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. In eine aus der Nutzung gegangene Tennishalle älteren Datums soll nach einem entsprechenden Umbau eine Kita einziehen. Im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes befindet sich bereits ein Gastronomiebetrieb, der dazu auch die Verpflegung der Kinder übernehmen möchte. Die gesamte ehemalige Tennishalle umfasst eine Größe von 1.900 m<sup>2</sup>; der äußere Umgriff der Halle wie auch ihre Grundkubatur werden nicht wesentlich verändert. Südlich an die Tennishalle angrenzend ist auf etwa 1.500 m<sup>2</sup> die Errichtung eines Außenspielbereichs für die Indoor-Kita geplant (rechte Hälfte der nachfolgenden Abbildung). Die Fläche wird faktisch bislang als Trainings- und Veranstaltungsplatz genutzt und ist somit der Sportanlage zuzuordnen. Dieser Bereich liegt nicht, wie der gesamte restliche Teil des Geltungsbereichs, im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“, sondern im Bebauungsplan Nr. 10 „Rethscheuer West – 2. Änderung“.

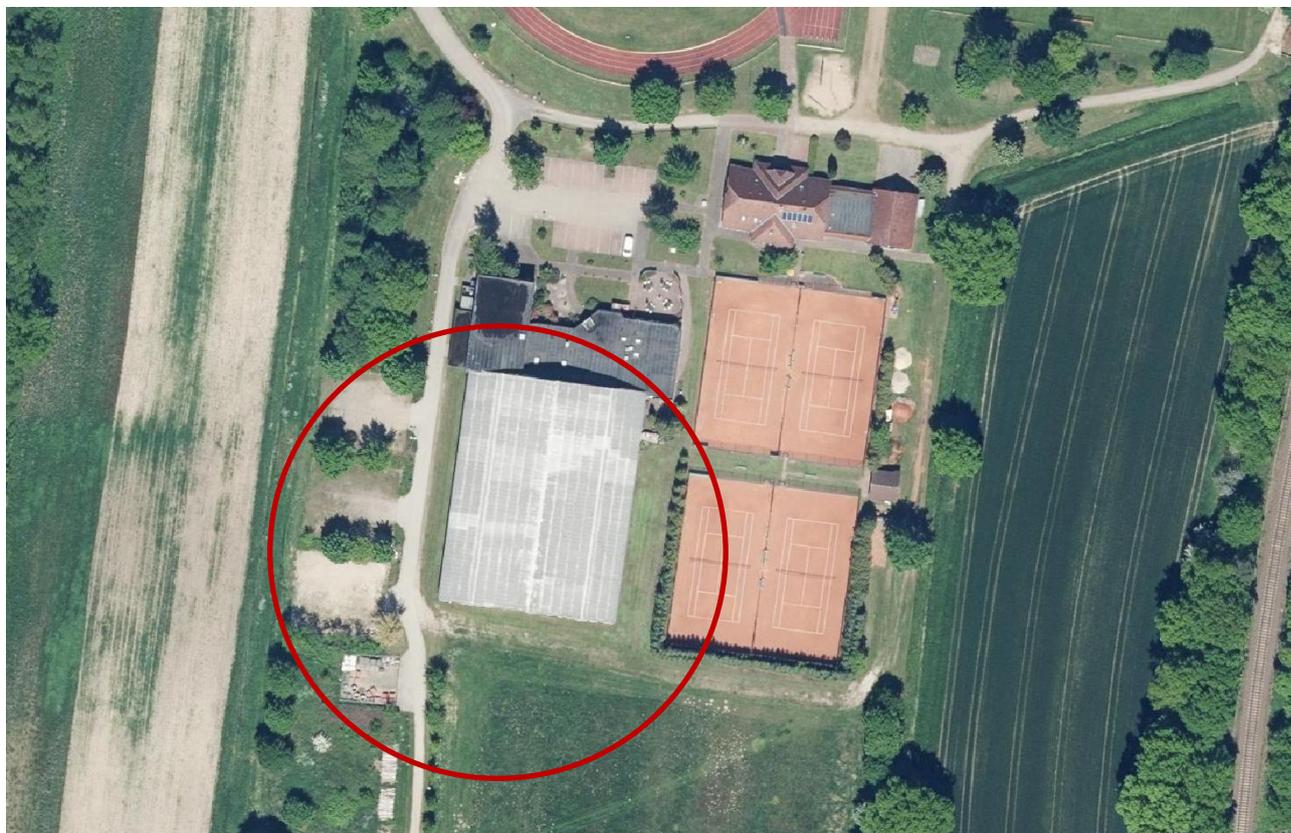


**Abbildung 2: IST-Zustand mit Tennishalle, Parkplatz samt Zufahrtsweg und einem der zu erhaltenden Bäume, Trainings- und Veranstaltungsfläche sowie Thuja-Hecke westlich der Tennis-Außenplätze im Hintergrund**

Ein Planungserfordernis entsteht aufgrund der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den bisher geltenden Festsetzungen im Geltungsbereich: festgesetzt ist ein „Sondergebiet, das der Erholung dient: Tennishalle“ („SO Tennishalle“).

## 2.2 Standorteignung, Planungsalternative

### Grundsätzliche Eignung



**Abbildung 3: Unmittelbare Umgebung des Plangebiets (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)**

Der Geltungsbereich ist Teil einer bestehenden großen Sportanlage. Auch wenn lediglich wenige Gebäude auf dem Gelände stehen, ist die gesamte Anlage als zentral gelegene Freizeit- und Erholungseinrichtung dennoch in ihrer Gesamtheit Teil des Siedlungsbereichs in städtebaulichem Sinne. Wegen der erforderlichen Untergrundbefestigung und damit verbundenen Zerstörung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur zählt zu den baulich genutzten Flächen die Sportanlage insgesamt mit ihren Außenplätzen, Erschließungs- und Stellplatzflächen und Gebäuden. Die nächstgelegene Bebauung entsteht links des Gehölzstreifens, der an der linken Seite des vorangehenden Bildes zu sehen ist.

Aus städtebaulicher Sicht hat der Standort einen großen Vorteil: es erfolgt die Wiedernutzbar-machung einer bereits baulich genutzten Fläche, indem ein bereits vorhandenes, aus der Nutzung gegangenes und schwierig nachnutzbares Gebäude umgebaut und weitergenutzt werden soll. Damit können im Sinne nachhaltiger Entwicklung und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ein Abriss mit Entsorgung und die Verwendung bislang unversehrten Bodens vermieden werden.

Angesichts der Anzahl der benötigten Kindertagesstättenplätze wird für das Vorhaben vergleichsweise viel Platz benötigt. Dadurch sind geeignete integriertere Lagen Mangelware. Der gewählte Standort ist angesichts der Form des Siedlungsbereichs von Hohnstorf/Elbe dennoch zentral gelegen. Dabei ist er mit allen Verkehrsmitteln außer den öffentlichen gut erreichbar, ohne dass Gefahren für die Kinder durch Durchgangsverkehr entstehen.

Die Standortauswahl ist das Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, in Folge derer es zu einem Wechsel des ursprünglich vorgesehenen Konzepts kam. Bei dieser von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erreicht die Variante „Umbau Tennishalle“ mit deutlichem Abstand den höchsten Score in der Nutzwertanalyse und schneidet auch beim reinen Kostenvergleich am besten ab. Die untersuchten Varianten waren neben dem Umbau der Tennishalle zur Kita der Neubau einer Kita, der Neubau einer Krippe sowie An- und Umbau des Bestandsgebäudes.

## 2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

### 2.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2003 – 2. Änderung)



Abbildung 4: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg (2003 – 2. Änd. 2016) ©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 2. Änderung, enthält keine Inhalte, die der Umnutzung einer Tennishalle zu einer Kita, zuwiderlaufen. Dargestellt sind von Verkehrsinfrastruktur(aufgaben) abgesehen in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Vorbehaltsgebiet Erholung (hellgrüne, waagrechte Streifen) und ein Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung (E) unmittelbar auf dem Standort. Die Wahrnehmung dieser Funktionen wird durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck

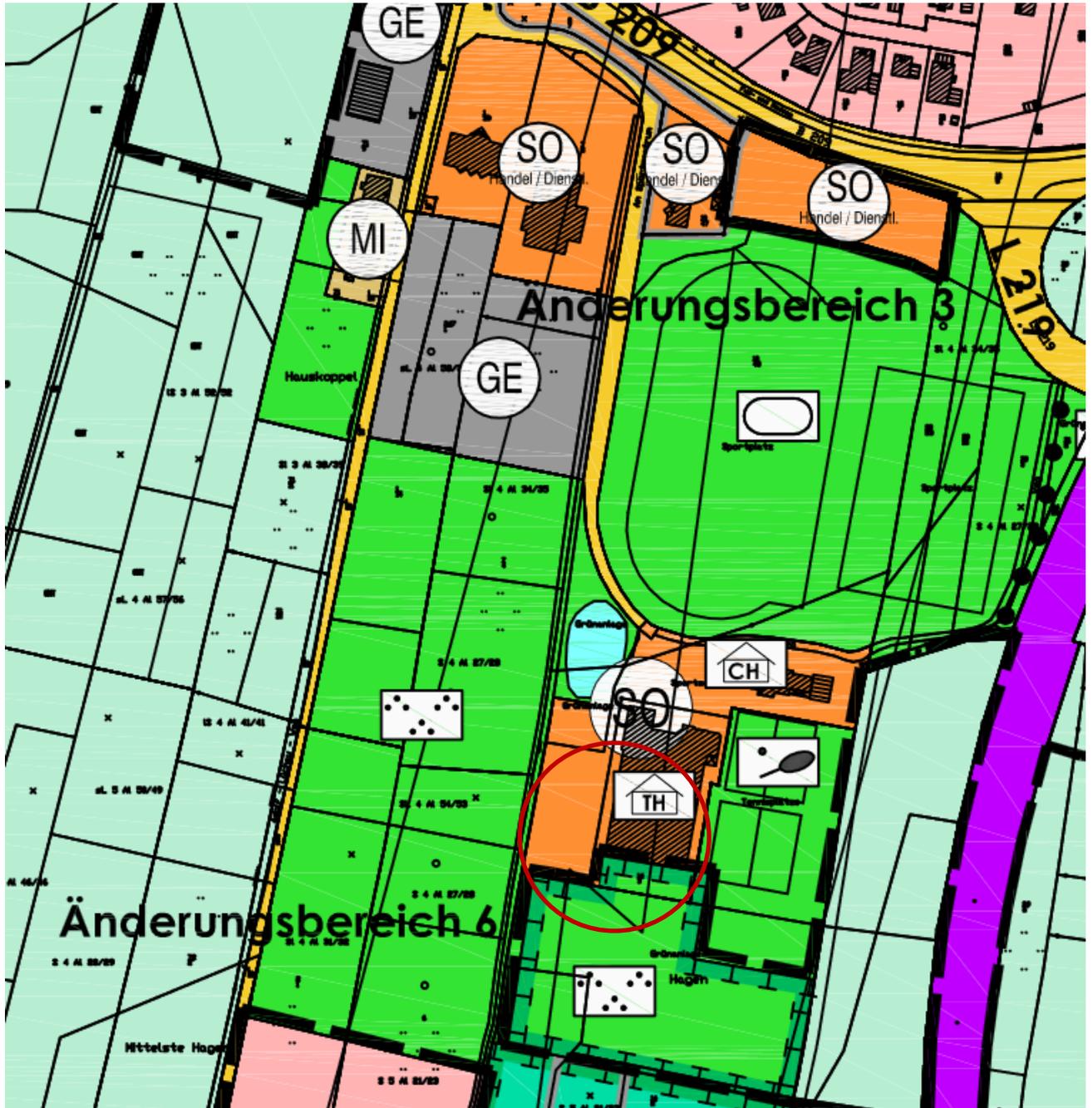
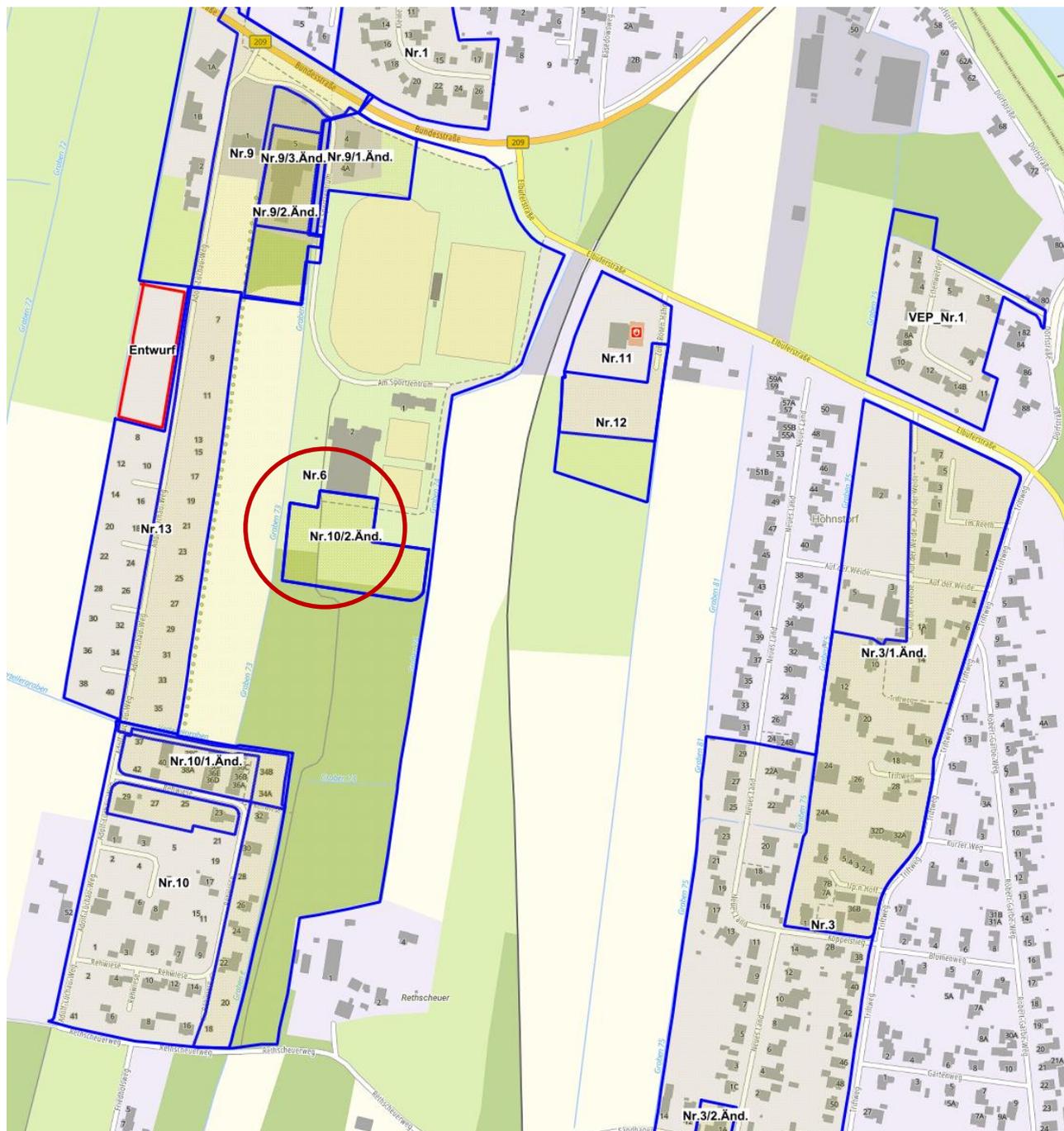


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets ein „Sondergebiet Tennishalle“ dar. Da es sich um einen FNP handelt, der lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung festlegen soll, muss die Umsetzung zwar nicht parzellenscharf erfolgen. Dennoch entspricht vorliegende Planung nicht ohne Weiteres dem Entwicklungsgebot, nicht zuletzt wegen den sehr kleinteiligen Darstellungen des derzeit geltenden FNP. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind also an den Bebauungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen oder der Flächennutzungsplan muss (parallel) geändert werden.

### 2.3.3 Bestehende Bebauungspläne



**Abbildung 6: Übersicht (roter Kreis: Lage des Geltungsbereichs) (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)**

An der Übersicht über die Bebauungspläne bzw. die einzelnen Siedlungsbereiche in Hohnstorf lässt sich die zentrale Lage der Indoor-Kita im Ort besonders gut erkennen. Für die Bebauung westlich des Plangebiets wird zum Zeitpunkt der Planerarbeitung die Erschließung angelegt.

### Bebauungsplan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“

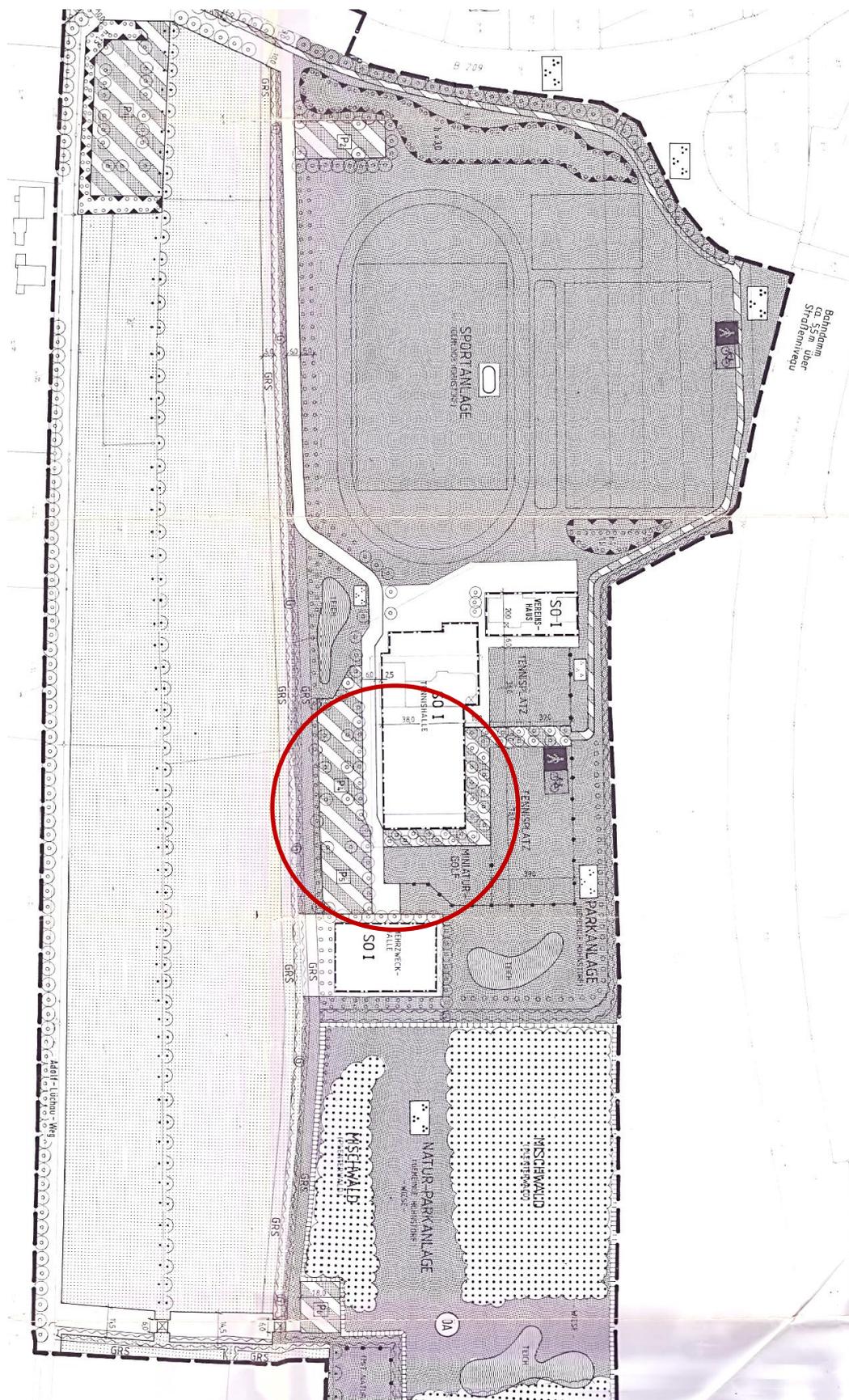


Abbildung 7: Geltender Bauungsplan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“

Der geltende Bebauungsplan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“ setzt im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplans für die umzunutzende Halle ein „Sondergebiet, das der Erholung dient: Tennishalle“ („SO Tennishalle“) fest. Damit ist eine Umsetzung der Planung auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans nicht möglich. In den Sondergebieten des B-Plans Nr. 6 darf eingeschossig gebaut werden. Vorliegender Bebauungsplan setzt hier eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – fest.

Weiter sind im B-Plan Nr. 6 festgesetzt eine Verkehrsfläche für die Zufahrt und ein Parkplatz, beides Festsetzungen, die für den vorliegenden Bebauungsplan leicht verändert und an den Bestand angepasst beibehalten werden.

Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen werden ebenfalls an den Bestand angepasst und zum Erhalt von Bäumen umgewandelt, soweit sich erhaltenswerter Baumbestand entwickelt hat.

Alle Flächen südlich der Tennishalle sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung des B-Plans Nr. 15 nicht mehr Inhalte des Bebauungsplans Nr. 6, sondern gehören mittlerweile zum Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung (s.u.).

### Bebauungsplan Nr. 10 „Rethscheuer-West“ – 2. Änderung

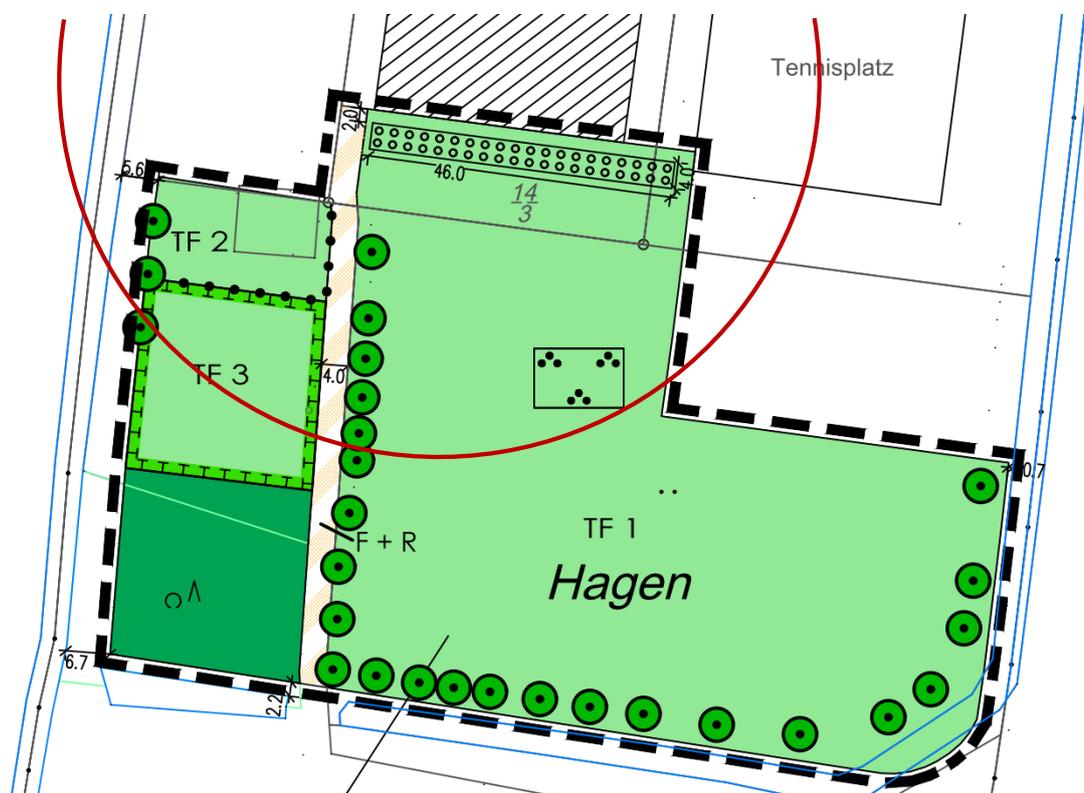
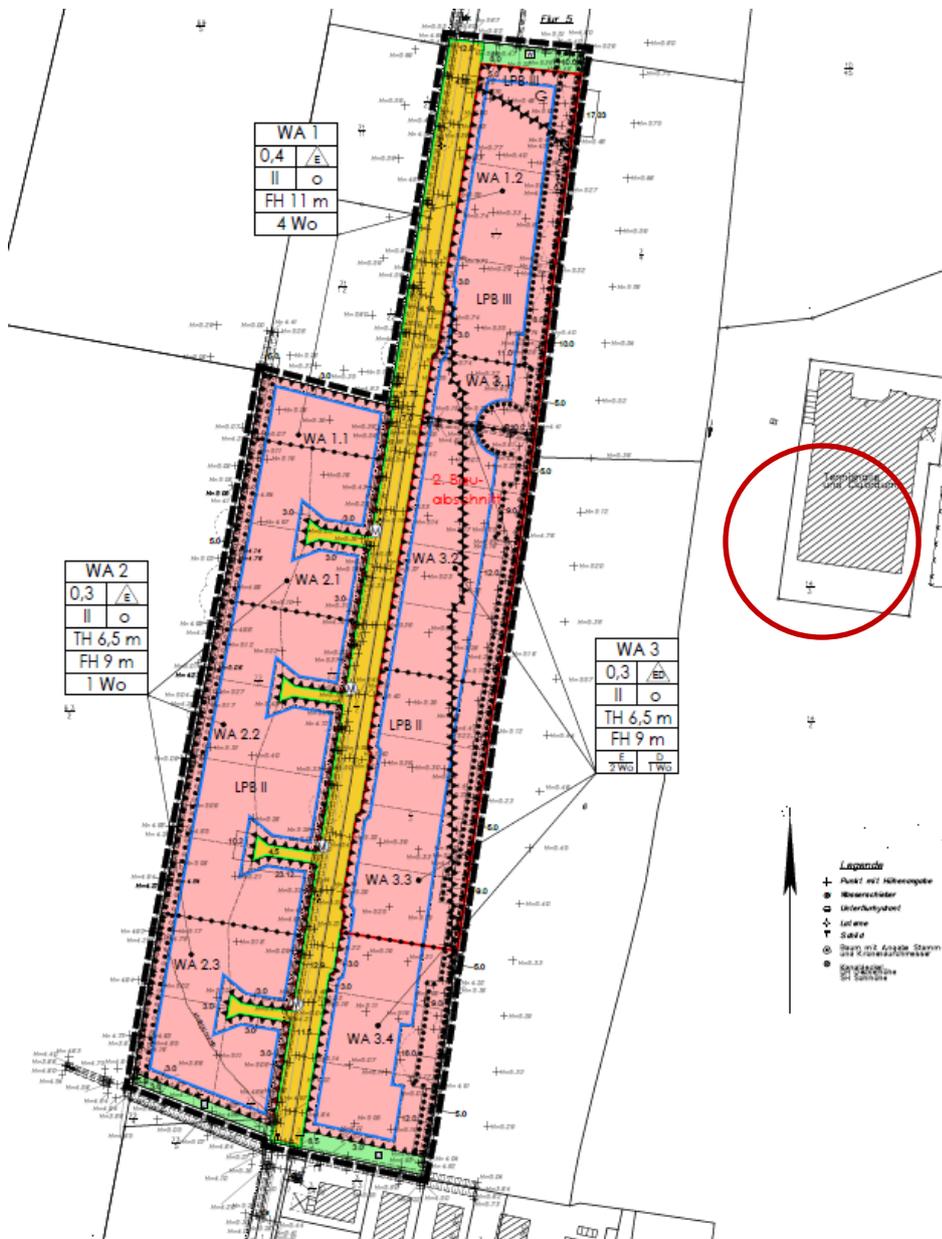


Abbildung 8: Geltender Bebauungsplan Nr. 10 -2. Änderung (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)

In diesem Bebauungsplan, ehemals im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6, sind südlich der bisherigen Tennishalle neben zu erhaltenden Bäumen eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Bolzplätze und Stellplätze zulässig) sowie ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Pflanzstreifen südlich der Tennishalle ist 46 m lang und 4 m breit. Er sollte gem. B-Plan Nr. 10 – 2. Änderung – eine 3-reihige, freiwachsende Laubholzhecke beinhalten. Diese Festsetzung konnte so nicht umgesetzt werden, da auf der Fläche zugleich die Option für ein weiteres Spielfeld der Tennishalle liegt. Diese sollte beibehalten werden. Damals erfolgten Gespräche zwischen Vorhabenträger und Landkreis, die zu einer anderweitigen Lösung führten. Tatsächlich ist die Fläche südlich der Tennishalle zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 15 der großen Freifläche zugeschlagen, die zu Trainings- und Veranstaltungszwecken genutzt wird.

- **Bebauungsplan Nr. 13 „Adolf-Lüchau-Weg“ mit 1. Änderung B-Plan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“**



Dieser Bebauungsplan enthält die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets westlich des Plangebiets für den B-Plan Nr. 15.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 15 sind die Erschließungsarbeiten für nebenstehenden B-Plan im Gange.

Abbildung 9: **Bebauungsplan Nr. 13 „Adolf-Lüchau-Weg“ mit 1. Änderung B-Plan Nr. 6 „Rethscheuer-Nord“** (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)

▪ **Bebauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ mit 1. Änderung Bauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“**



Der Bauungsplan Nr. 12 enthält eine inzwischen aufgegebene Planung für die Kita, die nun Gegenstand vorliegenden Bauungsplans ist. Aufgrund von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurde der alte Standort verworfen. Es wurde entschieden, die Tennishalle stattdessen zu einer Kita umzunutzen.

Abbildung 10: Bauungsplan Nr. 12 „Kindertagesstätte“ mit 1. Änderung Bauungsplan Nr. 11 „Feuerwehr“ (©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)

### 3 Sonstige Vorgaben und Informationsgrundlagen

#### 3.1 Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften

Vorliegender Bauungsplan ersetzt in dem als Geltungsbereich bezeichneten Teil die Festsetzungen der Bauungspläne Nr. 6 und Nr. 10 – 2. Änderung.

Der Bauungsplan wurde nach Aufstellungsbeschluss vom 03.09.2024 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hohnstorf/Elbe unter Berücksichtigung folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

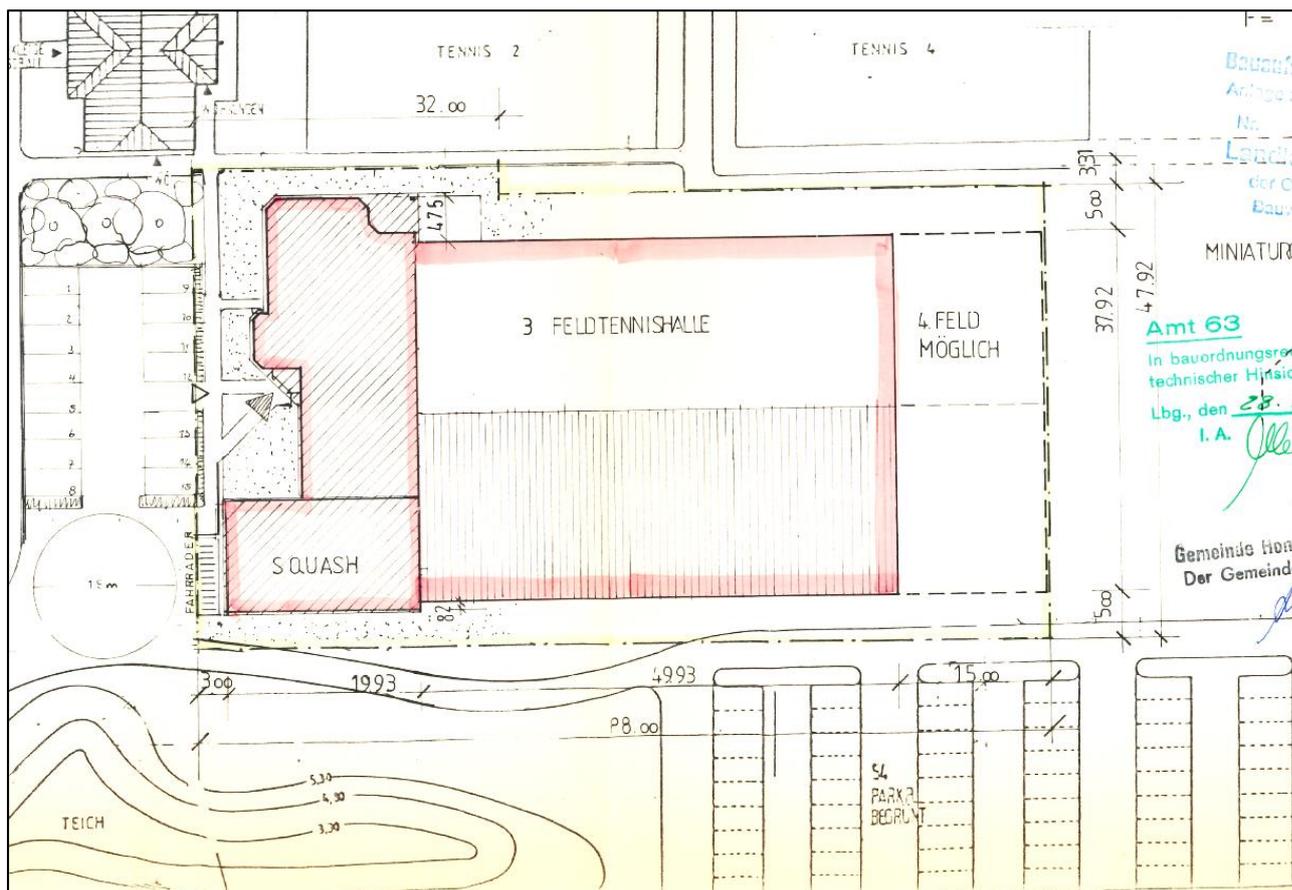
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist"
- **Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG))** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist"
- **Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26.08.1998 (GMBl. (1998) Nr. 26, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5)

### 3.2 Sonstige Informationsgrundlagen

- **Luftbilder:** Google Maps Pro (2024), verschiedene Abfragen während des Planungsprozesses
- **Geoportal des Landkreises Lüneburg** – [http://geo.lklg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false), unterschiedliche Abfragen während des Planungsprozesses
- **Vorhabensplanungen** – erstellt durch Architekturbüro Dorlies Kolodzy, Artlenburg
- **Immissionsschutz-Gutachten: schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kindertagesstätte“ der Gemeinde Hohnstorf** – erstellt durch Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, vom 11.11.2019
- **Immissionsschutz-Gutachten: schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Adolf-Lüchau-Weg“ der Gemeinde Hohnstorf** – erstellt durch Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, vom 27.10.2021
- **Immissionsschutz-Gutachten: schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kindertagesstätte“ der Gemeinde Hohnstorf** – erstellt durch Normec Uppenkamp vom 26.12.2021

## 4 Konzeption der Planung



**Abbildung 11: Tennishalle mit Gastronomie und Squash (Baugenehmigung 1990)**

Oben abgebildet ist die Tennishalle, wie sie dem Bestand zur Zeit der Planaufstellung für den B-Plan Nr. 15 entspricht. Dem Plan können einige Abmessungen entnommen werden. Die Zufahrt und die Parkplätze entsprechen nicht ganz der damaligen Situation. Letztere liegen in Richtung Norden (verschoben nach links in der vorausgehenden Planzeichnung).

Die Umbaupläne sehen vor, in die Halle Kuben zu stellen, die die künftigen Räume der Indoor-Kita bilden werden. Die Kuben werden so stehen, dass in der Mitte eine große Fläche zum Toben und Spielen verbleibt. Auch die Dächer der Kuben sollen begehbare und bespielbar sein. Die Ausdehnung der Halle bleibt im Wesentlichen unverändert bis auf einzelne Vordächer, evtl. auch Vorbauten, die über den Umgriff der bisherigen Tennishalle hinaus v.a. vor Eingängen ermöglicht werden sollen.

Der nördlich angrenzende Gastronomiebetrieb soll das Catering für die Indoor-Kita übernehmen, womit der Betrieb bereits Erfahrungen hat. In der bisherigen Tennishalle, ist angrenzend an den Gastronomiebetrieb ein Kinderrestaurant vorgesehen.

Die Außenhülle der Tennishalle wird geöffnet, so dass viel Tageslicht in die Halle kommt und eine Beziehung zum Außenraum entsteht. Notausgänge werden u.a. in Richtung Osten ergänzt.

Die Kinder gelangen von den Innenräumen auf eine Freifläche, die südlich angrenzt. Die Freifläche erhält unmittelbar südlich der ehemaligen Tennishalle zwei Tore für eine Durchfahrungsöglichkeit, da ein Anfahren der östlich der Halle liegenden Tennis-Außenplätze ermöglicht werden soll. In diesem Bereich wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr liegen. Der im Bebauungsplan Nr. 10 – 1. Änderung festgesetzte Gehölzstreifen südlich der Halle existiert nicht.

Der Zugang zur Halle erfolgt etwa an der Mitte der Westfassade, wo auch die Zufahrt zu den Parkplätzen liegt, die sich in Richtung Süden als Fuß- und Radweg fortsetzt. Die Stellplätze werden zeitversetzt weiterhin durch die Sport- und Freizeitnutzungen mitgenutzt. Während der Kita-Zeiten stehen reichlich Parkplätze zur Verfügung, da dann die Sportanlage und der Gastronomiebetrieb kaum genutzt werden.

Fahrräder, Kinderwagen etc. sollen im Bereich des Eingangs abgestellt werden.

Das gesamte Sport- und Freizeitgelände befindet sich – wie die entstehende Indoor-Kita auch – in Gemeindebesitz. Einzelheiten zur Nutzung durch die unterschiedlichen Nutzer können dadurch relativ detailliert und einfach abgestimmt und geregelt werden, falls dies erforderlich ist.

## **5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**

### **5.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt so, dass die Festsetzungen getroffen werden können, die zur Umnutzung der Tennishalle erforderlich sind. Weiter muss die Abgrenzung die Berücksichtigung des Gebotes der Konfliktbewältigung ermöglichen. Im Zusammenhang damit stellt sich für die Definition des Geltungsbereichs hier v.a. die Frage, ob Zufahrt und Stellplätze Teil des Bebauungsplans sein sollen, denn sie sollen für die Gesamtanlage mit Sportplätzen, Tennisplätzen sowie künftig Kita zur Verfügung stehen. (Der Gastronomiebetrieb hat eigene Stellplätze.)

Beide Inhalte wurden in den Geltungsbereich einbezogen, obwohl sie zugleich auch weiterhin Teil der angrenzenden Sporteinrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben. Dies ist praktikabel durch die zu erwartende zeitversetzte Nutzung und eine entsprechende Wahl der Festsetzung, die den Nutzerkreis – Sport und Kita – klar definiert. Näheres hierzu unter Kap. 5.4. und 5.7.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 – 19 BauNVO)**

#### **5.2.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ermöglicht die Nachnutzung der ehemaligen Tennishalle als Kindertagesstätte einschließlich zugehöriger Nebenanlagen wie z.B. Fahrradabstellplätzen, Zuwegungen, Spielplatz, Feuerwehrflächen etc. Für den Außenspielbereich sind gem. Festsetzung rund 1.500 m<sup>2</sup> südlich des Gebäudes vorgesehen. Die Fläche darf von einem Betriebsweg für den Sportverein durchquert werden. Dieser wird nur sporadisch genutzt werden, Details können Kita und Sportverein abstimmen. Der Weg muss durch Tore gesichert werden, die während der Nutzung der Außenflächen durch die Kita geschlossen werden können. Die Regelung hiervon ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **5.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Kita) sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung erfolgt angesichts der Hauptnutzung „Fläche für Gemeinbedarf / Kita“ eine Klarstellung, damit beispielsweise ein

Kinderspielplatz oder befestigte Flächen für das Sammeln der Kinder, für Fahrräder, Abfallbehälter, breitere Wege etc. auf den als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Freiflächen realisiert werden können.

### **5.2.3 Zulässige Grundfläche GR**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen, da es sich um eine ungewöhnliche Planungssituation in relativ exponierter Lage handelt. Zur Berücksichtigung von grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen Belangen im Rahmen der Abwägung sollen konkrete Aussagen getroffen werden können (hier insbesondere Eingriff und Ausgleich/Ersatz).

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der bestehenden Tennishalle und ihren Dimensionen ab und ist damit für eine Kita ungewöhnlich umfangreich. Im Einzelnen:

Die Gebäudefläche bleibt im Großen und Ganzen unverändert. Es soll jedoch möglich sein, auf die Außenhaut eine Wärmedämmung aufzubringen (an drei Außenwänden vollflächig + 0,8 m / ergibt Gesamtgrundfläche von knapp 2.000 m<sup>2</sup>).

Außerdem sollen kleinere Vordächer oder Vorbauten errichtet werden können beispielsweise an den Eingängen (an drei Außenwänden abschnittsweise + 4 m auf bis zu 200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche). Dieser Bereich ist durch eine zweite, außenliegende Baugrenze markiert.

Die Flächen, die auf der Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich zum Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen befestigt werden dürfen für Spielgeräte, Zuwegungen etc. / Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, sollen zusammengerechnet 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die für die Feuerwehr erforderlichen Befestigungen sind von der Begrenzung ausgenommen. In Bezug auf den überaus gewichtigen Belang „Brandschutz“ sollen dauerhaft keine Einschränkungen für optimale Lösungen bestehen.

### **5.2.4 Höhen**

Auf die Festsetzung von Geschossen wird zugunsten einer Höhenfestsetzung verzichtet. Die maximal zulässige Höhe des Hauptbaukörpers entspricht der genehmigten Höhe der bestehenden Tennishalle zzgl. eines Zuschlags für Wärmedämmung für das Dach, um heutige Standards gewährleisten zu können. Überschreitungsmöglichkeiten gibt es für erforderliche technische Aufbauten, insbesondere für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie. Hierdurch soll eine Ausstattung mit moderner Gebäudetechnik ermöglicht werden.

Zusätzlich gibt es um das Gebäude einen Streifen, in dem Vordächer oder Vorbauten mit reduzierter Höhe errichtet werden können.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **5.3.1 Bauweise**

Abweichende Bauweise: Zur Umsetzung des Hochbauentwurfs ist eine Gebäudelänge von über 50 m erforderlich. Die Tennishalle ist vor dem Umbau in Nord-Süd-Richtung bereits knapp 50 m lang, und es sollen Vordächer, kleine Vorbauten sowie eine Außendämmung ermöglicht werden. Damit vergrößert sich die anzurechnende Gebäudelänge.

In Richtung Norden ist kein seitlicher Abstand zum Nachbargebäude erforderlich, da auch die bestehende Tennishalle unmittelbar angebaut ist und diesbezüglich keine Änderung geplant ist. Außerdem können verringerte Grenzabstände eingehalten werden, da sich an den übrigen drei Seiten angrenzend keine hochbaulichen Nutzungen befinden. Nachbarschaftliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Planzeichnung zeigt zwei parallel verlaufende Baugrenzen. Die innenliegende Baugrenze für das Hauptgebäude entspricht der Fläche der heutigen Tennishalle zzgl. 0,8 m für Wärmedämmung der drei Außenwände. Hinzu kommt die außenliegende Baugrenze in einem Abstand von 4 m für Vordächer oder Vorbauten an Abschnitten des Gebäudes.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung bezieht sich u.a. auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf der Außenfläche sowie auf erforderliche befestigte Flächen.

### **5.4 Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg) werden an den Bestand angepasst, der in Realität nicht ganz mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 übereinstimmt. Sie umfassen die Flächen für die öffentliche Verkehrserschließung einschließlich Verkehrsgrün.

Die Zufahrt ist im Sinne flächensparender Nutzung von Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung sparsam befestigt (Breite ca. 3,2 m) und wird von einem wasser- und luftdurchlässigen Ausweichstreifen begleitet (Rasengittersteine, Breite zusätzlich ca. 0,6 m). Änderungen an den Verkehrsflächen sind nicht geplant.

### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Tiere und Pflanzen, Artenschutz**

Im Plangebiet sowie in der Umgebung befindet sich älterer Baum- und Strauchbestand. Die mittelgroßen und größeren Bäume mittlerer bis guter Ausprägung werden alle zum Erhalt festgesetzt. An den Gemeinschaftsstellplätzen gibt es als Unterwuchs der Bäume aufgewachsene, Ziersträucher (z.B. Cotonneaster) und heimische Arten wie Hundsrose. Diese sind z.T. angereichert mit wilden, jungen Baum- und Strauchtrieben neueren Datums (v.a. Eiche) und auch abgestorbenen älteren Bäumen (z.B. Rotdorn). Mehrere der damals angepflanzten Bäume konnten bis heute nicht einmal mittlere Ausprägung erreichen.

Die Fläche südlich der Tennishalle ist eingeebnet, entwässert und wird intensiv zu Trainings- und Veranstaltungszwecken genutzt. Nach Nutzung gehört die Fläche bislang zum Biotoptyp PSZ – sonstige Sport- und Spielanlage. Der Bewuchs wird zwar dauerhaft kurzgehalten, ist aber kein Zier- oder Sportrasen, sondern entspricht dem Artenspektrum des sonstigen mesophilen Grünlands, teils artenarmer Ausprägung, teils artenreicher mit verschiedenen Gräsern und den typischen Wiesenkräutern wie Löwenzahn, Klee, Spitzwegerich etc. Die Fläche ist wegen intensiver Nutzung

und Pflege sowie mangelnder Wuchshöhe ungeeignet für Wiesenbrüter und stöempfindliche Tiere. Am Biotoptyp oder der Wertigkeit der Fläche erfolgt keine Änderung durch die Planung.

Es kann angenommen werden, dass die Gehölze im Plangebiet z.T. als Nahrungshabitat für Tiere dienen. Zumindest störungsempfindliche Arten könnten im Bereich des Plangebiets auch Höhlen und Nester haben, konkrete Hinweise auf Besiedlung durch geschützte Arten gibt es allerdings nicht.

Um Störungen bzw. den Tod von Vögeln, Fledermäusen, Insekten und anderen Tieren zu vermeiden, ergehen Festsetzungen zur Beleuchtung der Außenflächen. Ergänzend sind weitere Hinweise zu dem Thema auf dem Plan angebracht:

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hingewiesen (§ 44 BNatSchG). Zum Schutz von Insekten, Vögeln und ggf. Fledermäusen sind Festsetzungen zur Ausführung der Beleuchtung getroffen worden. Vögel stehen zusätzlich unter dem besonderen Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie. Diesbezüglich wird dem Bauherrn nahegelegt, zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen oder Fensterbändern hierfür geeignete und getestete Gläser zu verwenden (Tötungsverbot). Hierzu befindet sich ein Hinweis auf dem Plan wie auch zum Sommerfällverbot, das gem. § 39 BNatSchG während der Nistzeit besteht. Vorhandene Bäume sind bei Baumaßnahmen gemäß den einschlägigen Normen zu schützen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften zur Bodenbefestigung im Kronenbereich von Bäumen, die Schädigungen des Baumbestands vermeiden sollen. Zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan weiterhin die Ausführung von Vordächern oder Dächern auf Vorbauten oder Nebenanlagen als Gründächer fest. Hierbei ist auf eine sachgerechte Ausführung zur Förderung der Artenvielfalt zu achten z.B. über die verwendeten Substrate bzw. Substrathöhen und die Wahl der Pflanzen.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von Einzelbäumen nach Pflanzliste festgesetzt.

Mit Umsetzung der Festsetzungen verbleibt ein leichtes Plus in der Bilanzierung gem. Biotopwertverfahren nach LANUV NRW.

## **5.6 Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **GF 1**

Südlich des Gebäudes wird eine Durchwegung zu den östlich gelegenen Tennisplätzen ermöglicht. Die Durchwegung kann mit zwei Toren in der Einfriedung des Kita-Außenbereichs hergestellt werden. Ein Durchfahren während Kinder draußen spielen kann lässt sich durch entsprechende Abstimmung mit dem Sportverein vermeiden.

### **GF 2**

Entlang des westlich und außerhalb vom Geltungsbereich gelegenen Grabens wird ein Geh- und Fahrrecht für den Graben-Begleitstreifen festgesetzt. Dies ist erforderlich zu Pflegearbeiten am

Graben. Hierzu erfolgen zusätzlich zum Geh- und Fahrrecht auch Festsetzungen zum Bewuchs bzw. zur Pflege des Streifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

## **5.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die bereits vorhandenen Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplätze für Mitarbeiter, Eltern und andere Besucher der Sportanlagen und der Kita ausgewiesen. Die Festsetzung hat im Wesentlichen klarstellenden Charakter in Bezug auf den künftigen Nutzerkreis. Der Gastronomiebetrieb hat seine eigenen Parkplätze nördlich des Restaurants. Eine Vergrößerung oder Verkleinerung der Stellplätze ist nicht geplant.

Im Sinne der Bodenschutzklausel wird auf die Ausweisung zusätzlicher Parkplätze verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem bisher bis zum Nachmittag weitgehend ungenutzten Parkplatzbestand mehr als genug Stellplätze vorhanden sind.

Ebenfalls keine Veränderung ist geplant an der Zufahrt aus nördlicher Richtung. Diese Zufahrt ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und setzt sich in Richtung Süden als reiner Fuß- und Radweg fort.

Nicht ideal ist, dass die Sportanlagen und die zugehörigen Stellplätze künftig in zwei verschiedenen Bebauungsplänen liegen werden. Ggf. kann ergänzend zum Bebauungsplan hierzu eine vertragliche Regelung ergänzt werden. Die Unterhaltung der Stellplätze kann durch die Gemeinde als Eigentümer der Flächen von Sportanlagen (einschl. Gastronomiebereich) und Kindergarten geregelt werden.

## **5.8 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen eine Pflicht zur Pflege und ggf. zum Ersatz einschließen. Für die Pflanzfestsetzungen gilt die Pflanzliste zu Bäumen auf dem Plan. Pflanzen, die außerhalb der Pflanzfestsetzungen gepflanzt werden bzw. über die im B-Plan festgesetzten Mindestmaße hinaus, sind frei wählbar. Die für den Außenspielbereich erforderliche Einfriedung wird in die Außengestaltung einbezogen.

## **5.9 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Es wird durch die Festsetzungen gesichert, dass Baumbestand mittlerer oder guter Ausprägung erhalten werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume dienen der Beschattung der Parkplätze und des Außenbereichs der Kita bzw. des Fuß- und Radwegs. Sie übernehmen außerdem wichtige Funktionen im Naturhaushalt und werten das Landschaftsbild auf.

## **5.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO)**

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung auch in gestalterischer Hinsicht möglichst gut einfügt.

## **Freibereiche**

Abfallbehälter sind so unterzubringen, dass sie möglichst wenig einsehbar sind, da sie verunstaltend wirken können.

## **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unauffällig und damit wenig störend zu gestalten. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zu Natur und Landschaft und in einigem Abstand befindet sich / entsteht Wohnnutzung.

### **5.11 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Die Hinweise auf dem Plan sollen die Einhaltung sonstiger Anforderungen sicherstellen. Solche Anforderungen können aufgrund der örtlichen Verhältnisse bestehen oder aber aufgrund von anderen Vorschriften.

Weiter dienen die Hinweise dazu, auf Maßnahmen aufmerksam zu machen, die für die Planung von Bedeutung sind, aber nicht festgesetzt werden (können/müssen).

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Belange der Versorgung mit sozialer Infrastruktur**

Die Gemeinde Hohnstorf/Elbe ist gehalten, ihrem Auftrag der Versorgung mit Kindergartenplätzen nachzukommen. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die mehrere Möglichkeiten für die Errichtung eines neuen Kindergartens untersucht hat, ist zu dem Schluss gekommen, dass die Umnutzung der Tennishalle die wirtschaftlichste der betrachteten Varianten darstellt. Die Fläche stellt überdies einen konfliktarmen und auch städtebaulich geeigneten Standort mit vorhandener Erschließung dar. Die Nutzung „Kita“ hat wegen der gesellschaftlichen, sozialen und ökonomischen Bedeutung ausreichender Kitaplätze ein hohes Gewicht.

### **6.2 Belange des Immissionsschutzes**

#### **6.2.1 Durch die Kita verursachte Immissionen**

##### **„Kinderlärm“**

Die am nächsten liegende, stöempfindliche Nutzung wird das im Westen neu entstehende Wohngebiet werden, das rund 80 m weit entfernt liegt.

Durch die Indoor-Kita entstehen Geräusche, die als belästigend empfunden werden können. Dies betrifft zum einen Geräusche, die durch die Kinder selbst verursacht werden, z.B. beim Spielen und Toben. Diese Geräusche einschließlich Begleitgeräuschen wie Lärm, der durch Spielgeräte verursacht wird, sind vom Gesetzgeber mit § 22 Abs. 1a BImSchG privilegiert worden:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Weiterhin gilt, zitiert nach VG München, Urteil v. 01.08.2022 – M 8 K 21.3387:

„Der mit dem Betrieb eines Kindergartens einhergehende Lärm ist in Gebieten, in denen eine solche Einrichtung nach den Regelungen der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig ist – so auch in (faktischen) reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 2 Nr. 3, § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (ggf. iVm § 34 Abs. 2 BauGB) bzw. in unbeplanten Gemengelagen mit tatsächlich vorhandener Wohnnutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB – grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)“

### **Vorhabenbedingter Mehrverkehr und Parkplatzgeräusche**

Vorhabenbedingter Mehrverkehr und Parkplatzgeräusche sind bei einer größeren Kita unvermeidbar. Es konnte nicht eindeutig geklärt werden, ob auch höchstgerichtlich geklärt ist, ob die Privilegierung des § 22 Abs. 1a BImSchG auch Verkehrsemissionen umfasst. Das VG München, Urteil v. 01.08.2022 – M 8 K 21.3387, bejaht dies:

„Der mit dem Bringen und Holen der in einer Kindertagesstätte betreuten Kinder verbundene Verkehrslärm ist von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen; dies gilt sowohl in Baugebieten nach der BauNVO, in denen Kindertageseinrichtungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, als auch in Gemengelagen, in denen Wohnnutzung vorhanden ist. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)“

Angenommen, die Privilegierung umfasst nicht die durch die Kita verursachten Verkehrsgeräusche, lässt sich die Situation so beurteilen: vorhabenbedingter Mehrverkehr kann eine abwägungsrelevante, eventuell erhebliche Beeinträchtigung darstellen, wenn zwei Punkte zutreffen:

1. Eine relevante Störwirkung durch Zunahme der Verkehrsmenge ist in Betracht zu ziehen, wenn durch den Mehrverkehr der Beurteilungspegel um 3 dB erhöht wird. Hierzu müsste sich der Verkehr verdoppeln (bei gleicher Verkehrszusammensetzung). Bei den STUs zu den Bebauungsplänen Nr. 12 – 14 wurde der Verkehrslärm bzw. der Sportlärm incl. Parkplatzgeräuschen für den heiklen Sonntag bei Fußballspielen und gleichzeitiger Vollausslastung der Tennisplätze betrachtet. Problematisch war das berechnete Niveau nicht. Eine höhere Verkehrsmenge als die zu dem angesetzten sonntäglichen Szenario ist zu den für die Kita relevanten Zeiträumen eher nicht zu erwarten. Damit ist auch nicht anzunehmen, dass es Probleme durch eine Zunahme der Verkehrsmenge aufgrund der Kita geben wird.
2. Eine angenommene deutliche Pegelerhöhung (3 dB) wäre auch nur dann kritisch, wenn gleichzeitig auch der maßgebliche Grenzwert für die zu schützenden Nutzungen überschritten wird. Eine Überschreitung der Grenzwerte wäre nur bei höheren Verkehrsmengen und v.a. -geschwindigkeiten zu erwarten. Die Zufahrt zur Kita ist verkehrsberuhigt (Schritttempo).

Abwägungsrelevante Störungen von schutzbedürftigen Nutzungen durch vorhabenbedingten Mehrverkehr sind dem zufolge nicht zu erwarten.

## 6.2.2 Immissionsschutz für die Nutzung „Kindertagesstätte“

Eine Kita hat eine Schutzbedürftigkeit, deren Richt-, Grenz- oder Orientierungswerte normalerweise in Bereichen des WA bis des MI angesetzt werden. Für Außenbereiche der Kita werden Mischgebietswerte herangezogen. Hier liegt eine Bestandssituation vor. Bei Bestandssituationen – insbesondere Gemengelagen – kann es sein, dass das Einhalten bestimmter Lärmgrenzen wegen der Vorbelastungen nicht immer möglich ist.

Unter bestimmten Voraussetzungen entsteht also ein Abwägungserfordernis. Einer Abwägung zugänglich sind die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Grenzwerte z.B. einer BImSchV sind hingegen im Normalfall als verbindliche Obergrenzen zu betrachten.

### Auswertung der schalltechnischen Untersuchungen B-Pläne Nr. 12, 13 und 14

Die Lage der jeweiligen Geltungsbereiche ist in Kap.2.3.3 dargestellt. Eine Auswertung der umliegend vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen (STUs) ergibt folgendes Bild:

- STU ZUM B-PLAN NR. 14 „SENIORENPFLEGERESIDENZ“

(Geltungsbereich ca. 180 m westlich B-Plan Nr. 15)

#### Gewerbelärm

Es wird eine marginale Überschreitung des Richtwertes für WA in einem kleinen nordöstlichen Bereich um 1 dB festgestellt.

#### Sportlärm/Parkplätze

Für den Sportlärm wesentlich sind Fußball und Tennis, die anderen Sportarten können laut Gutachten vernachlässigt werden, da sie nicht die Hauptgeräuschquellen darstellen. Für das WA und die Seniorenresidenz des B-Plans Nr. 14 ist der Sportlärm unproblematisch. Kurzzeitige Spitzen werden durch Schiedsrichterpfiffe bei Fußballspielen und gleichzeitige volle Auslastung der Tennisplätze verursacht. Der Lärm der Parkplätze wird in den Sportlärm einberechnet (sonntags zur Hauptauslastung).

#### Verkehrslärm

Für Straße und Schiene gibt es in der Gesamtbetrachtung auf einer Teilfläche eine Überschreitung lediglich der Nachtwerte um 2-3 dB, verursacht durch Güterverkehr auf der Bahnlinie, die östlich liegt. DIN 18005 und 16. BImSchV werden ansonsten (tagsüber) eingehalten bzw. unterschritten. Die sog. Zumutbarkeitsschwelle (Tag 60 dB(A)) wird deutlich unterschritten.

- STU ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „ADOLF-LÜCHAU-WEG“

(Geltungsbereich ca. 100 m westlich B-Plan Nr. 15)

#### Gewerbelärm

Es gibt eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm am nördlichen Rand des Plangebiets.

#### Sportlärm/Parkplätze

Richt- und Orientierungswerte werden selbst zu Spitzenzeiten unterschritten. Sonntags bei Fußballspielen werden im WA Beurteilungspegel von 39 – 50 dB(A) erreicht bzw. eingehalten.

#### Verkehrslärm

Nacht werden auf einer Teilfläche nächtliche Orientierungswerte durch Güterverkehr auf der Schiene überschritten, nicht jedoch tagsüber. Tagsüber werden die Orientierungswerte „deutlich unterschritten“.

Schallschutzmaßnahmen wegen der Überschreitung von Nachtwerten beim Verkehr.

▪ STU ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 (ALTER KITA-STANDORT)

(Geltungsbereich ca. 200 m östlich B-Plan Nr. 15 / ca. 40 m östlich der Bahnlinie)

Verkehrslärm

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird eingehalten beim Szenario Straße 2030 / Schiene 2025. Für die westliche Baugrenze des Baufeldes werden in etwa 40 m Entfernung zur Bahnlinie 53 dB(A) berechnet. Die Tennishalle liegt etwa 3 mal so weit entfernt von der Schiene. Beim Szenario Straße 2023 / Schiene 2030 (deutlich mehr Züge nach Elektrifizierung auf der Strecke) wird der WA-Orientierungswert 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit um bis zu 2 dB überschritten. Der Grenzwert 16. BImSchV für WA wird jedoch eingehalten. Die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) ebenfalls. Für den Außenbereich der Kita des Bebauungsplans Nr. 12 gibt es mit der Einhaltung der DIN 18005-Werte keine Probleme, da für diese MI-Werte angesetzt wird.

### **Schlussfolgerungen für vorliegenden Bebauungsplan**

Verkehrslärm Straße

In den relevanten Bereichen der B 209 und L 219 gilt eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h. Die Indoor-Kita ist etwa 300 m von der Bundesstraße entfernt und etwa 280 m von der Landstraße. Bei den sehr viel dichter an diesen Emissionsquellen gelegenen, vorangehend betrachteten Bebauungsplänen stellt der Straßenverkehr für sich keine kritische Lärmquelle dar. Es ist somit nicht anzunehmen, dass im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplans Probleme wegen Straßenverkehrslärm auftreten, auch nicht in Kombination mit der Schiene (s.u.). Bei verschiedenen Ortsbesichtigungen war kein Verkehrslärm feststellbar.

Verkehrslärm Schiene

Die im Bebauungsplan Nr. 12 berechneten Aufpunkte liegen in etwa 45 m Entfernung von den nächstgelegenen Bahngleisen. Die Indoor-Kita hat zu den Gleisen einen Abstand von etwa 140 m mit der nächstgelegenen Gebäudekante. Bei freier Schallausbreitung kann überschlägig für linienförmige Schallquellen eine Abnahme des Schallpegels um 3 dB angenommen werden, wenn sich der Abstand verdoppelt. Hier nimmt er um das mehr als 3-fache zu. Damit ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, die im B-Plan Nr. 12 an der gleisnahen Baugrenze um 2 dB(A) überschritten werden, auch für den Schienenlärm eingehalten werden.

Gewerbelärm

Wo die Zufahrt im Norden von der B 209 abzweigt, gibt es in rund 200 m Entfernung zur Kita eine kleine Gewerbefläche. Für die unmittelbar an das Gewerbe südlich angrenzenden Baugebiete werden geringfügige Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm jeweils am nördlichen Rand festgestellt.

Gewerbelärm ist für vorliegenden B-Plan irrelevant wegen des sehr viel größeren Abstands zum Gewerbe (ca. 200 m) und auch der Abschirmung durch den Gastronomiebetrieb. Es gibt keine dem Gewerbegebiet zugewandten Fassadenteile. Im Gegenteil: in Richtung Gewerbe schließt sich der angebaute Gastronomiebetrieb baulich an die Kita an und fungiert damit als zusätzlicher Lärmschutz in dieser Richtung. Kritische Belastungen durch Gewerbelärm sind somit nicht anzunehmen.

Sportlärm

Die Aussagen der STUs zum Sportlärm betrachten ausschließlich dessen konfliktträchtigste Konstellation als maßgebliche Größe. Dieses tritt an den für die Kita nicht relevanten Sonntagen auf.

Daher sind die Werte und Aussagen der STUs für Sportlärm für vorliegenden Bebauungsplan nur indirekt verwertbar. Die entscheidenden Einflussfaktoren sind der Lärm der Fußballplätze bei Spielbetrieb und eine gleichzeitig angenommene Vollauslastung der 4 Tennisaußenplätze.

**Fußball:** Der Fußballbetrieb findet fast ausschließlich azyklisch zu den Zeiten des Kita-Betriebs statt. Darüber hinaus befindet sich der gastronomische Betrieb, der nördlich an die Kita angebaut ist und in der Länge in Ost-West-Richtung etwas auskragt, als effektiver Lärmschutzriegel zwischen Kita und Fußballplätzen. Der Außenbereich ist ebenfalls durch die Halle mit Gastronomie vor Lärm aus Richtung Norden geschützt. Es ist keine kritische Belastung durch den Betrieb der Fußballplätze anzunehmen.

**Tennis:** Die Tennisaußenplätze grenzen unmittelbar an die Kita an und stellen für diese eine Vorbelastung dieser Gemengelage dar, während sie bespielt werden. Sie werden in der STU zum B-Plan Nr. 13 mit Eingangswerten von einem Pegel (Input) von 93 dB(A) für je zwei Außenplätze angesetzt. Die STU betrachtet allerdings den Sonntag, an dem auf den Tennisplätzen Wochenendbetrieb mit vergleichsweise hoher Auslastung herrscht. An den für die Kita relevanten Werktagen werden die Plätze tagsüber wenig bis gar nicht bespielt. Die Tennisabteilung des TUS Hohnstorf besteht nur noch aus wenigen Mitgliedern, im Wesentlichen (berufstätige) Erwachsene. Die mangelnde Nachfrage ist ja gerade der Grund für die Umnutzung der Tennishalle. Der Spielbetrieb findet v.a. nach Feierabend und an Wochenenden statt, also ebenfalls azyklisch zu den Öffnungszeiten einer Kita. Von etwa September bis April/Mai werden die Plätze überhaupt nicht bespielt.

Wenn ein Bespielen der Außenplätze angenommen wurde, ergäbe eine überschlägige Ermittlung der Schalldruckpegel an der nächstliegenden Gebäudekante der Kita eine Größenordnung von etwa 56 dB(A) bei freier Ausbreitung des Schalls. Hierbei ist die sehr dichte, haushohe Thujahecke zwischen Tennishalle und Tennisplätzen unberücksichtigt, die aufgrund ihrer Dimension und Dichtigkeit möglicherweise einen Teil der Geräusche dämpfen könnte. Ein relativ guter Lärmschutz im Gebäude selbst wird durch die geplante Ausführung der Indoor-Kita mit KfW-40-Standard erreicht. Für die Freifläche ergeben sich überschlägig Werte um die 50 dB(A) in den der Tennisanlage nächstgelegenen Bereichen, sollten die Außenplätze während der Öffnungszeiten der Kita bespielt werden. Hierbei sind Geräuschdämpfungen durch das Gebäude und möglicherweise die Hecke ebenfalls nicht einkalkuliert.

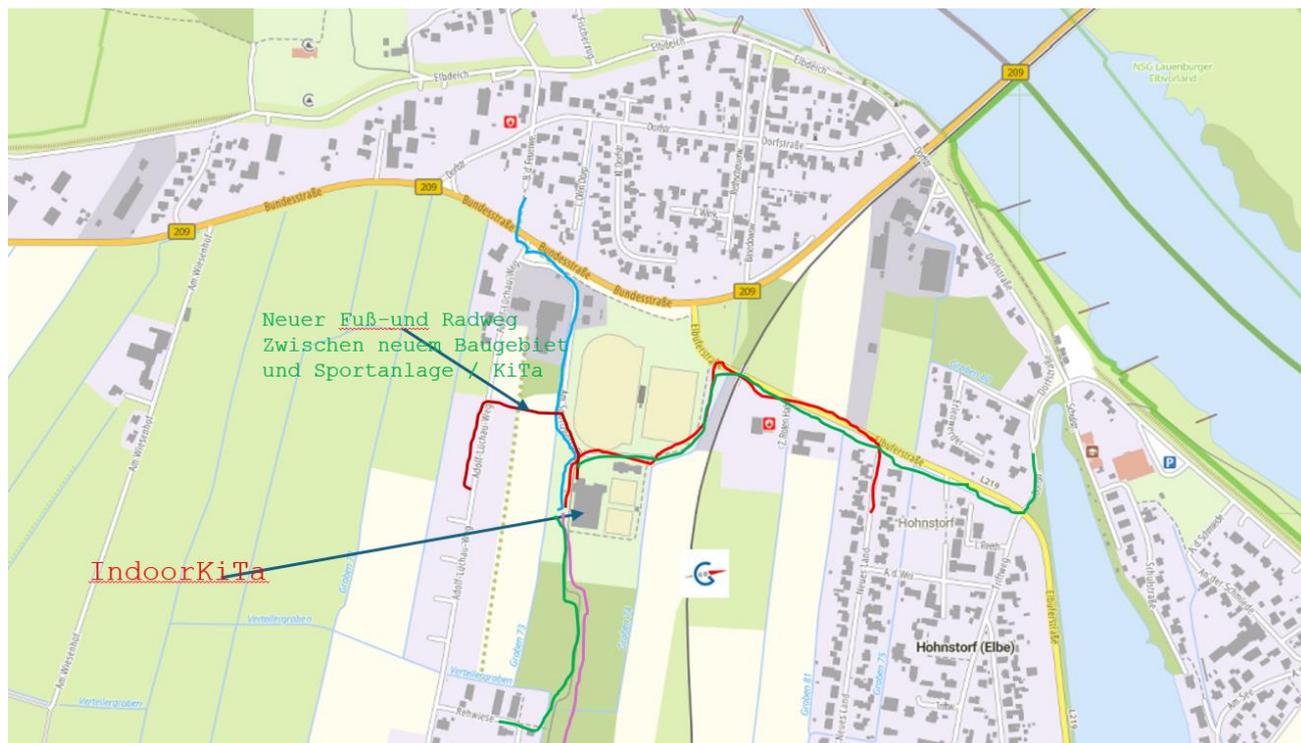
Die Grenzwerte nach 18. BImSchV liegen bei 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. bei 60 dB(A) für Mischgebiete für tagsüber und außerhalb der Ruhezeiten, also in dem hier relevanten Zeitraum. Da es sich um eine vorbelastete Situation handelt mit Gemengelagenansatz, ist die Heranziehung von Mischgebietswerten für die Kita vertretbar. Ein baulicher Lärmschutz ist nicht erforderlich.

## **6.3 Belange des Verkehrs**

### **6.3.1 Grundstücksanbindung Straßen/Wege**

Die Indoor-Kita ist an die einzelnen Ortsteile von Hohnstorf/Elbe über Fuß- und Radwege bzw. einen verkehrsberuhigten Bereich als gemischte Verkehrsfläche relativ direkt angebunden. Östlich der Indoor-Kita verlaufen in Nord-Süd-Richtung Bahngleise auf einem Damm. Hierdurch entsteht in Richtung Osten eine räumliche Barriere für die Querung. Die nördlich liegende B 209, ebenfalls eine räumliche Barriere für Fußgänger und Radfahrer, kann auf gesicherten Überwegen gequert werden.

Aus verkehrlicher Sicht hat der gewählte Standort den Vorteil, dass er abseits von Durchgangsverkehr liegt. Hierdurch ergibt sich gegenüber anderen Standorten ein großes Plus an mehr Sicherheit für die Kinder.



**Abbildung 12: Skizze zur Anbindung der Indoor-Kita mit Fuß- und Radwegen (neu und geplant) (Kartengrundlage: ©Terraweb Landkreis Lüneburg, Juni 2024)**

Die Fahrbahnbreite der Zufahrt ist ausreichend breit für das Befahren mit reduziertem Tempo. Ggf. steht ein rasenbewachsener Streifen zum Ausweichen zur Verfügung. Die Mindestbreiten für Rettungsfahrzeuge werden eingehalten.

### 6.3.2 ÖPNV/Carsharing

Bushaltestellen befinden sich nordwestlich der Sportanlage an der B 209. Sie werden von mehreren Linien angefahren. Carsharingangebote sind derzeit nicht vorhanden.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr

Dadurch dass die großzügigen Parkplatzkapazitäten der gesamten Sportanlage und der Gastronomie zu Kita-Betriebszeiten nahezu ungenutzt sind, stehen mehr als ausreichend Parkplätze für die Kita zur Verfügung (vgl. Kap. 5.7). Im Sinne der Bodenschutzklausel und auch der angestrebten Mobilitätswende werden diese Synergieeffekte genutzt; auf eine Ausweisung zusätzlicher Kfz-Parkplätze wird verzichtet.

#### Kfz:

Nach neuer NBauO ist bei einer Nutzungsänderung, dafür zu sorgen, dass die Differenz der für die Planung erforderlichen Stellplätze gegenüber denen der alten Nutzung zur Verfügung steht. Richtzahlen wurden zugunsten einer situativen Betrachtung gestrichen. Zum Zeitpunkt der

Baugenehmigung für die Tennishalle (01/1990) gab es ebenfalls keine Anlage zu Ausführungsbestimmungen für § 47 NBauO (alt), denen Stellplatzschlüssel entnommen werden konnten. Wenn die bislang geltenden Richtzahlen zum Einstellbedarf dennoch für eine Einschätzung herangezogen werden, ergibt sich folgendes Bild:

Für Tennisplätze wurden zu der bis 2024 geltenden NBauO 4 Einstellplätze je Spielfeld (ohne Besucher) angesetzt. Die **Tennishalle** hatte 3 Felder. Damit wären als Richtzahl **12 Einstellplätze** anzusetzen gewesen (Ziffer 5.8).

Nach Ziffer 8.5 „Tageseinrichtungen für Kinder und dergleichen“ kann – ebenfalls auf Basis der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, alt – Folgendes berechnet werden:

**Kinderkrippe** mit zwei Gruppen à 15 Kindern / 30 Kindern insgesamt:  
mindestens 1 Stellplatz je 10 Kinder = 3 Stellplätze

**Kindergarten** für 100 Kinder:  
mindestens 1 Stellplatz je 10 Kinder = 10 Stellplätze

-> **gesamt 13 Kfz-Stellplätze**

Das ergäbe eine Differenz von einem Stellplatz. Angesichts der bisherigen Nutzungsprofile von Kita einerseits und von Sportanlagen andererseits ist sichergestellt, dass während der Kita-Betriebszeiten wesentlich mehr Stellplätze als nur ein zusätzlicher zur Verfügung stehen. Es handelt sich dabei vollständig um Stellplatz-Flächen im Eigentum der Gemeinde, so dass Regelungskonflikte nicht zu erwarten sind und diese Synergieeffekte genutzt werden können. Dies ist im Sinne der Bodenschutzklausel bzw. nachhaltiger Stadtplanung.

#### **Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen, Mobilitätshilfen:**

Die NBauO 2024 verzichtet ebenfalls auf Richtzahlen für die Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder. Vielmehr sind diese für die ständigen Besucherinnen und Besucher der Anlagen in ausreichender Anzahl zu Verfügung stehen. Auf den als Flächen für Gemeinbedarf „Indoor-Kita“ ausgewiesenen Flächen können ausreichende Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen, Mobilitätshilfen errichtet werden. Dies ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

## **6.4 Belange von Umwelt und menschlicher Gesundheit (Schutzgüter der Anlage 2 BauGB / Auswahl)**

**Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern der Anlage 2 zum BauGB sind durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten bzw. verbleiben nicht. Zum Immissionsschutz: s.v.**

### **6.4.1 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden für die angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ermittelt und, sofern nicht vermeidbar, ausgeglichen. Dies ist u.a. wegen der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft von Bedeutung. Hierzu werden im Plan entsprechende Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft werden auf den heutigen Zustand des Geländes bezogen, nicht auf nicht umgesetzte Festsetzungen geltender Bebauungspläne.

Nach Bilanzierung verbleiben bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Veränderungen an den betrachteten Schutzgütern jenseits der Marginalitätsgrenze, gemessen am IST-Zustand. Zu den einzelnen Teilbereichen:

**Derzeitige Tennishalle:** Mit vorliegender Planung wird die Möglichkeit genutzt, eine dem Siedlungsbereich zuzurechnende, aus der Nutzung gehende bauliche Anlage einer gesellschaftlich dringend nachgefragten Folgenutzung zuzuführen. Mit der Beschränkung auf den bisherigen Siedlungsbereich entspricht die Planung den Nachhaltigkeitszielen der Stadtplanung bzw. Zielen des Bodenschutzes und des Schutzes vor Inanspruchnahme bislang nicht beeinträchtigter Flächen von Natur und Landschaft. Da die Halle durch das Aufbringen von Dämmung und das Ergänzen von Eingängen umgebaut werden muss, vergrößert sich die in Anspruch genommene Fläche etwas. Vordächer und Vorbauten wie auch Dächer von Nebenanlagen sollen als Gründächer ausgeführt werden (Minimierungsmaßnahme). Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen oder die Befestigung von Flächen der Außenanlagen wird in der Gesamtbilanz ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

**Zufahrt und Gemeinschaftsstellplätze:** Zufahrt und Parkplätze bleiben in ihrer Ausdehnung unverändert. Es entstehen also keine in Ansatz zu bringenden Beeinträchtigungen.

**Baum- und Gehölzbestände:** Die die Gemeinschaftsstellplätze einrahmenden Grünstreifen mit Großbäumen haben sich aufgrund ausgebliebener Pflege als Strauch-Baumhecke entwickelt. Die Pflanzen behindern sich gegenseitig im Wachstum. Die Gehölzstreifen sind von toten Bäumen und Jungtrieben durchsetzt und von Ziersträuchern geprägt (schlechte Ausprägung).

Die Planung setzt alle Altbäume mittlerer und guter Ausprägung im Plangebiet zum Erhalt fest. Damit entstehen auch in diesem Bereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

**Fläche für Gemeinbedarf außerhalb der Baugrenzen:** Der unmittelbar südlich der Tennishalle festgesetzte Streifen zum Anpflanzen bzw. für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung – existiert nicht. Er ist faktisch der umgebend festgesetzten Nutzung zugeschlagen, einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einer expliziten Zulässigkeit für Bolzplätze und Stellplätze. Die tatsächliche Nutzung besteht in der Nutzung als Trainingsplätze und für Veranstaltungen.

Mit der Planung wird der Bereich südlich der Tennishalle zur Außenspielfläche der Kinder. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für Spielgeräte, Zuwegungen, Abstellplätze etc. die Befestigung einer Gesamtfläche bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig. Diese geht in die Bilanzierung für Ausgleichsmaßnahmen ein. Mit Umsetzung der Festsetzungen (Baumpflanzungen) verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden/Wasser und Tiere/Pflanzen.

Die Befestigung von Boden, die bei unversehrtem Boden eine natürliche Bodenentwicklung behindert und eine verringerte Grundwasserneubildung zur Folge hat, erhöht sich bei dem geplanten Vorhaben also leicht gegenüber dem IST-Zustand. Zu beachten ist, dass es sich bei allen in Anspruch genommenen Flächen hier nicht (mehr) um Flächen mit einem natürlichen, ungestörten Bodenaufbau handelt.

(Geltungsbereich gesamt: ca. 3.9340 m<sup>2</sup>)

vorher	nachher
Tennishalle 1.900 m <sup>2</sup>	Kita 2.000 m <sup>2</sup>
-	Vordächer/Vorbauten m. Gründächern 200 m <sup>2</sup>
Zufahrt: keine Änderung	Zufahrt: keine Änderung
Gemeinschaftsstellplätze: keine Änderung	Gemeinschaftsstellplätze: keine Änderung
Freibereiche Tennishalle 0 m <sup>2</sup>	Freibereiche Kita 500 m <sup>2</sup>

### Bilanzierung Eingriff – Ausgleich nach Biotopwertverfahren LANUV NRW

Betrachtet wird nur der Bereich, in dem Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden:

*** BESTAND ***						
Biotope/Nutzung	Flurstück	Fläche [qm]	Unterteilung / Erläuterung	Teilfläche [qm]	Wertfaktor	Flächenwert
OHZ	14/3 tlw.	1.900,00	Tennishalle	1.900,0	0	0
PSZ	14/3 tlw., 14/2 tlw.	2.039,50	außerhalb der Halle: Training + Veranstaltung, unmittelbare	2.039,5	1	2.039,50
<b>SUMMEN</b>		<b>3.939,50</b>	<b>(Rundungstoleranzen)</b>	<b>3.939,5</b>		<b>2.039,50</b>
*** PLANUNG ***						
OHZ	14/3 tlw.	2.000,00	Indoor-Kita (Bestand Tennishalle + 0,8 m an 3 Seiten + 200 qm Vordächer)	2.000,0	0	0
	14/3 tlw.	200,00	Gründächer, < 30 cm Substrat	200,0	0,5	100,0
HB/HO	14/3, 14/2	200,00	Anpflanzung 5 Bäume gem. Festsetzungen/Pflanzliste	200,0	5	1.000,0
OFS	14/3, 14/2	500,00	Außenflächen Indoor-Kita, befestigt	500,0	0	0
PSZ	14/3, 14/2	1.240,00	Außenflächen Kita mit Grasnarbe/ohne Bäume, eingezäunt	1.039,5	1	1.039,50
				<b>3.939,5</b>		<b>2.139,50</b>
<b>*** KOMPENSATIONSDEFIZIT ***</b>			<b>FW Bestand - Planung =</b>		<b>Δ</b>	<b>- 100,00</b>

In der Bilanzierung nach Biotopwertverfahren verbleibt ein leichtes Plus im Planungsbereich bei Umsetzung der Festsetzungen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

#### 6.4.2 Belange des Artenschutzes, Schutzgebiete

Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung eines bereits intensiv durch siedlungsbezogene Funktionen in Anspruch genommenen Bereichs, auf dem sich keine geschützten Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG befinden.

Auch ist das Gebiet nicht von einer Schutzgebietsverordnung erfasst: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.15 liegt außerhalb des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalau“ und hat einen Abstand zum streng geschützten Gebietsteil C-02 „Elbvorland zwischen Barförde und Sassendorf“ von ca. 700 m. „Das Vorhaben ist [...] nicht geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild innerhalb des Gebietsteils C erheblich zu beeinträchtigen (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde / Biosphärenreservat

Elbtalaue). Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ oder des EU-Vogelschutzgebiets V37 „Niedersächsische Mittelelbe“ sind ebenfalls nicht anzunehmen.

Ein Artenschutzgutachter wurde nicht hinzugezogen. Aus einer Überprüfung der Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, das Schädigungs- und Störungsverbot sind nicht erfüllt. Es sind von der geplanten Nutzung keine geschützten Tierarten oder Pflanzenarten erkennbar betroffen. Durch die Lage, angrenzend an einen schmalen Ackerstreifen, einen Graben und ein Wäldchen weist das Plangebiet grundsätzlich Nist- oder Bruteignung für störungsempfindliche Tierarten auf.

Eine Verbesserung des Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist hinsichtlich der Festsetzung artenreicher Gründächer und der Pflanzung von mindestens fünf Einzelbäumen zu erwarten. Außerdem sollen weitere Gehölze im Zuge der Außengestaltung gepflanzt werden, die nicht festgesetzt werden. Auf dem Plan sind hierfür Gehölzvorschläge angebracht, die jedoch keine bindende Wirkung haben.

Unabhängig davon, wie hoch der Stellenwert als Nist-, Brut- oder Nahrungshabitat geschützter Arten für das Plangebiet genau ist, wird sich durch Umsetzung der Planung daran nicht viel ändern. Die Störungen erfolgen künftig nicht nur abends und nachmittags, sondern auch vormittags und mittags. Außerdem wird das Gelände der Kita eingezäunt. Der Erhaltungszustand von Populationen potenziell beeinträchtigter Tierarten (wie z.B. störungsempfindliche Vögel) verschlechtert sich durch das Vorhaben jedoch voraussichtlich nicht. Vorsorgend ist auf dem Plan eine Festsetzung zur insekten-, fledermaus- und vogelfreundlichen Beleuchtung aufgenommen. Wegen der Gefahr von Vogelschlag auf Glasflächen richtet sich ein entsprechender Hinweis auf dem Plan an den Bauherrn. Auch wird auf das Erfordernis der Einhaltung der artenschutzrechtlich relevanten §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen.

Belange des Artenschutzes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung sind nicht zu erwarten bzw. werden ausgeglichen.

### **6.4.3 Belange von Boden und Grundwasser incl. Rohstoffe und Altlasten**

#### **Altlasten**

Eine Abfrage beim Geodatenserver des Landkreises zu erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) ergab keinen Treffer.

#### **Rohstoffsicherung**

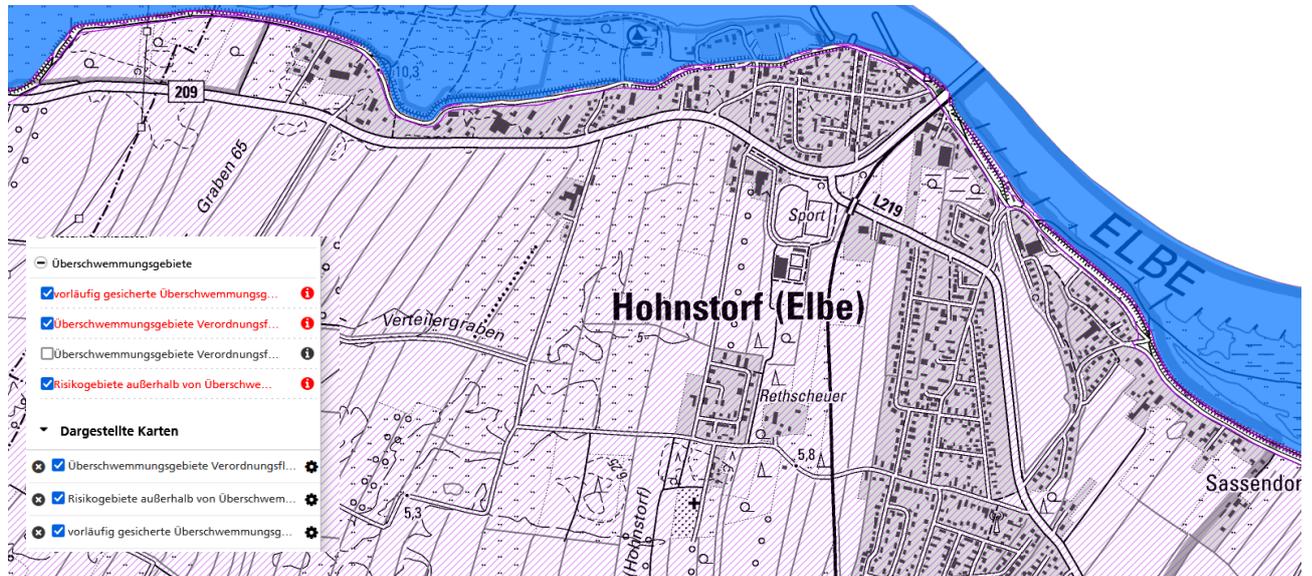
Es liegen auf Grundlage des RROP und einer NIBIS-Abfrage keine Hinweise auf eine Betroffenheit des Belangs „Rohstoffsicherung“ vor. Auch Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträge sind nicht bekannt.

### **6.5 Belange des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet liegt, wie der ganze größere Raum um Hohnstorf/Elbe und seine Nachbarn herum, in einem Bereich, der in der Hochwasserrisikokarte gem. § 74 WHG als HQ<sub>extrem</sub> ausgewiesen ist.

Konkret handelt es sich um ein „Risikogebiet außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG)“, auf nachfolgender Abbildung schräg schraffiert dargestellt.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG besteht anders als in vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten kein grundsätzliches Verbot der Bauleitplanung. Gefordert wird jedoch eine der jeweiligen Risikolage angepasste Abwägung, insbesondere im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG / § 1 Abs. 7 BauGB).



**Abbildung 13: Karte „Hochwasser“ (Quelle: NLWKN Umweltkarten Niedersachsen, [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=603223.46&N=5913079.89&zoom=10&layers=EinwohnerHQextremHWextrem,Risikogewaesser\\_2,vorlaueufiggesicherteUeberschwemmungsgebieteNiedersachsen,RisikogebieteausserhalbvonUeberschwemmungsgebieten%C2%A778bWHG,UeberschwemmungsgebieteVerordnungsflaeachenNiedersachsen&layers\\_visibility=false,false,true,true,true&catalogNodes=](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=603223.46&N=5913079.89&zoom=10&layers=EinwohnerHQextremHWextrem,Risikogewaesser_2,vorlaueufiggesicherteUeberschwemmungsgebieteNiedersachsen,RisikogebieteausserhalbvonUeberschwemmungsgebieten%C2%A778bWHG,UeberschwemmungsgebieteVerordnungsflaeachenNiedersachsen&layers_visibility=false,false,true,true,true&catalogNodes=), Abfrage vom 11.06.2024)**

Im „Hochwasserrisikomanagementplan für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe für den Zeitraum 2021 bis 2027“ werden die HQ<sub>200</sub>-Flächen folgendermaßen definiert:

„Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse: Die Darstellung eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder eines Extremereignisses dient der Veranschaulichung extremer Zustände. Dabei sind unter Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit Ereignisse mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren zu verstehen. Unter Szenarien für Extremereignisse sind solche zu verstehen, die ein Versagen von Hochwasserschutzanlagen, Abflussbeeinträchtigungen baulicher oder sonstiger Art, wie Bauwerksversagen, Verklausung von Brücken und Durchlässen u. ä. oder eine ungünstige Kombination seltener Ereignisse im Küstengebiet und im Binnenbereich darstellen. Kommunen, Gemeinden und auch direkt Betroffene können auf Grundlage dieser Darstellung Entscheidungen z. B. für die Bauvorsorge treffen. Beim Betrachten eines solchen Ereignisses wird schnell ersichtlich, dass ein technischer Hochwasserschutz nur bis zu einem im Vorfeld bestimmten Wasserstand (Bemessungshochwasser) Schutz bieten kann. **Für den Hauptstrom der Elbe wird grundsätzlich dort, wo Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind, das Extremereignis mit Versagen von Hochwasserschutzanlagen dargestellt.** Für die Darstellung der Überflutungsflächen wird das HQ<sub>200</sub> verwendet. In

Bereichen, in denen keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind, wird ebenfalls das HQ<sub>200</sub> dargestellt.“

Im „Hochwasserrisikomanagementplan wird (für die Kategorie HQ<sub>100</sub> – hier handelt es sich ja um ein HQ<sub>200</sub>) darauf hingewiesen, dass bei der Lage hinter einem Deich die Eintrittswahrscheinlichkeit im Grunde nicht abgeschätzt werden kann, da für den Eintritt des Hochwasserfalles ein Extremhochwasser mit Überflutung der Deiche oder ein Deichbruch anzusetzen sind. Dann allerdings wäre in vorliegendem Fall eine beachtliche Wassertiefe bis zu 2-4 m gem. Geoportal des Landkreises Lüneburg möglich.

Der Deich liegt weit von dem künftigen Kindergarten entfernt Eine Hochwassersituation böte ausreichenden Vorlauf für angemessene Maßnahmen – z.B. die Schließung des Kindergartens. Die Anforderungen an die Planung von Rettungswegen, die durch das Vorhaben zu berücksichtigen sind, bieten einen Evakuierungsschutz. Der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit nicht in negativer Weise betroffen.

Das Potenzial für Sachschäden wäre bei einem Hochwasser von 2-4 m beträchtlich, ein baulicher Hochwasserschutz ist jedoch nicht realisierbar mit Blick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit bzw. Finanzierbarkeit und damit Realisierbarkeit. Für diese Beurteilung werden mögliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der Lage, des potenziellen Schadens und der Eintrittswahrscheinlichkeit betrachtet. Es handelt sich bei vorliegender Planung um keine Neuerrichtung, sondern um eine Nutzungsänderung mit Maßnahmen an Fassade, Dach und Innenraum. Damit entfallen viele bauliche Maßnahmen, die üblicherweise für den Hochwasserschutz zur Verfügung stehen.

Da für die Einstufung des Hochwasserrisikos ein Deichbruch angenommen wird, hätte das Vorhaben keinen Einfluss auf das Geschehen, unabhängig von kleineren zusätzlichen Versiegelungen von Grund und Boden oder auch Versickerung/Retention von Niederschlagswasser. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern eine deutliche Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Zustand vor der Planung. Die gesellschaftliche Bedeutung, Kindergartenplätze in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stellen zu können, hat angesichts des Umstands, dass die ganze weitere Umgebung in einem Risikogebiet liegt, übergeordnetes Gewicht.

Der Hochwasserrisikomanagementplan ordnet den Geltungsbereich dem Code 311 zu und sieht folgende Maßnahmen im Bereich Hohnstorf/Elbe vor: Wartungs- und Bauarbeiten, Planung, Schulungen. Diese Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht erschwert oder verhindert. Ein Konflikt mit dem Hochwasserrisikomanagementplan ist demnach nicht anzunehmen.

## **6.6 SEVESO III**

Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für die Relevanz der Seveso III-Richtlinie vor.

## **6.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Planung verändert nicht die Dimension des Hochbaus. Die Fassade wird optisch aufgewertet. Die Freifläche wird gärtnerisch gestaltet. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

## **6.8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **6.8.1 Wasserwirtschaft und Brandschutz**

#### **Wasserversorgung**

Anschlüsse für die Wasserversorgung sind vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

#### **Löschwasser und Brandschutz**

Folgende Anforderungen bestehen bezüglich des Brandschutzes:

Die Gemeinde Hohnstorf/Elbe ist gem. „Niedersächsischem Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 gehalten, die Grundversorgung mit Löschwasser zu gewährleisten (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG).

Der Löschwasserbedarf ist auf Basis der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Es muss für die Grundversorgung eine ausreichende Löschwassermenge über 2 Stunden vorhanden sein und in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr ist am südlichen Ende des verkehrsberuhigten Bereichs eine Bewegungsfläche entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese darf nicht weiter als 50 m vom Gebäude entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsfläche muss mindestens 7 x 12 m groß sein und darf auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

#### **Schmutzwasserbeseitigung**

Eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung ist gesichert. Die erforderlichen Anschlüsse hierfür sind vorhanden.

#### **Niederschlagswasser: Entwässerung**

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des auf den versiegelten Flächen des B-Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bzw. in ein angrenzendes Oberflächengewässer ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim FD Umwelt des Landkreises Lüneburg zu beantragen.

## **Grundwasser**

Es gibt keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Belangen des Grundwassers.

### **6.8.2 Energie (Wärme und Strom)**

Die Wärmeversorgung für das Vorhaben ist mittels Luft-Wärmepumpen geplant.

Ergänzend ist vorgesehen, die Dächer großflächig mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Angestrebt wird der KfW-Standard 40 mit erneuerbaren Energien.

Eine Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert, Träger der Energiegrundversorgung ist die Avacon. Von Pledoc verwaltete Anlagen sind von der Planung nicht betroffen. Die Avacon weist darauf hin, dass im Geltungsbereich Gas- und Stromverteilungsanlagen liegen: „Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.“ (Stn. v. 04.10.2024)

### **6.8.3 Telekommunikation**

Im Bereich der Tennishalle befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Sollte für die Indoor-Kita ein TK-Anschluss beauftragt werden, müssten dort entsprechende Kabel ausgelegt werden. In diesem Fall bittet die Telekom Technik GmbH um rechtzeitige Information.

### **6.8.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg - gk AÖR als öffentlich-rechtlichem Entsorger sichergestellt. Müllgefäße und Wertstoffe sollen für die Abfuhr dort bereitgestellt werden, wo dies bislang Gastronomie und Bewohner/Nutzer des Gebäudes Sportplatz 1 tun. Einzelheiten hierzu können mit dem Abfallentsorger abgestimmt werden.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Kampfmittel**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt.

### **7.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

Der Bereich Bodendenkmalschutz des Landkreises weist auf Folgendes hin: Es ist § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten. Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund

und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 8 Städtebauliche Kennwerte

Flächenangaben in Quadratmetern:

Geltungsbereich	5.929 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf „Indoor-Kita“	3.940 m <sup>2</sup>
mit zulässiger Grundfläche	2.200 m <sup>2</sup>
mit Grundflächen von Nebenanlagen und Zuwegungen	500 m <sup>2</sup>
mit Fläche für Erhalt von Bäumen	101 m <sup>2</sup>
Geh- und Fahrrecht 2 (GF 2)	133 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	397 m <sup>2</sup>
mit verkehrsberuhigtem Bereich	354 m <sup>2</sup>
mit Fuß- und Radweg	43 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsstellplätze (GSt)	1.031 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen	250 m <sup>2</sup>
Geh- und Fahrrecht 1 (GF 1)	310 m <sup>2</sup>