

Begründung zur
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Osterweg"
aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Satzung August 2014

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49

21714 Hammah



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de | www.cap-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. K.Oesterling,
M. Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4	Verfahren.....	2
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
2.1	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2.2	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	3
2.3	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.....	4
2.4	Angrenzende Satzungen	4
2.5	Belange des Umweltschutzes	5
3	Planinhalt und Abwägung	6
3.1	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	8
3.2	Ver- und Entsorgung	8
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	9
3.5	Artenschutz.....	9
4	Bodenordnung	9
5	Kosten und Finanzierung.....	10
6	Flächenangaben	10

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 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB oder, der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, wurden durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Osterweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der unten stehende Übersichtsplan zeigt das Plangebiet, das sich in Osten des Siedlungsgefüges von Hammah befindet.



Der Änderungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- die vorhandene Bebauung entlang der Straße Osterheide im Süden und Westen der Änderungsfläche,
- durch einen bestehenden Wirtschaftsweg im Osten der Änderungsfläche und
- durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3, die Flurstücke 15/42, 15/30 (derzeit Spielplatz) und Teile des Flurstücks 15/31 (Verkehrsfläche der westlich angrenzenden Stichstraße „Osterheide“). Die Größe des Planänderungsbereiches beträgt knapp 2.395 m².

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Osterweg“ der Gemeinde Hammah weist im Westen der Änderungsfläche einen Kinderspielplatz aus, der jedoch niemals realisiert und angelegt wurde. Die Gemeinde Hammah sieht in dieser Fläche ein Nachverdichtungspotenzial zur Entwicklung eines Baugrundstückes im bestehenden Siedlungsgefüge.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung des Spielplatzes und die Realisierung eines kleinteiligen Wohngebietes geschaffen werden.

1.4 Verfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die Umwidmung von Spielplatzflächen zu Wohngebietsflächen kommt es gegenüber der bestehenden Planung zu einer Erhöhung der Wohngebietsfläche von etwa 500 m². Gleichzeitig werden durch die im Gegenzug vorgesehene Aufhebung des vorhandenen mit einem Plattenbelag versehenen Fußweges etwa 60 m² Flächen entsiegelt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die natürlichen Schutzgüter durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Da es sich um einen bereits beplanten Bereich handelt, wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt ist. Die Grundzüge der raumordnerischen Planung werden nicht berührt.

Die Bestrebungen in Hammah, das Wohnraumangebot durch Maßnahmen der Nachverdichtung zu erweitern, entsprechen dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Planung folglich an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.1 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Hammah. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt nur knapp 500m.

Die bereits beidseitig bebaute Straße Osterheide bildet einen „Siedlungsfinger“ innerhalb des Dorfes, der sich zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen in den 1970er- und Ende der 1990er- Jahren entwickelt hat. Der Änderungsbereich befindet sich im älteren Entwicklungsbereich, der überwiegend durch kleinteilige Grundstückszuschnitte und Wohngebäude der 1970er- Jahre geprägt ist.



Abb.: vorhandene Erschließung des Grundstücks, ausgewiesene aber bislang nicht realisierte Spielplatzfläche, ungenutzte Wegeverbindung, vorhandene Bebauungsstruktur im Bereich der Wendeanlage

Der Änderungsbereich besteht aus einem relativ großen Grundstück im Osten, das mit einem Wohnhaus einer ehemaligen Hofstelle und einem kleinen Nebengebäude bebaut ist, einer ca. 500m² großen ungenutzten und entsprechend überwucherten Grünfläche sowie einer gepflasterten Wegefläche. Im Plangebiet gibt es erhaltenswerten Eichenbestand und einige Tannen. Der Baumbestand wurde vor Planungsbeginn aufgenommen. Der angelegte Fußweg verbindet die westlich angrenzende Wendeanlage (Flurstück 15/31) mit der Grünfläche. Eine Durchlässigkeit ist jedoch nicht gegeben, da die Grünfläche komplett eingezäunt und mit einer Pforte gesichert ist.

Der Änderungsbereich ist über einen bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Richtung Osten grenzen als Mischbebauung Wohngebäude und einzelne Hofstellen an, die im weiteren Verlauf in eine reine Wohnbebauung übergehen.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplans



Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der bisherigen Samtgemeinde Himmelporten stellt auf der Plangebietsfläche Wohnbauflächen (W) dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit dieser Bebauungsplanänderung fortgeführt.

Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Verkleinerung, ohne Maßstab

2.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Osterweg“ wurde 1965 aufgestellt. Bereits 1971 erfolgte eine erste Änderung, im Zuge dessen der gesamte Bebauungsplanbereich neu überplant wurde. Die Änderungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Orientierung der Baukörper zur Straße. Zudem wurde eine Stichstraßenerschließung ergänzt, wodurch im Gegenzug im Straßenraum vorgesehene Stellplätze entfallen konnten.

Darüber hinaus wurde der Spielplatz, der von dieser aktuellen Änderung betroffen ist, in dieser 1. Änderung festgesetzt.

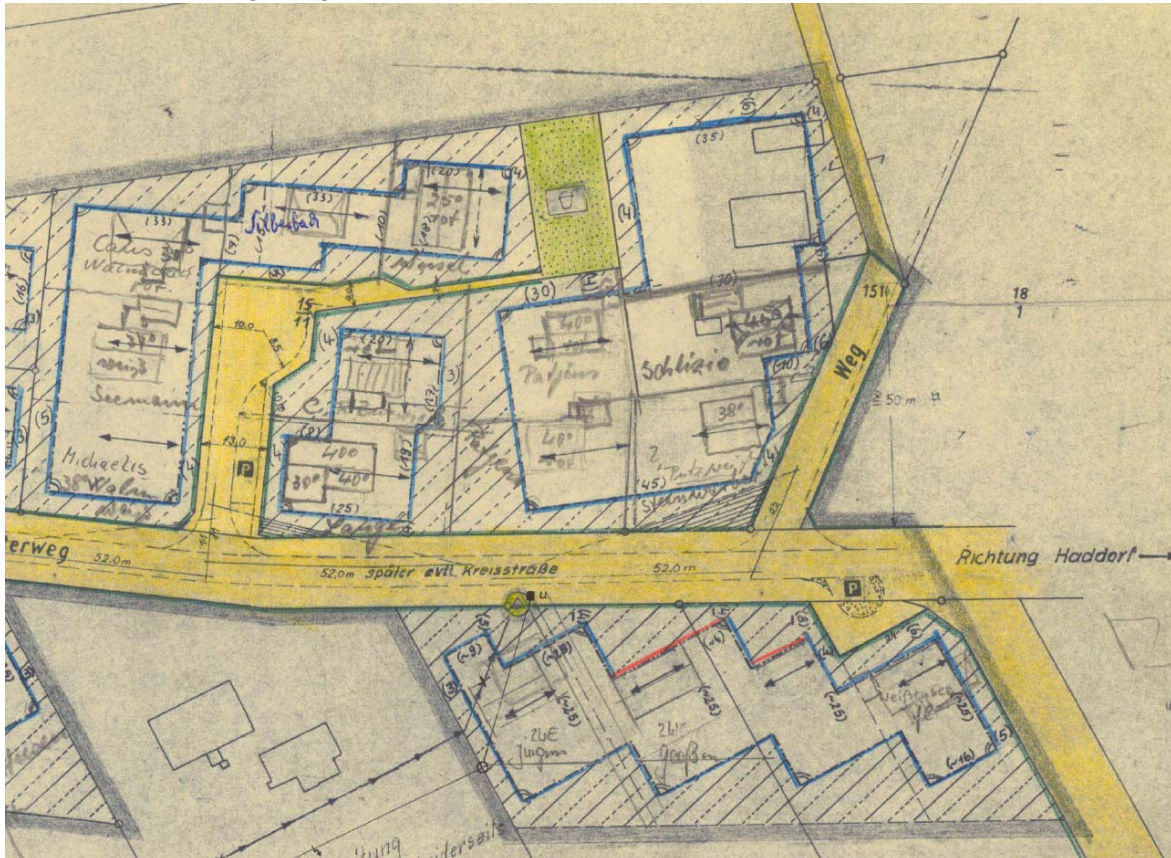


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Osterweg“/Verkleinerung, ohne Maßstab

Für die Bauflächen wurde ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,25 festgesetzt. Weiterhin wurden eine eingeschossige Bauweise und eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgelegt. Baugrenzen regeln die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen.

Im Rahmen der 2. Änderung wurden 1992 in einem Teilbereich am westlichen Rand des Bebauungsplans die Baugrenzen geringfügig erweitert, um ein weiteres Baugrundstück entwickeln zu können.

2.4 Angrenzende Satzungen

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an den Bereich der Abrundungssatzung Nr. 2 „Osterheide“ aus dem Jahr 1996. Hier wurden die Flächen zwischen vorhandenen Hofstellen überplant, um das Siedlungsgefüge zu arrondieren.

Entsprechend der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung wurde hier eine Dorfgebietsfestsetzung (MD) getroffen, die in den nordöstlich liegenden, neu erschlossenen Bereichen in die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) übergeht.

Zulässig ist jeweils eine eingeschossige (I) Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Es sind nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sowie im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude zulässig.

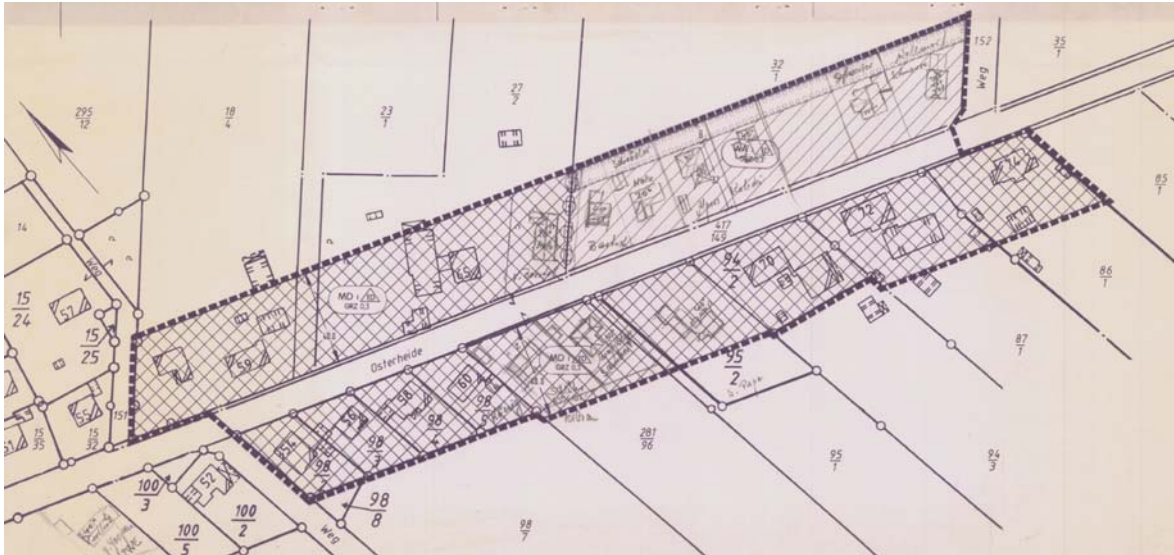


Abb.: Auszug aus der Abrundungssatzung Nr. 2 „Osterheide“ / (Verkleinerung, ohne Maßstab)

2.5 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Durch den Wegfall des Spielplatzes entstehen 500 m² zusätzliche Bauflächen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 ist inklusive der zulässigen Überschreitung mit einer maximalen Versiegelung von 150m² abzüglich der 60 m² zukünftig entsiegelter Wegeflächen zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung in der näheren Umgebung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden. Sonstige höherwertige Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Hammah ist potenzieller Standort für besonders geschützte Fledermausvorkommen. Das betroffene Grundstück befindet sich jedoch inmitten eines vorhandenen Wohngebietes. Fledermausvorkommen konnten bei der Begehung des Plangebietes nicht festgestellt werden. Da der Altbaumbestand im Plangebiet erhalten wird, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten auszugehen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan gelten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans bzw. des Bauvorhabens ist sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind (siehe Abschnitt 3.5 Artenschutz).

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind daher unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3 Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Osterweg“ der Gemeinde Hammah weist im Westen der Änderungsfläche einen Kinderspielplatz aus, der jedoch niemals realisiert und angelegt wurde. Da in der Umgebung des Plangebiets ausreichend Spielplätze vorhanden sind, soll die Fläche nun als Nachverdichtungspotenzial zur Entwicklung eines Baugrundstückes im bestehenden Siedlungsgefüge genutzt werden. .

So wurde in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m) zum Plangebiet im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Sandheide ein Spielplatz mit insbesondere Spielgeräten für Kleinkinder neu angelegt. Ein weiterer Spielplatz mit Spielgeräten und einer Sportfläche mit Tor befindet sich zudem südlich in ca. 750 m Entfernung zum Plangebiet an der Kreuzung Butendiek / Im Ring. Die beiden Spielplätze sind vom Plangebiet aus fußläufig gut zu erreichen.

Die Ausstattung mit Kinderspielplätzen in diesem östlichen Bereich der Ortslage Hammah wird von Seiten der Gemeinde somit als ausreichend angesehen.

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Osterweg“ wird die öffentliche Grünfläche (Flurstück 15/30) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben.

Diese Fläche soll für Wohnzwecke entwickelt werden. Da die Erschließung über das angrenzende Flurstück 15/ 42 erfolgen soll, wird dieses in den Änderungsbereich einbezogen. Die vorhandene Fußwegeverbindung zum Spielplatz wird bisher nicht genutzt. Sie wird nach dem Wegfall des Spielplatzes vollends funktionslos und soll deshalb ebenfalls aufgehoben werden.

Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde Anfang der 1970er- Jahre ein sogenanntes Kleinsiedlungsgebiet als Nutzungsart festgesetzt.

Nach § 2 BauNVO ist ein Kleinsiedlungsgebiet ein Baugebiet, das vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden und entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dient.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich aber entlang der Straße Osterheide eine andere Entwicklung ergeben. Es gibt vorrangig Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen. Eine Selbstversorgung durch gartenbauliche Nutzung oder Kleintierhaltung wird auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke augenscheinlich nicht mehr angestrebt. Der Bebauungsplanbereich hat sich mittlerweile zu einem reinen Wohngebiet entwickelt.

In Anlehnung an die tatsächlich vorhandenen Strukturen des angrenzenden Bestandes erfolgt nun im Änderungsbereich eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), das nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da diese Nutzungen in dem zurückliegenden und in zweiter Reihe erschlossenen Änderungsbereich nicht verträglich und auch nicht gewünscht sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauungsdichte an diesem noch sehr ländlich geprägten Standort ist als eher gering und bewegt sich etwa bei 15 bis 25% der Grundstücksflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb mit einer maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 aus dem Bestandsplan übernommen. Da zudem eine **Mindestgrundstücksgröße von 800 m²** festgesetzt wird, bleibt Bauwilligen ein angemessener Spielraum.

Entsprechend § 19 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu **50%** überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls aus dem Bestandsplan übernommen. Entsprechend der sehr dörflich geprägten und nahezu ausschließlich eingeschossigen Bauweise wird die Zahl der Vollgeschosse **auf ein Vollgeschoss (I)** beschränkt. Hier erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur im Plangebiet wird als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt.

Über die bestehende Bebauung hinaus sind **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig, um die Realisierung einer weiteren Grundstücksbebauung auf diese Weise verträglich und - mit Bezug auf die Zahl der entstehenden Wohneinheiten - flächensparend zu gewährleisten.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den dörflichen Maßstab auch weiterhin zu sichern. Einerseits soll dem Bau von gebietsatypischen Wohnformen, wie z. B. Mehrfamilienhäusern, entgegen gewirkt werden, da diese Bauform den kleinteilig geprägten dörflichen Siedlungscharakter überformen würde. Andererseits sollen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch kleinere Wohneinheiten ermöglicht werden.

Daher sind in Einzelhäusern jeweils 2 Wohneinheiten zulässig, so dass auch sog. Einliegerwohnungen geschaffen werden können. So wird z. B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird.

In Doppelhäusern soll je Doppelhaushälfte hingegen nur eine Wohneinheit zulässig sein. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Verdichtung ein dem Ortsrand angemessenes und verträgliches Maß nicht überschreitet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abstände der **Baugrenzen** zu den Flurstücksgrenzen werden weitestgehend aus dem Bestand übernommen und weitergeführt. Dadurch bleibt der vorhandene Baumbestand weitestgehend unangetastet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Westen des Änderungsbereiches werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen geführt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** bietet so einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Gebäuden auf den Grundstücken.

3.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Gemeinde Hammah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen.

Die neu zu erschließende Baufläche befindet sich jedoch in 2. Reihe und beeinträchtigt das Ortsbild kaum. Da auch für die umgebende Bebauung im Bebauungsplan keine Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen wurden, wird von der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften abgesehen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des zusätzlichen Baugrundstücks kann durch Anbindung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

3.3 Erschließung

Der Fußweg, der im Westen des Plangebietes den Spielplatz fußläufig erschlossen hat, ist mit einer Breite von 2 m zu schmal, um als Grundstückszufahrt zu dienen.

Die Anbindung des zusätzlichen Baugrundstücks erfolgt deshalb über den vorhandenen Wirtschaftsweg und über das Flurstück 15/42.

Die exakte Lage dieser Zuwegungen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie ist ggf. privatrechtlich im Zuge des Bauantragsverfahrens zu regeln. Die Erschließung kann z. B. als Realeigentum dem Grundstück zugeschlagen werden oder über ein einzutragendes Wegerecht abgesichert werden.

Der bisherige Fußweg wird aufgehoben und kann zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) einem der angrenzenden Grundstücke zugeschlagen werden.

Ein Teil (ca. 10 m²) der vorhandenen Wendeanlage wird nachrichtlich in den Änderungsbereich übernommen, um die Straßenbegrenzungslinie nach Wegfall der Wegefläche zu schließen.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet gibt es alten Eichenbestand. Die Gemeinde Hammah ist bestrebt, diesen Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Es wird deshalb festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Änderung vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 50 cm, gemessen in 1m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu schützen sind. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu schaffen.

3.5 Artenschutz

Fledermäuse zählen zu den gefährdeten Tierarten. Da Hammah als potenzieller Standort für besonders geschützte Fledermausvorkommen kartiert ist, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Fledermäuse zu den durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) streng geschützten Arten gehören und auch ihre Quartiere ganzjährig unter Schutz stehen.

Das betroffene Grundstück befindet sich jedoch inmitten eines vorhandenen Wohngebietes. Fledermausvorkommen konnten bei der Begehung des Plangebietes nicht festgestellt werden. Da der im Plangebiet vorhandene Altbaumbestand zudem nahezu vollständig erhalten werden kann, sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten, wie z.B. Fledermäuse, zu erwarten.

Um den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen, ist für das Plangebiet insbesondere sicherzustellen, dass der Baumbestand und somit potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten, während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Es erfolgt deshalb folgender Hinweis auf der Planzeichnung:

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

„Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbes. DIN 18920, zu schützen.

Der Beginn der Bauarbeiten ist vorzugsweise in die Zeit außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der jungen Brutvögel (Anfang März bis Ende August eines Jahres) zu legen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.“

4 Bodenordnung

Der Spielplatz sowie die Wegeparzelle sind im Eigentum der Gemeinde. Der westliche Teil des Änderungsbereiches (Flurstück 15/42) ist in Privatbesitz.

5 Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden von der Gemeinde getragen und über den Verkauf des Grundstücks refinanziert.

6 Flächenangaben

	Bestand:	Planung:
Allgemeines Wohngebiet	1.825 m ²	2.385 m ²
Verkehrsfläche	70 m ²	10 m ²
Spielplatz	500 m ²	0 m ²
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	2.395 m²	2.395 m²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.