

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 (Pfungstanger in Handorf, Stadt Peine)

### 1.0 Allgemeines

Die Ortschaft Handorf befindet sich an der südwestlichen Grenze des Stadtgebietes von Peine. Sie liegt zwischen dem Grundzentrum Ilsede und dem Mittelzentrum Peine.

Handorf ist über die Bundesstraße 444 und Kreisstraße 31 zu erreichen.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand Handorfs zwischen der bestehenden Bebauung und der Mehrzweckhalle. Der Bereich wird durch die Straße „Pfungstanger“ erschlossen.

### 1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Handorf bestehen bisher keine Bebauungspläne. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert; der Bereich wird als WA-Gebiet ausgewiesen.

### 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wird zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung aufgestellt. Zur Beschleunigung des Verfahrens werden die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 angewendet (s. auch Anhang zur Begründung).

Als Folge der regen Baulandnachfrage in den letzten fünf Jahren hat die Stadt Peine umfangreiche Siedlungsgebiete städtebaulich geplant und erschlossen. Die bereitgestellten Baugrundstücke sind fast restlos verkauft und auch bebaut, bis auf die Fläche des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 7. Dieser Bereich kann zur Zeit wegen eigentumsrechtlicher Schwierigkeiten nicht bebaut werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem verträglichen Maß Wohnbauflächen auszuweisen, wobei sich Art und Maß an den angrenzenden Wohngebieten orientieren.

Die ständige Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken von Bauinteressenten aus dem Ortsteil Handorf selbst und aus anderen Teilen des Stadtgebietes rechtfertigt die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes.

## **2.0 Natur und Landschaft**

Das geplante Baugebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Handorf, angrenzend an die vorhandene Bebauung. Im Südwesten liegt der Sportplatz.

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,2 ha und dient zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Bereich der Baufläche steigt das Gelände von Westen (66,69 m NN) nach Osten (69,91 m NN) an und weist einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m auf.

Nach der geologischen Karte, Blatt Groß Ilsede (Maßstab 1 : 25.000), lagert im Planungsgebiet saalezeitlicher, zum Teil sandstreifiger Kies.

Die Stadt Peine hat eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um die allgemeine Bebaubarkeit und die Versickerungsfähigkeit beurteilen zu können.

## 2.1 Bodenverhältnisse

Zur Erkundung der generellen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden fünf Rammkernsondierungen bis 6,00 m Tiefe vorgenommen. Bei den detaillierten Erkundungen konnten im einzelnen folgende Untergrundverhältnisse angetroffen werden: Grob schematisiert treten in den Sondierungen Sande über Kiese auf. Bei den Sanden sind generell drei Haupttypen im Untersuchungsgebiet zu unterscheiden. Zum einen treten in der westlichen Teilfläche schwach schluffige Sande, zum anderen in der östlichen Teilfläche kiesige Sande über Fein- und Mittelsanden auf. Die im Untergrund sich anschließenden Kiese sind als stark sandige Kiese zu beschreiben und konnten lediglich im westlichen Bereich angetroffen werden. In diesem Bereich wurden oberhalb der Sande bis in einer Tiefe von 0,7 m (im Nordwesten) bzw. 1,4 m (im Südwesten) stark feinsandige Schluffe (die übliche Bezeichnung ist auch Lehm) festgestellt.

Nach den durchgeführten Untersuchungen können die angetroffenen Böden hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit generell wie folgt bewertet werden:

Die stark feinsandigen Schluffe weisen eine weiche bis steife Konsistenz auf und sind somit nur bedingt zur Abtragung von Lasten geeignet. Aufgeweichte, vernäßte, bindige Böden sind nicht tragfähig und erfordern zusätzliche Maßnahmen zur Baugrundverbesserung. Die Sande und Kiese sind mitteldicht bis dicht gelagert und damit gut tragfähig und sollten vorrangig zur Lastabtragung genutzt werden.

Mit zunehmender Gründungstiefe verbessert sich die Tragfähigkeit des Baugrundes. Im Bereich des Bebauungsplanes kann die Gründung der Gebäudelast generell flach über eine Bodenplatte oder über Streifen und Einzelfundamente erfolgen.

Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, so ist dieses sofort dem Landkreis Peine, „Untere Abfallbehörde“, zu melden.

## 2.2 Grundwasserverhältnisse

Das Grundwasser steht zwischen 65,53 m über NN (im Nordosten) und 65,62 m NN (im Südwesten). Daraus ist erkennbar, daß im Gebiet ein sehr geringes Grundwassergefälle vorliegt.

Die Messung erfolgte in einer Zeit hoher Grundwasserstände, bedingt durch hohe Niederschläge bei gleichzeitig geringer Verdunstung und geringen Pflanzenwasserbedarfs. Aufgrund jahreszeitlicher und klimatischer Schwankungen können sich jedoch bei extremen Niederschlagsereignissen erfahrungsgemäß höhere Grundwasserstände einstellen, und das Grundwasser kann um ca. 1,00 m über die gemessenen Werte ansteigen. Im tieferen Geländeteil im Osten kann das Grundwasser somit bis auf Geländeoberkante ansteigen.

Der Einfluß des Grundwassers ist bei der Gebäudegründung zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Wasserhaltung für die Bauzeit erforderlich.

In den tiefer liegenden Bereichen mit hohen Grundwasserständen ist zum Schutz der Gebäude vor Grundwasser die Verwendung von wasserundurchlässigem Beton (weiße Wanne) für die Keller notwendig. In den höher liegenden Bereichen (nordöstlicher Bereich) und bei Nichtunterkellerung ist eine Drainage ausreichend.

## 2.4 Entwässerung/Wasserversorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren. Das Schmutzwasser (SW) wird über die Pumpstationen Handorf und Rosenthal der Kläranlage Peine zugeführt.

Wie die durchgeführten Untersuchungen zeigen, weisen die anstehenden Sande und Kiese eine Durchlässigkeit auf, die eine Niederschlagsversickerung möglich macht.

Das anfallende Niederschlagswasser kann mit Hilfe folgender versickerungstechnischer Anlagen versickert werden:

Flächenversickerung  
Muldenversickerung  
Rigolen- und Rohrversickerung

Bei der Planung der Versickerungsanlagen sollte beachtet werden, daß diese zum nächstgelegenen Keller einen Mindestabstand von ca. 10 m nicht unterschreiten, um eine nicht gewollte Vernäsung von Kellerbereichen zu vermeiden.

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird durch Erweiterung und Anbindung an das vorhandene öffentliche Wasserrohrnetz der Ortschaft Handorf vorgenommen.

## 3.0 Begründung der Festsetzungen

Das neue Baugebiet stellt eine Erweiterung des im Norden vorhandenen allgemeinen Wohngebietes dar. Es soll ein Gebiet für eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser werden.

Aus diesen Gründen und wegen der Nähe zur Mehrzweckhalle wird der Bebauungsplan Nr. 8 als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt ebenfalls die Struktur und Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung auf.

Die Baugrenzen werden großzügig gefaßt, und Festsetzungen in bezug auf Stellung der Anlagen werden zugunsten gestalterischer Freiheit nicht getroffen.

Für das Baugebiet gilt die textliche Festsetzung, daß die Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Das Straßenbild soll durch grüne Vorgärten positiv unterstützt werden, somit ist eine höhere Wohnqualität zu erwarten. Die Bauflächen sind großzügig zugeschnitten, so daß die Einschränkung zumutbar ist.

### 3.1 Örtliche Bauvorschriften

Für das gesamte Planungsgebiet sind Bauvorschriften einzuhalten. Dies betrifft die Dachdeckung, und in einem Teilbereich sind Holz- bzw. Holzblockhäuser nicht zulässig. Die genauen Vorschriften sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nach den heutigen Entwicklungskonzepten für diesen Bereich wird hier der zukünftige südliche Siedlungsrand von Handorf sein. Eine solche Übergangssituation zur freien Landschaft sollte im Rahmen der Planung auch in gestalterischer Hinsicht angemessen berücksichtigt werden.

Das geschieht einerseits durch die im Bebauungsplan vorgesehene Eingrünung. Zusätzlich sind aber auch an die Gebäude besondere gestalterische Anforderungen zu stellen.

Mit diesen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zugunsten von übergeordneten Gestaltungszielen eingeschränkt.

\*

Da jedoch durch bewußte und positive Gestaltung der Umwelt die Lebensqualität des einzelnen gesteigert werden kann, wird die Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für vertretbar gehalten.

### 3.2 Verkehrsfläche

Das Planungsgebiet ist über die Straße „Pfungstanger“ zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die Straßen sollen mit einer Breite von 5,50 m ohne Hochbord ausgebaut werden. Als Material ist Betonsteinpflaster vorgesehen.

Um den dörflichen Charakter zu stärken, ist eine Platzgestaltung zum Beginn der Ringstraße geplant. Anpflanzungen und Sitzmöglichkeiten sollen zum Verweilen einladen und die Kommunikation und soziale Kontakte stärken.

Ein Fußweg im Süden soll die Anbindung des Neubaugebietes an die Mehrzweckhalle und deren Außenbereich, u. a. auch den neu zu erstellenden Freizeitbereich, gewährleisten.

Der Hinterlieger im Nordosten muß die Mülltonnen bzw. Sperrmüll am Tag der Abfuhr an der nächsten Erschließungsstraße bereitstellen.

Bei den vorgesehenen Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Dies gilt auch auf Privatgrundstücken, die evtl. im Trassenbereich der noch zu verlegenden Trinkwasser-Hausanschlußleitungen geplant sind.

### 3.3 Grünflächen/Natur- und Landschaftspflege

Entlang der Straße sind Einzelbäume festgesetzt. Die Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Außerdem ist je 60,00 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Durch die festgesetzte Bepflanzung soll ein Ausgleich entsprechend § 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz für die entstehende Versiegelung durch die Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

Darüber hinaus sind Ausgleichsflächen im Süden, Westen und Osten von 10,0 m vorgesehen.

Die Belange der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 7 Baugesetzbuch werden in der Abwägung zwar gleichrangig eingestuft, können aber gegenüber der Siedlungsentwicklung zurücktreten, weil dies durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Die Flächenversiegelung und der Flächenverbrauch werden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Bemessungsgrundlage für den Ausgleich bildet neben der zu erwartenden geringen Versiegelung der Grundfläche die derzeitige Nutzung.

Darüber hinaus werden von den Bauherren eigenverantwortliche Beiträge zum Ausgleich bzw. zur Verbesserung des Naturhaushaltes erwartet. Begrünte Dachflächen und Fassaden sind zwar nicht festgesetzt, aber wünschenswert, da sie zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und somit als Ausgleich zur Bodenversiegelung dienen.

Angrenzend an das neue Baugebiet befinden sich bewirtschaftete Ackerflächen, von denen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen können. Um die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz nicht zu gefährden, sind die möglichen und zeitlich begrenzten Auswirkungen zu dulden. Als Milderung bzw. Minimierung dient die geplante 10-m-Schutzpflanzung.

In Anlehnung an das Kompensationsmodell für die Hansestadt Hamburg (Hamburger Modell) läßt sich die Auswirkung der Planung auf die Natur und Landschaft überschlägig wie folgt abschätzen:

Gesamtgröße	32.400,0 qm	
Bestand:		
Landwirtschaftliche Nutzfläche	32.400,0 qm x 4 Pkt./qm =	129.600 Pkt.
Straßenverkehrsfl.	665,0 qm x 0 Pkt./qm =	0 Pkt.
Insgesamt		129.600 Pkt.
Geplant:		
Wegefläche (asphaltiert bzw. gepflastert)	2.601,0 qm x 0 Pkt./qm =	0 Pkt.
Bauflächen:	19.195,0 qm	
- max. überbaub. Fläche bei GRZ = 0,3	5.758,5 qm x 0 Pkt./qm =	0 Pkt.
- Einzelbäume (31 Stück)	31 x 160 Pkt. =	4.960 Pkt.
- Fläche für Anpflanzung	4.550,0 qm x 8 Pkt./qm =	36.400 Pkt.
- Gestaltete Gartenfläche	18.470,5 qm x 4 Pkt./qm =	73.882 Pkt.
- Baumanpflanzung (je 60 qm versiegelter Fläche)	5.758,5/60 = 96 x 160 =	15.360 Pkt.
insgesamt		130.602 Pkt.

Die durchgeführte Überprüfung zeigt, daß eine Kompensation des Eingriffswertes vor Ort möglich ist. Durch die eigenverantwortlichen Beiträge der zukünftigen Bauherren ist ein noch höherer Wert zu erwarten.

### 3.4 Lärmschutz

Anlagen, die der Freizeitgestaltung dienen, verursachen häufig Geräuschimmissionen, die zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft führen können. Dabei entstehen die Geräusche durch den Betrieb der Anlage selbst, durch technische Nebenanlagen (z. B. Lautsprecher, Entlüftungsanlagen), durch Äußerungen von Benutzern und Zuschauern sowie die zur Anlage gehörenden Parkplätze.

In Handorf treten die o. g. Lärmquellen nur zum Teil auf. Technische Nebenanlagen sind am Sportplatz nicht vorhanden; daher sind technische Geräusche auszuschließen. Auch die geringe Belegung des Platzes macht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Durch Geräusche menschlichen Ursprungs, hervorgerufen durch sportliche Betätigung (Rufen, Klatschen, Beifall usw.) können die Immissionsrichtwerte zwar zeitweise nicht eingehalten werden, sind aber bei bestehenden Anlagen hinzunehmen (s. auch Hinweis zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche, Nds. Ministerialblatt 1/1989).

Bei der Beurteilung der Geräusche ist auch die besondere soziale Bedeutung des Sports zu berücksichtigen.

Besondere Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich. Im südlichen Bereich wird zur Mehrzweckhalle ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen als Abschirmung festgesetzt.

### 3.5 Umweltschutz

Es sind in der Nähe des Planungsgebietes keine Altablagerungen vorhanden (s. Karte des Landkreises „Altablagerungen im Landkreis Peine“).

#### 4.0 Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	3,24 ha
Erschließungsfläche	0,26 ha
Grünflächen	0,58 ha
Größe der Baufläche	2,48 ha

Geplant sind 30 Häuser, 30 WE  
(30 % Einliegerwohnungen) 10 WE,  
insgesamt 40 WE

Unter Zugrundelegung von 2,3 Personen je Wohneinheit können 92 Personen im Planungsgebiet wohnen.

#### 5.0 Kostenschätzung

Der Stadt Peine entstehen durch die geplante Maßnahme Kosten in Höhe von ca. DM.  
Ihre Verteilung ist durch Ortssatzung geregelt.

#### 6.0 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

##### Wasserbeschaffungsverband Peine

Hinsichtlich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Plangebiet teilen wir Ihnen mit, daß max. die Löschwassermenge für den Brandschutz entsprechend dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

##### Landkreis Peine, Umweltamt

Es wird darauf hingewiesen, daß anfallender Abfall seiner Abfallart entsprechend getrennt und ordnungsgemäß entsorgt werden muß. Dieses gilt bereits für die Erschließungs- und Bauphase in diesem Gebiet.

Landkreis Peine, vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen bei der Genehmigung zu berücksichtigen:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes „ W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 cbm/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 - 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- und Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

## 7.0 Verfahrensablauf

Der städtebauliche Entwurf hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 13.03.1995 bis zum 27.03.1995 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und dem städtebaulichen Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch Maßnahmengesetz vom 27.11.95 bis 28.12.95 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung in seiner Sitzung am 20.03.1996 beschlossen.

Peine, 30.07.1997



Bürgermeister i.V.



Stadtdirektor i.V.