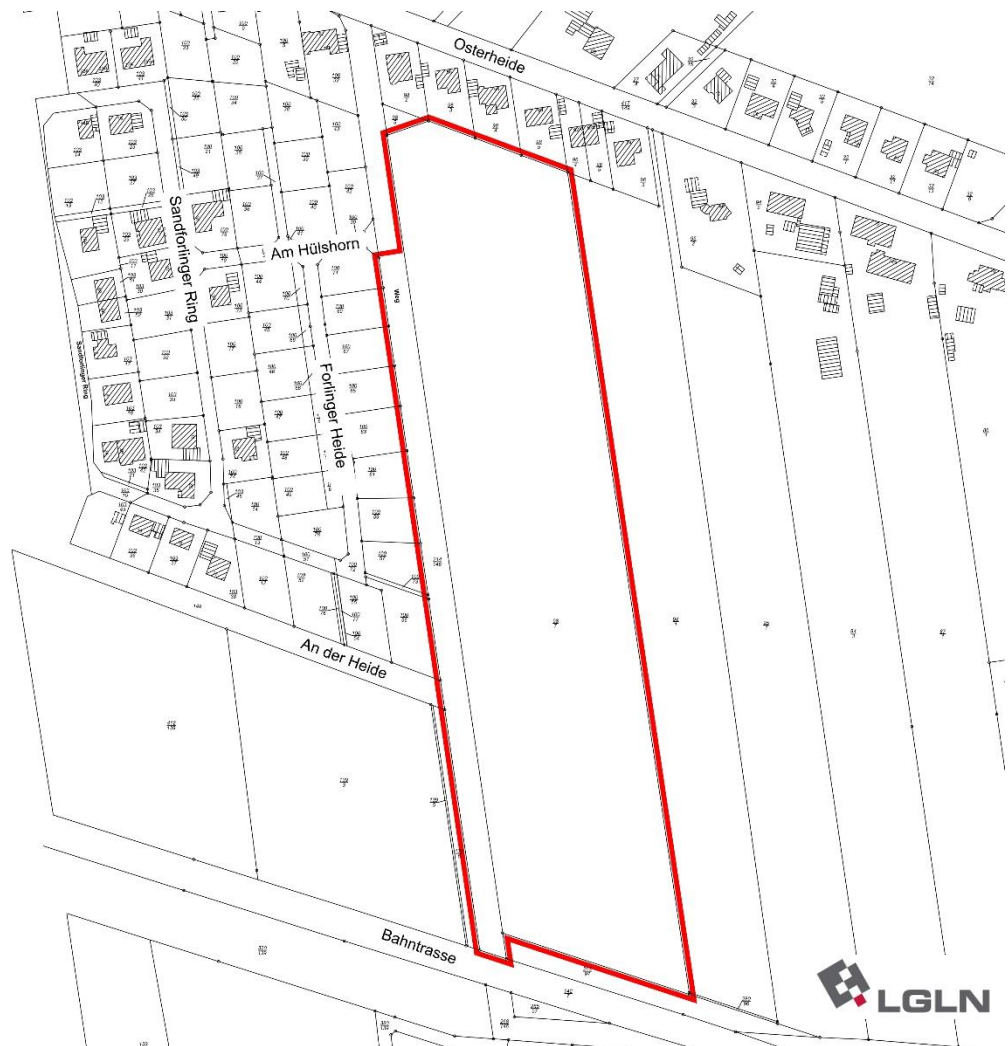


Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 24
„Am Hülshorn“
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB



Entwurf
Stand: 03.03.2020

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Mittelweg 2

21709 Himmelpforten



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaie96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Kranzhoff/Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	2
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	3
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 b BauGB.....	4
2.	Bestand.....	4
2.1.	Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	4
2.2.	Natur und Landschaft.....	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1.	Ziele der Raumordnung.....	6
3.2.	Flächennutzungsplan	6
3.3.	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	6
3.4.	Denkmalschutz.....	7
3.5.	Archäologie	7
3.6.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	7
3.7.	Kampfmittelbelastung.....	7
3.8.	Artenschutz	7
4.	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5.	Mindestgrundstücksgrößen	10
4.6.	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	10
4.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	10
4.8.	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.	Landwirtschaft	13
6.	Immissionsschutz.....	14
7.	Ver- und Entsorgung	14
8.	Aussagen zur Eingriffsregelung.....	16
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
9.1.	Bodenordnung.....	17
9.2.	Kosten und Finanzierung	17
10.	Flächenangaben	17

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat am 28.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Hülshorn“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient dem Ziel, eine Wohnnutzung auf Flächen zu ermöglichen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide“ hat die Gemeinde Hammah auf die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die überwiegend aus der lokalen Bevölkerung selbst stammt, reagiert und die Entwicklung des Wohngebietes „Sandheide“ planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Planung sollten etwa 25 Baugrundstücke für Bauwillige bereitgestellt werden, um die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung zu befriedigen und den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zu decken. Auf diesen Bedarf konnte mit den geplanten Grundstücken reagiert werden. Die Grundstücke sind bereits vollständig verkauft und werden in absehbarer Zeit bebaut sein. Die Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass die vorhandenen gemeindlichen Reserven nahezu vollständig erschöpft sind. Aufgrund des bestehenden Angebotsengpasses sowie fehlender Alternativflächen im übrigen Gemeindegebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ die Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes „Sandheide“ konsequent weitergeführt werden. Mit der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurden neue Möglichkeiten für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Hammah geschaffen. Der Bebauungsplan dient der abschnittswisen Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Das Plangebiet liegt nahezu ausschließlich im unbeplanten Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans für die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich erforderlich ist.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von (Wohn-)Bauland zur Deckung des mittel- bis langfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah
- Arrondierung des Siedlungsgefüges durch angepasste Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes
- Sicherung der Erschließung
- Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3 mit den Flurstücken 98/7, und 214/146 (teilweise) eine Fläche von ca. 4,55 ha (ca. 45.525 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

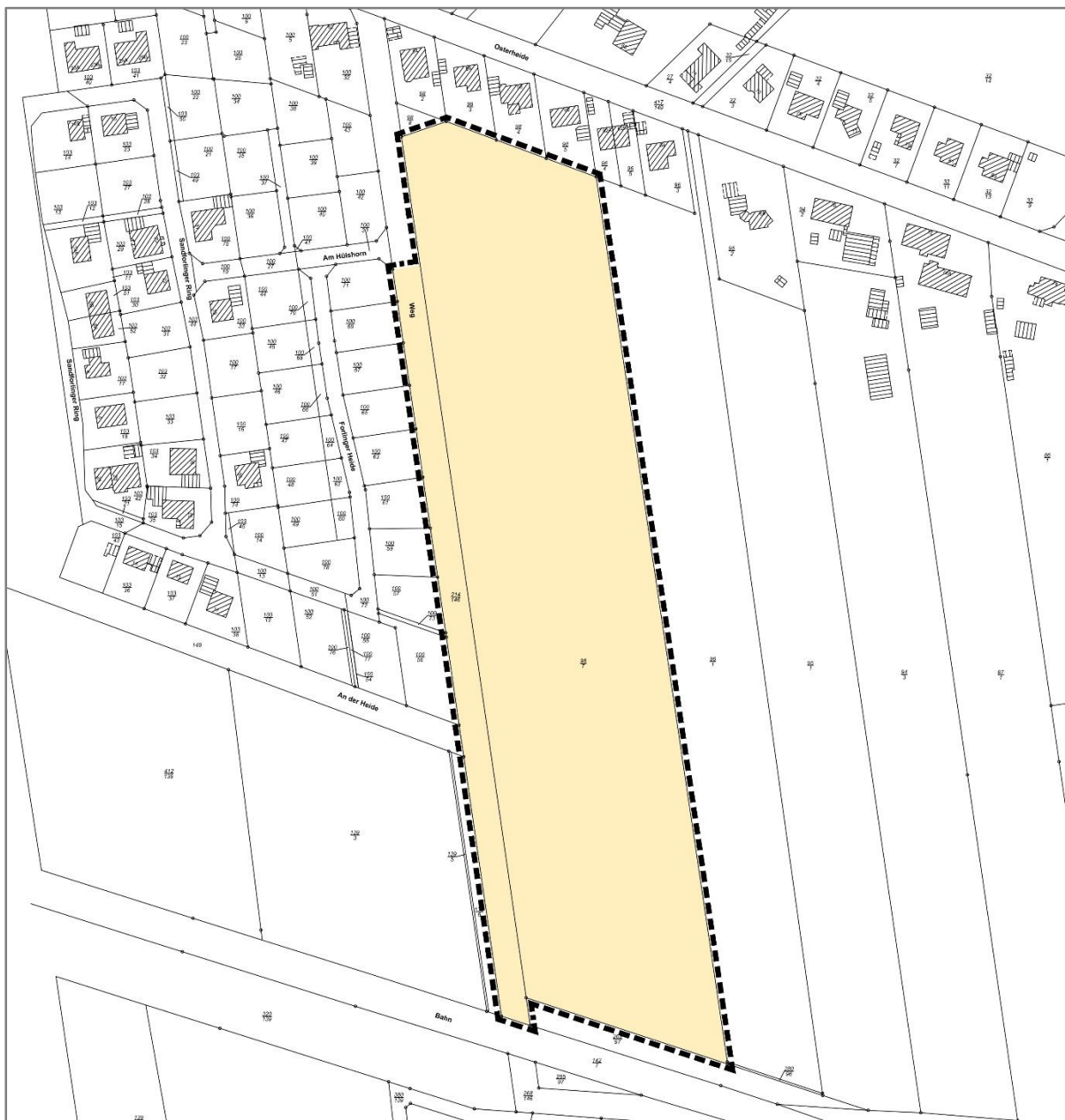


Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches von Hammah darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, für die bis zum 31. Dezember 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, § 13a BauGB entsprechend für solche Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet in zwei Teilgebieten angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen, da das Verfahren zur Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 22 „Sandheide V“ bereits am 29.11.2017 abgeschlossen wurde.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2. Bestand

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich des Wohngebietes „Sandheide“, südlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Osterheide“ am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges von Hammah.

Westlich des Plangebietes werden entsprechend der Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 die Flächen für wohnbauliche Nutzungen vorbereitet und in absehbarer Zeit bebaut. Das Plangebiet wird durch das vorhandene, angrenzende Neubaugebiet und seine Bebauung geprägt. Östlich befindet sich Ackerland. Die Fläche des Plangebietes selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet von Norden über die bestehende Straße, die an die Straße „Osterheide“ anschließt. Über die Straße „Osterheide“ bestehen Anschlüsse an die Bahnhofstraße (K 3), von denen mit der Bundesstraße 73 (B 73) das überörtliche Straßennetz erreicht werden kann. Der Bahnhof Hammah sowie das Ortszentrum sind fußläufig in jeweils rund 800 m Entfernung gelegen. Die Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg befindet sich südlich in etwa

150 m Luftlinie. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung Himmelpforten und Stade sowie nach Hamburg. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen Straßen angebunden und erschlossen.

2.2. Natur und Landschaft

2.2.1. Tiere und Pflanzen

Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerland sowie der Lage am Rand des Ortsgefüges kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestands im Plangebiet wurden u. a. im Rahmen der Aufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, in einem Fachbeitrag Artenschutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (siehe auch Kap. 3.8). Daraus entsprechend abgeleitete Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotop im Plangebiet; Schutzgebiete sind zudem nicht betroffen. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Im westlichen Bereich sind erhaltenswerte alte Eichen (den Feldweg begleitende Eichenallee) vorhanden. Prägende Einzelbäume oder Baumreihen sollen durch die Planung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird die Fläche des Plangebietes insgesamt als Biotop von allgemeiner bis geringer Bedeutung mit – aufgrund des Gehölzbestandes entlang des westlichen Rands - mittlerem Entwicklungspotenzial angesehen.

2.2.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Mittlerer Pseudogley-Podsol kartiert. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

2.2.3. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen.

2.2.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei. Eine Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Straße „Osterheide“ ausgehende Schadstoffbelastung gegeben.

2.2.5. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen und eine landwirtschaftliche Nutzung (nordöstlich des Plangebietes) geprägt. In der unmittelbaren Nähe

des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich nicht erwartet. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet. Potenzielle Emissionsquelle ist die südlich verlaufende Bahnstrecke. Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, die im Rahmen der Planung zu bewältigen sind.

2.2.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb des historischen Ortskerns, erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Landschaftsbild mit geringer Bedeutung bewertet. Aufgrund des prägenden und schützenswerten Baumbestandes auf dem westlich gelegenen Feldweg, sind diese zu erhalten. Eine Einbettung des Plangebietes in die Landschaft (Randeingrünung) ist zu berücksichtigen.

2.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmale. Im Planbereich ist daher mit weiteren Bodenfunden zu rechnen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet liegt in innerhalb der vorhandenen Bebauung bzw. innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Verfahren. Das Verfahren zur Aufstellung des FNP wurde bereits bis zum Feststellungsbeschluss durchgeführt, so dass derzeit nur noch die Genehmigung durch den Landkreis aussteht. Das Plangebiet wird in der Neufassung des FNP als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem (neuen) FNP entwickelt sein wird, sobald dieser wirksam geworden ist. Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung ist mithin nicht erforderlich.

3.3. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird derzeit parallel zum FNP neu aufgestellt. Zum derzeitigen Planungsstand wird für die Fläche des Plangebietes

aus landschaftspflegerischer Sicht – ausgenommen der Baumbestand am westlichen Rand – kein Konfliktpotenzial gesehen.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Sandacker (AS) mit der Zielkategorie 4 (umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter) dar.

3.4. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

3.5. Archäologie

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund von Bodendenkmalen im näheren Umfeld ist jedoch mit weiteren Funden zu rechnen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einzuholen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen sowie einen landwirtschaftlichen Weg. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.7. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbilddauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Im Zuge der vormaligen wohnbaulichen Nutzung im nördlichen Bereich sowie der neuen Nutzung im westlichen Bereich konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8. Artenschutz

Das Plangebiet weist Einzelbäume, Baumreihen und Baumalleen unterschiedlicher Ausprägung in den Randbereichen auf. Die vorhandenen, schützenswerten Bäume entlang des am westlichen Rand verlaufenden Feldweges werden mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erhalten. Diese Bäume sind grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet (Baumhöhlen, siehe unten). Durch die Umsetzung der Planung wird ggf. die Fällung von Bäumen notwendig. Vor der ggf. Fällung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Planung zum FNP ein Fachbeitrag Artenschutz von Bartels Umweltplanung, Hamburg, erstellt worden, auf den in dieser Planung zurückgegriffen werden kann. Im Fachbeitrag wurden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Im Plangebiet sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter und der Gehölzbrüter möglich. Baumhöhlen alter Bäume können von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden.

Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Baufeldräumungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sollte im Plangebiet im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO sowie dem § 13b BauGB vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.¹

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen schaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren.

¹ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend geringgehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird daher für weite Bereiche im Plangebiet (WA 2) auf 0,3 festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Gebieten. Im südlichen Bereich wird im WA 1, mit dem Ziel dort auch Geschosswohnungen zu ermöglichen, eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Im südlichen Bereich (WA 1) dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m nicht überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht im WA 1 letztendlich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Teilgebiet **WA 1** eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. An diesem Standort ist eine stärkere bauliche Nutzung durchaus wünschenswert und konform mit den planerischen Zielen. Hierdurch wird auch eine größere Brandbreite von Wohnformen ermöglicht. Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung im südlichen Bereich (WA 1) sind dort bis zu **vier Wohnungen** je Einzelhaus zugelassen. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

Als Bauweise wird im Teilgebiet **WA 2** die **offene Bauweise (o)** festgelegt, in der nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sein sollen. Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Die Anzahl der Wohnungen wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** sowie **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** begrenzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden daher in der Regel mit einem Abstand von mindestens 4 m zum Straßenraum festgesetzt. Auf den vom Straßenraum abgewandten Seiten im östlichen Bereich halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m (Mindestabstand nach NBauO) zu den zukünftigen Grundstücksgrenzen. Zu den kleinen Stichwegen wird ebenfalls ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) im südlichen Bereich wird ein Abstand von 5 m eingehalten, um die Wegeräume nicht zu sehr einzuengen. Zu den angrenzenden Grundstücken im nördlichen Bereich, im Übergang zur Bestandsbebauung, wird ein höherer Abstand von 4 m eingehalten, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an dieser Stelle des Plangebietes Rechnung zu

tragen. Zu dem am westlichen Rand vorhandenen Feldweg und den bestehenden Gehölzen wird ein erhöhter Abstand von 5 m festgesetzt, um den Schutz der Gehölze zu gewährleisten.

Damit die Straßen- und Wegeräume nicht zu sehr eingeengt werden und um einen ausreichenden Abstand von baulichen Anlagen zu den schützenswerten Bäumen am westlichen Rand zu sichern, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens **700 m²** aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens **400 m²** aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

4.6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Das Baugebiet erhält zudem mit der öffentlichen Grünfläche, die auch das Regenrückhaltebecken aufnimmt, einen „grünen“ Übergang zur südlich gelegenen Bahnstrecke.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Entlang des östlichen Rands des Baugebietes wird ein 5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) zur Ausbildung des neuen Ortsrands vorgesehen. Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes nach Osten wird hierzu eine entsprechend ausführungsbereite Festsetzung zur Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke mit Pflanzliste getroffen.

Zur Erhaltung vorhandener Bäume entlang des am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Feldweges wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb derer heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 75 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Verlust ist Ersatz durch Pflanzung von zwei Laubbäumen der gleichen Art zu schaffen.

Im Straßenraum der Planstraße sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 50 m festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden.

4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig vor dem Gebäude gemessen nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung auch mit den zuletzt entstandenen Abschnitten im Bereich „Sandheide“ darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen verwendet werden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO. Holzhäuser sollen nicht zulässig sein, da sie in der Region untypisch sind.

Dächer

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Engobierte Dachpfannen sollen jedoch zulässig sein, da sie zwar als glänzend, aber nicht als hochglänzend anzusehen sind. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von 10 bis 50 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, wenn eine Nutzfläche von maximal 55 m² eingehalten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörflich und naturnah geprägtes Straßenbild. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen deshalb maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind als Zaunelemente grundsätzlich nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z. B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den dörflichen Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Da diese natürlichen Einfriedungen, anders als ein Zaunelement, in der Regel auch mit einem gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen sind, wird die Höhenbeschränkung hier aufgehoben. Für die Anpflanzungen sollen heimische Heckenpflanzen verwendet werden. Als Heckenpflanzung sind Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum zulässig. Alternativ sind auch andere Pflanzen entsprechend der vorgegebenen Pflanzenliste zulässig.

Für straßenseitige Einfriedungen werden darüber hinaus Jäger- und Drahtzäune, wenn sie nicht in Hecken integriert sind, ausgeschlossen.

Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Für Wohneinheiten unter 55 m² wird der Nachweis eines Stellplatzes als ausreichend angesehen.

Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Um unter anderem die Entstehung sog. „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

4.8. Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des westlich gelegenen Baugebietes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ und der dort nach Norden verlaufenden Verkehrsfläche vorbereitet

worden. Das jetzige Plangebiet soll nun ebenfalls über diese angebunden werden. Die weiter nach Süden verlaufende Verkehrsfläche wird mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, dient jedoch nicht der Erschließung des geplanten Baugebietes. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sichergestellt.

Das Plangebiet wird über die neue, nach Süden verlaufende Planstraße (Stichstraße mit Wendepplatz) erschlossen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke gehen von der Planstraße vier Stichwege ab. Diese werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund ihrer Dimensionierung werden die Stichwege nicht durch die Müllfahrzeuge des zuständigen Abfallentsorgungsbetriebs befahren werden.

Zu den geplanten Gebäuden werden Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorgesehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ soll die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr verbessert werden.

Gestaltung der Straßenräume

Der Ausbau der Straßenräume soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der üblichen städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z. B. Fahrbahn in Asphalt, breite gepflasterte Gossen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte, vereinzelt gepflasterte Stellplätze im Straßenraum) wird angeregt.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Für (unbefestigte) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist ausreichend Platz. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Über die im Kapitel 4.6 erläuterten Festsetzungen hinaus sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenräume soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Ruhender Verkehr

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht zudem die Vorhaltung von Parkraum, so dass das Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes auf im Straßenraum befindlichen Parkplätzen erfolgen kann.

Grundstückszufahrten und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

In Verbindung mit den Zielen zur Gestaltung des Straßenraumes ist es erforderlich, die Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m zu begrenzen, um einen möglichst durchgrüneten Charakter des Straßenraumes zu gewährleisten. Entlang des westlichen Baugebietes sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der bestehenden Baumreihe am Wegesrand zu vermeiden. Durch die Festsetzungen wird auch den formulierten Zielen Rechnung getragen, den prägenden Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

5. Landwirtschaft

Die wohnbauliche Nutzung der Fläche wurde bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen der langfristigen Eigenentwicklung, da gegenwärtig keine anderen geeigneten Flächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die südlich verlaufende Trasse der Bahnlinie Stade – Cuxhaven. Die Entfernung von ca. 150 m Entfernung reicht aus, um unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Bahnverkehr für die zukünftige Wohnbevölkerung auszuschließen. Die westlich angrenzenden Siedlungsbereiche (u. a. Baugebiet „Sandheide V“) liegen in nahezu gleicher Entfernung zur Bahnstrecke. Es ist möglich, dass im südlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärmimmissionen von Verkehrseinrichtungen geringfügig überschritten werden können. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen, damit ggf. passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können.

Andere erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Osterheide“ erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wird ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Galla + Partner, Horneburg, erarbeitet und umgesetzt. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bereits Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen sowie Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Erschließungsanlagen erfolgt. Die Regenrückhaltebecken werden als Abwasseranlagen gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Errichtung der Regenrückhaltebecken als zukünftige Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung benachbarter Flächen ausgehen.

Im Plangebiet wird auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes ein Regenrückhaltebecken (R) als **Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des**

Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen neben dem RRB selbst Wege für die Unterhaltung zulässig sein. Für die geplante Anlage des Regenrückhaltebeckens ist entsprechend der vorgenannten Berechnungen eine Fläche mit einer Breite von ca. 25 m und einer Länge von ca. 105 m (ca. 2.655 m²) erforderlich.

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen bleiben der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Durch Umsetzung des Entwässerungskonzeptes muss auch sichergestellt werden, dass durch Realisierung des Baugebietes keine negativen Auswirkungen (wie Überstauungen) auf benachbarte Flächen ausgehen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist somit sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung wurde bereits durch vorherige Bauabschnitte vorbereitet, sodass eine Anbindung über die Straße „An der Heide“ an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von 3,55 m ist zu gewährleisten. Die gewählten Breiten der Straßenverkehrsflächen sind hierfür ausreichend. Die Stichwege können nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an den erschließenden Straßen (Planstraße) zur Abholung aufgestellt werden können.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen werden vor Beginn der Erschließungsplanungen und während weiterer Baumaßnahmen beteiligt.

8. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen sowie für die verkehrliche Erschließung und die Entwässerung (Regenrückhaltebecken) zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Randeingrünung minimiert.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

9.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Hammah entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

10. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet	24.865
Straßenverkehrsfläche	9.166
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.173
davon Fuß- und Radwege	593
Öffentliche Grünfläche	10.245
davon Randeingrünung	1.548
Regenrückhaltebecken	2.655
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	47.525

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah ausgearbeitet.

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2019