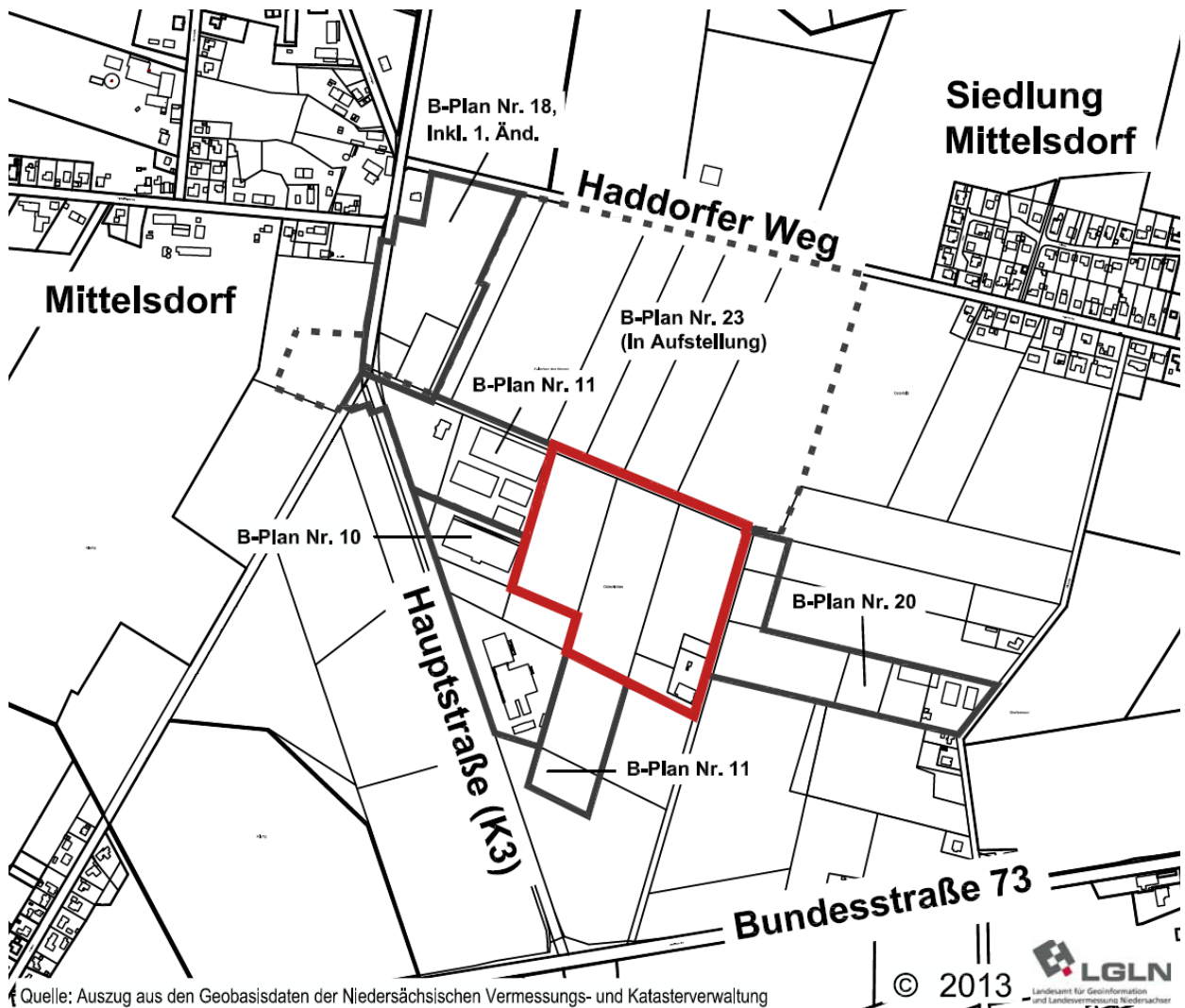


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

„An der Molkerei – 2. Abschnitt“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

aufgestellt im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Satzung Juni 2018

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  
mail@ck-stadtplanung.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	1
1.4 Planverfahren .....	2
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Bestandssituation .....	3
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans .....	4
2.4 Bestehende Bebauungspläne.....	5
<b>3 Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen.....	6
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.5 Verkehr und Erschließung .....	7
3.6 Grünordnung .....	7
3.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO.....	8
3.8 Ver- und Entsorgung .....	8
3.9 Immissionsschutz .....	9
3.10 Belange von Natur und Landschaft.....	10
3.11 Denkmalschutz / Archäologie .....	11
3.12 Altlasten und Altablagerungen .....	11
3.13 Erdfallgefahr .....	11
3.14 Bodenschutz.....	12
<b>4 Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>12</b>
4.1 Bodenordnung .....	12
4.2 Kosten und Finanzierung.....	12
<b>5 Flächenangaben</b> .....	<b>12</b>

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509),
- 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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ beschlossen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um überwiegend noch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich des Gewerbegebietes Ostereichen östlich der Kreisstraße 3. Die Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2, die Flurstücke 93/1 (teilweise), 76/4, 78/7 (teilweise), 75/15, 75/16, 75/19, 75/17 (teilweise) und 75/3 (teilweise).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 23),
- im Osten durch das Straßenflurstück „Ostereichen“,
- im Süden durch Wald, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Betriebsgelände (Bereich der ehemaligen Molkerei) sowie
- im Westen durch ein Betriebsgelände eines ansässigen Gewerbebetriebes.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7,31 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flächen wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ beplant. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen für den Teilbereich des Gewerbegebietes überlagert und aufgehoben.

## 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ wurde Mitte der 1990er-Jahre das bestehende Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße 3 (Bebauungsplan Nr. 10 „An der Molkerei“) durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes erweitert, um die zukünftige gewerbliche

Entwicklung der Gemeinde vorzubereiten. Neben Erweiterungsabsichten eines bereits ansässigen Betriebes sollten mit der damaligen Planung ausreichend Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Betriebe im Sinne einer Angebotsplanung bereitgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt hierzu ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Für den östlichen Bereich des Bebauungsplans ist eine interne Erschließung in Form einer Straßenschleife vorgesehen, welche bisher jedoch noch nicht realisiert wurde. Der bereits ansässige Betrieb im Nahbereich der Kreisstraße hat sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11 am Standort kontinuierlich weiterentwickelt. Zudem hat sich im südöstlichen Teilbereich ein weiterer Gewerbebetrieb unmittelbar an der Straße „Ostereichen“ angesiedelt.

Anlass dieser 1. Änderung sind Erweiterungsbestrebungen des im Nahbereich der Kreisstraße ansässigen Gewerbebetriebes, der sein Betriebsgelände in Richtung Osten erweitern möchte. Im Rahmen der geplanten Weiterentwicklung zeigt sich, dass die Mitte der 1990er-Jahre im Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehene innere Erschließungskonzeption mittlerweile als nicht ausreichend flexibel und demnach praktikabel für die Flächenanforderungen des vorhandenen Betriebes ist. Aufgrund des betrieblichen Flächenbedarfes ist eine interne, von der Straße „Ostereichen“ abgehende Straßenschleife aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. Die übrigen Flächen, die nicht für den Betrieb vorgehalten werden sollen, können aufgrund der Flächengröße direkt über die Straße „Ostereichen“ erschlossen werden. Die vereinfachte Erschließungskonzeption bietet die Möglichkeit, auf konkrete Flächennachfragen mit einer flexibleren Grundstückseinteilung reagieren zu können.

Im Rahmen dieser Änderung soll darüber hinaus die Chance genutzt werden, die ursprüngliche grünordnerische Konzeption sowie die Höhenfestsetzungen an gegenwärtige betriebliche Anforderungen sowie die zukünftig zu erwartende gewerbliche Entwicklung anzupassen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 wurde bereits östlich des Plangebietes eine kleinteilige Erweiterung des Gewerbegebietes vorbereitet. In Richtung Norden soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 zeitnah eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgen. Da das Plangebiet deshalb zukünftig nicht mehr den Gewerbegebietsrand bilden wird, sind die im Bebauungsplan Nr. 11 noch vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (Randeingrünungen) in dieser Form nicht mehr erforderlich. Auch die bisherige Abstufung der Trauf- bzw. Firsthöhen zum nördlichen und östlichen Plangebietsrand soll vor diesem Hintergrund entfallen.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele:

- Anpassung der Erschließungskonzeption durch Wegfall der internen Erschließung,
- Anpassung der grünordnerischen Konzeption sowie Herausnahme der Höhenabstufung aufgrund betrieblicher Anforderungen sowie der geplanten gewerblichen Entwicklung sowie
- Regelung des Wasserabflusses.

#### **1.4 Planverfahren**

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da insbesondere die innere Erschließung angepasst wird. Mit dem Landkreis Stade erfolgte hinsichtlich der Anwendbarkeit des Verfahrens gemäß § 13a BauGB eine Abstimmung.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Das Ergebnis ist in der Anlage zur Begründung dokumentiert. Aus Sicht der Gemeinde werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach überschlägiger Prüfung gegenüber dem Planbestand voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglich-

keitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit liegen die Voraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren vor.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

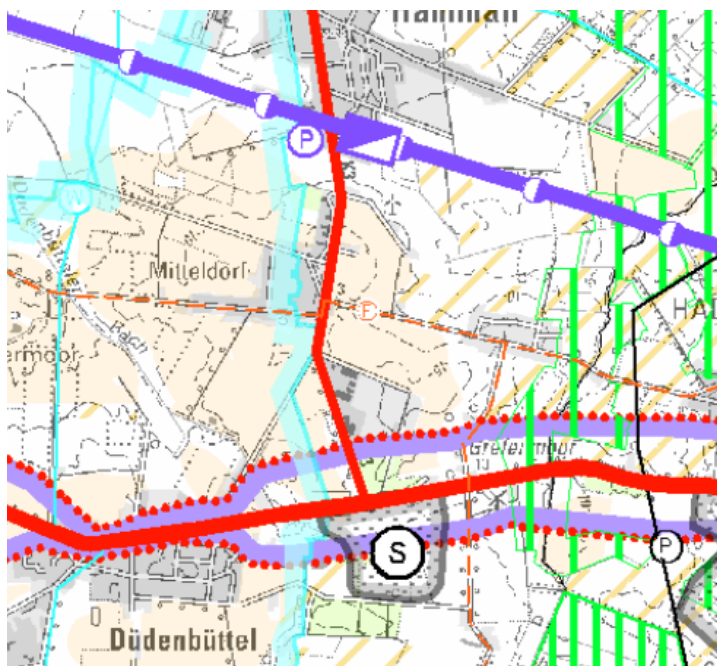
### 2.1 Bestandssituation

Der etwa 7,31 ha große Änderungsbereich, welcher östlich an die Gewerbebetriebe im Nahbereich der Kreisstraße anschließt, wird ganz überwiegend noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich im Südosten im Nahbereich zu einem Waldflurstück ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Im Norden ist zudem ein Teilbereich der bestehenden Straße „Ostereichen“ in das Plangebiet einbezogen. Über die Straße „Ostereichen“ kann das Plangebiet erschlossen werden. Das überörtliche Straßennetz (K 3 / B 73) ist in westlicher Richtung erreichbar.

Gehölzbestände sind mit Ausnahme einiger vereinzelter Bäume entlang der Straße „Ostereichen“ nicht vorhanden.

Die Flächen nördlich und östlich des Änderungsgebiets werden noch landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerbau und Grünlandnutzungen). Im Süden grenzt neben landwirtschaftlichen Flächen ein mit Wald bestandenes Flurstück an. Im Westen bzw. Südwesten befinden sich die Betriebsbereiche der ansässigen Gewerbebetriebe. Die Kreisstraße verläuft in einiger Entfernung westlich des Plangebietes. Weitere Siedlungsbereiche liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

### 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung



Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 (LRÖP) des Landes Niedersachsen, zuletzt geändert 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RRÖP) des Landkreises Stade.

*Ausschnitt aus dem RRÖP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)*

Himmelpforten als nächstgelegenes Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ befindet sich in etwa 5,5 km Entfernung zum Plangebiet. Das Mittelzentrum Stade liegt etwa 9 km vom Plangebiet

entfernt. An Standorten außerhalb der zentralen Orte soll sich die Siedlungsentwicklung an den geplanten und vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und dem örtlichen Bedarf ausrichten. Dabei ist die Entwicklung an den Haltepunkten des ÖPNV zu konzentrieren.

Im RROP ist der Änderungsbereich bereits als Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Die K 3 Richtung Hammah ist als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgt. Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten und mit dem Bebauungsplan Nr. 11 überplanten Flächen. Durch die Ziele und Inhalte dieser 1. Änderung sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

### 2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der mit Stand der 39. Änderung wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) mit einer Randeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches dar. Im Südosten ist im Übergang zum angrenzenden Wald und einer SPE-Fläche eine Grünfläche dargestellt. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet Ostereichen an. Auch die Erweiterungsflächen in Richtung Norden, die in Kürze Gegenstand eines Bebauungsplans sein werden, sind im Flächennutzungsplan bereits als gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Im Umfeld setzen sich neben gewerblichen Bauflächen Flächen für die Landwirtschaft fort.

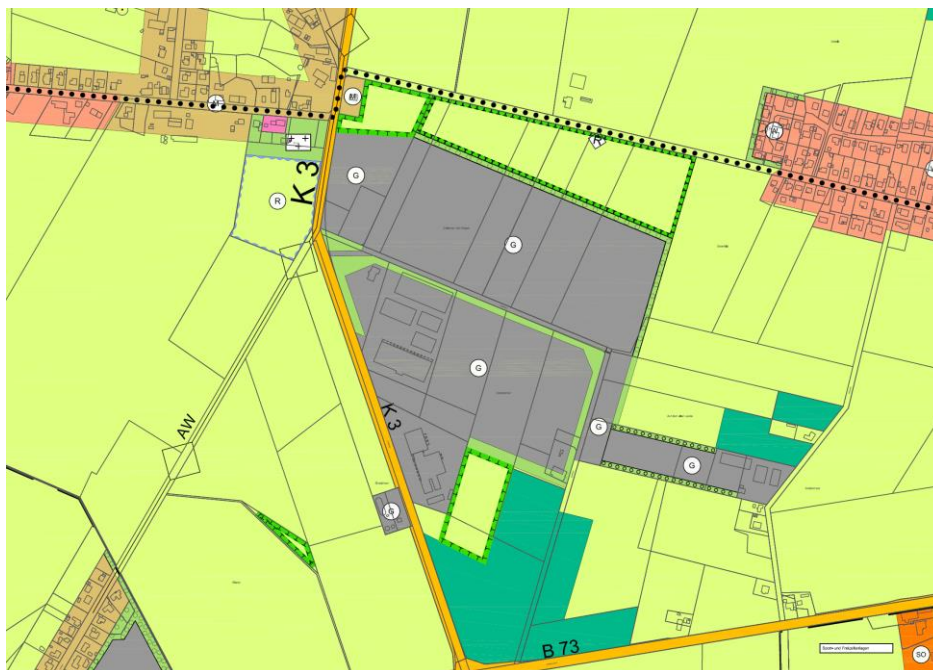


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Himmelpforten (ohne Maßstab)

Die entlang der Straße „Ostereichen“ im Bebauungsplan Nr. 11 vorhandenen Randeingrünungen entfallen mit dieser Änderung. Auch im Flächennutzungsplan wird eine solche Darstellung als nicht mehr erforderlich angesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt weiterhin gewährleistet, da sich in Richtung Norden und Osten weitere gewerbliche Bauflächen anschließen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung soll im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

## 2.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Änderungsgebiet ist gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ rechtskräftig. Dieser sieht ein Gewerbegebiet (GE), welches durch eine interne Erschließungsstraße gegliedert wird, vor (siehe nachfolgende Abbildung).

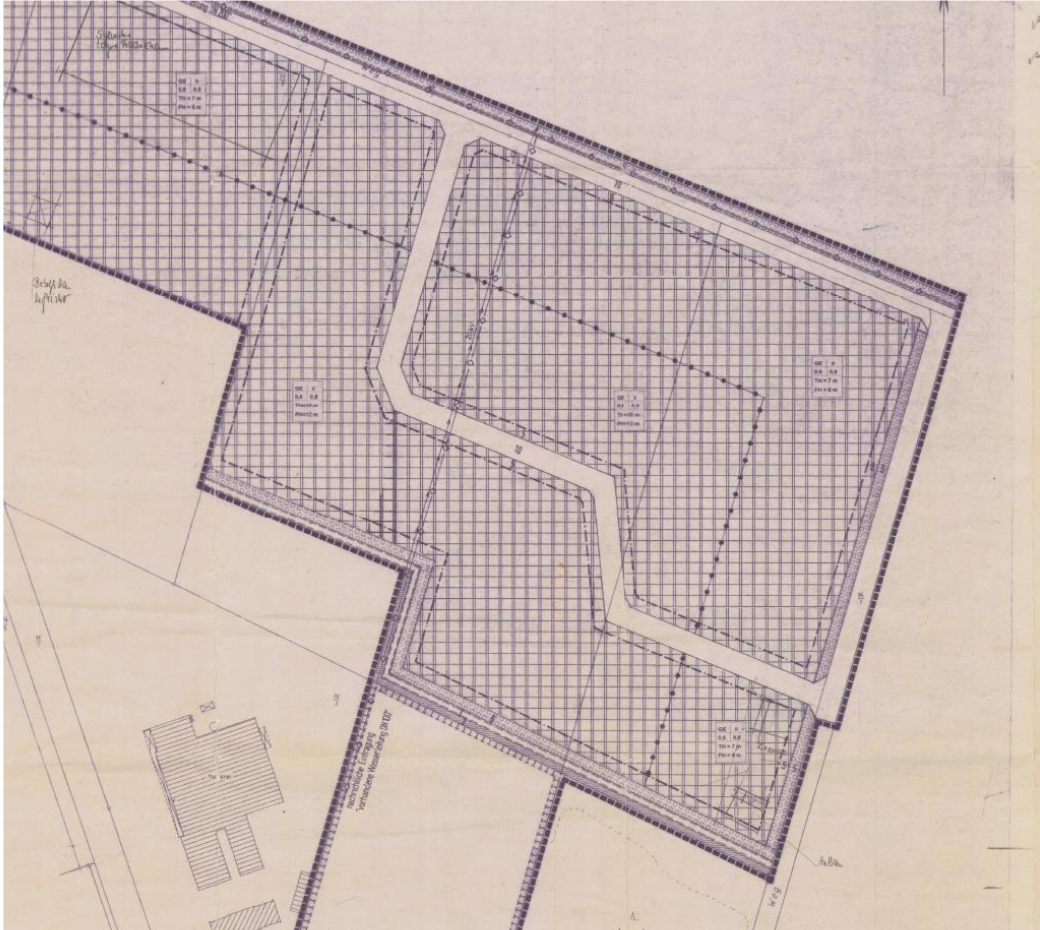


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Im Plangebiet ist hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen zum nördlichen und östlichen Randbereich eine Abstufung vorhanden. Im inneren Bereich sind eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. In den Randbereichen beträgt die Traufhöhe 7 m und die Firsthöhe 9 m. Die Baugrenzen verlaufen weiträumig. Im Norden und Osten ist eine Randeingrünung festgesetzt. Im südlichen Teilbereich sind ebenfalls eine Eingrünung sowie ein Graben mit begleitendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Planung orientiert sich – unter Berücksichtigung der beschriebenen gegenwärtigen Erfordernisse – an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11, um eine harmonische Fortentwicklung zu gewährleisten. Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11 für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung überlagert und aufgehoben.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind weitere Bebauungspläne rechtskräftig (siehe hierzu Übersichtsplan der Planzeichnung), die für Teilbereiche die gewerbliche Entwicklung im Gewerbegebiet Ostereichen steuern. Konflikte mit der Planung sind aufgrund der dort enthaltenen Festsetzungen nicht erkennbar.

### **3 Planinhalt und Abwägung**

#### **3.1 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen**

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen soll mit dieser Änderung die interne Erschließungskonzeption für das Gewerbegebiet an gegenwärtige Anforderungen angepasst werden. Aufgrund der erfolgten und bevorstehenden gewerblichen Entwicklung ist die im Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehene interne Straßenschleife nicht mehr erforderlich. Durch die Herausnahme der Erschließung sind die Baugebietsgrenzen sowie Baugrenzen anzupassen.

Zudem sind die im Norden und Osten vorhandenen Randeingrünungen sowie die Abstufung der Bebauungshöhen im nördlichen und östlichen Teilbereich aufgrund der zukünftig zu erwartenden gewerblichen Entwicklung nicht mehr erforderlich.

Weiterhin kann ein im Bebauungsplan Nr. 11 entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehener Graben entfallen, da mittlerweile vorgesehen ist, das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet (Ausnahme von Dachflächen) zukünftig in außerhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund des Wegfalls der internen Erschließung werden die Baugebietsgrenzen des Gewerbegebietes entsprechend angepasst. Durch den Wegfall der internen Erschließung ergibt sich ein zusammenhängendes Baugebiet. Wie im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 werden keine weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, sodass die Regelungen der BauNVO heranzuziehen sind.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 11. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 werden unverändert beibehalten.

Die Trauf- bzw. Firsthöhen von 10 m bzw. 12 m werden im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 11 für den ganzen Änderungsbereich einheitlich getroffen. Die Abstufung der Trauf- und Firsthöhen des Bebauungsplans Nr. 11 wird als nicht mehr erforderlich angesehen, da das Plangebiet perspektivisch den zentralen Bereich des Gewerbegebietes darstellt und sowohl in Richtung Osten (vorhandener Bebauungsplan Nr. 20) sowie in Richtung Norden (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 23) von weiteren Gewerbenutzungen umgeben sein wird. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der ausgebauten Straßen in Höhe des Grundstückes.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt entsprechend den neuen Baugebietsgrenzen. Im Gewerbegebiet wird ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Im nördlichen und östlichen Bereich werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche vorgeesehen. Im Westen beträgt der Abstand drei Meter, da sich hier das bestehende Betriebsgelände anschließt, welches im westlichen Teilbereich des Änderungsgebietes erweitert werden soll. Die südliche Baugrenze im Nahbereich des vorhandenen Waldes verläuft im selben Abstand wie im Bebauungsplan Nr. 11 zur südlichen Plangebietsgrenze, sodass gegenüber dem Planbestand keine neuen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine Verschiebung der südlichen Baugrenze, die für den bestehenden, die Baugrenze überschreitenden Betrieb geprüft wurde, kann wegen des erforderlichen Mindestanstands zum Wald nicht erfolgen. Da der Waldrand seit



Planaufstellung noch näher an das Gewerbegebiet herangerückt ist, ist die Gemeinde der Auffassung, dass die südliche Baugrenze in der bestehenden Form beibehalten werden muss. Für eine geringfügige Überschreitung dieser Baugrenze muss eine Einzelfalllösung gefunden werden.

Die noch im Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehene Festsetzung, nach der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, soll mit der 1. Änderung entfallen, um Grundstückseigentümern mehr Flexibilität bei der Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken zu ermöglichen.

### **3.5 Verkehr und Erschließung**

Wesentliches Ziel der Planung ist der Wegfall der internen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets. Die äußere Anbindung des Plangebiets über die Straße „Ostereichen“ bleibt von dieser Änderung unberührt. Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sind durch diese Änderung nicht zu erwarten, da sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Planbestand nicht merklich verändert.

Die Straße „Ostereichen“ wird entsprechend ihres tatsächlichen Verlaufes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Auflösung der im Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehenen inneren Erschließung in Form einer Straßenschleife ist erforderlich, um die bisher erfolgte und anstehende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Zugleich werden damit planungsrechtliche Probleme des im Osten angesiedelten Betriebs gelöst. Da der Bebauungsplan Nr. 20 am Ende der Straße „Ostereichen“ eine für LKW ausreichend bemessene Wendeanlage vorsieht, ist die ursprünglich vorgesehene Straßenschleife nicht mehr erforderlich. Die verbleibenden Flächen, die für diesen Betrieb nicht benötigt werden bzw. vorgehalten werden sollen, können direkt über die bestehende Straße „Ostereichen“ angeschlossen werden. Bei Bedarf können von der Erschließungsstraße rückwärtige Bereiche durch private Stickerschließungen erschlossen werden.

### **3.6 Grünordnung**

Das grünordnerische Konzept orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11, wird jedoch an gegenwärtige betriebliche Anforderungen sowie die zu erwartende zukünftige gewerbliche Entwicklung angepasst.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Straße „Ostereichen“ durch den Bebauungsplan Nr. 20 in Richtung Osten sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 in Richtung Norden sind die im Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehenen Randeingrünungen an diesen Stellen nicht mehr erforderlich, da sich zukünftig weitere Bebauung anschließen wird. Die Anpflanzungsflächen werden in gleicher Größenordnung an den südlichen Plangebietsrand verlegt, sodass zwischen Gewerbegebiet und Wald bzw. Ausgleichsfläche ein Übergang durch einen Pflanzstreifen vorgesehen wird. Die Festsetzung zur Anpflanzung der Grünflächen wird aus dem Bebauungsplan Nr. 11 übernommen.

Ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 11 übernommen werden die Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie zur begrenzten Verwendung von Nadelgehölzen.

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO**

Die beiden im Bebauungsplan Nr. 11 enthaltenen Bauvorschriften über Gestaltung werden im Rahmen dieser 1. Änderung übernommen, jedoch an gegenwärtige Anforderungen angepasst.

Die Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan und mit demselben räumlichen Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen in dieser 1. Änderung getroffen.

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen sind für Außenbauteile nur nicht hochglänzende Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung wird empfohlen, sie mit der Neigung der Dachflächen zu verlegen.

Zudem wird ebenfalls zur Vermeidung störender Fernwirkungen festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht oberhalb der zulässigen Traufhöhe angebracht werden dürfen und selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen nicht zulässig sind. Werbeschriften dürfen maximal 1 m hoch sein.

Weitergehende Festsetzungen werden auch im Rahmen dieser 1. Änderung als nicht erforderlich angesehen.

#### **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer einer der getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Bußgeldandrohung ist erforderlich, um zukünftige Verstöße gegen die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen auch ahnden zu können.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Noch unbebaute Bereiche können an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen nachfolgender Planungen durch Hydranten gesichert, deren Standorte in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt.

#### **Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen soll wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 auch auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich. Eine Begutachtung durch einen Geologen hat dies bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die jeweilige Oberflächenentwässerung vor Baubeginn eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

Das übrige Oberflächenwasser von den Betriebsflächen sowie aus dem Straßenraum soll in zwei Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. Eine Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 und soll Oberflächenwasser aus dem östlichen Teilbereich des Änderungsgebietes aufnehmen. Die andere Fläche liegt westlich der Kreisstraße 3 (zukünftiger Bebauungsplan Nr. 23) und soll das Oberflächenwasser aus dem westlichen Teilbereich des Änderungsgebietes aufnehmen. Aus den Regenrückhaltebecken

werden die Wassermengen anschließend ausreichend gedrosselt in die vorhandene Vorflut eingeleitet. Die weiteren Einzelheiten werden im Zuge der Entwässerungsplanung durch den beauftragten Fachplaner zu klären sein.

Abweichend davon ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Graben an der Südseite des Plangebietes ist aufgrund des angepassten Entwässerungskonzeptes nicht mehr erforderlich und kann zusammen mit dem für Unterhaltungszwecke vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfallen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die im Planbereich vorhandenen Gewerbegebiete werden an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebiets soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage werden hierfür als ausreichend bemessen angesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein entsprechendes Abwasserkonzept erarbeitet.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann weiterhin durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann weiterhin durch Anbindung an das bestehende Netz der Stadtwerke Stade erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung weiterhin als gesichert an.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung von neuen Vorhaben kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Am Ende der Straße „Ostereichen“ ist eine ausreichend bemessene Wendeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 festgesetzt.

Für die eventuell erforderliche Zwischenlagerung von Sonderabfällen im Gewerbegebiet und deren Entsorgung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

## **3.9 Immissionsschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich durch die 1. Änderung keine neuen Sachverhalte, da die äußeren Grenzen des Gewerbegebietes nicht entscheidend verändert werden. Die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung betragen mindestens 300 Meter. Die beträchtlichen Abstände zu anderen sensiblen Nutzungen rechtfertigen die Annahme, dass weiterhin keine Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sowie durch den landwirtschaftlichen Verkehr kann es zu Immissionsbelastungen (Geruch, Lärm, Staub) kommen. Diese Immissionen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Nutzer des Gebietes hinzunehmen.

### **3.10 Belange von Natur und Landschaft**

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Tiere wird aufgrund der intensiven Nutzung, der vorhandenen Betriebe im Planbereich nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Zur Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter lassen sich folgende Aussagen treffen:

#### **Schutzgut Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften**

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. In Teilbereichen geht bei der Verlagerung der im Bebauungsplan Nr. 11 vorhandenen Randeingrünung Lebensraum, der nur eingeschränkt bedeutsam ist, verloren. Auf der anderen Seite wird durch die vorgesehenen Anpflanzungen im südlichen Bereich neuer Lebensraum entstehen. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

#### **Boden**

Das Plangebiet ist gemäß Planbestand bereits überwiegend versiegelt. Die Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits verloren gegangen. Aufgrund der Planung sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bodenversiegelung zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

#### **Wasser**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Still- und Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Es kommt aufgrund der Planung gegenüber dem Planbestand zu keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es wird wie im Bebauungsplan Nr. 11 eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers, welches auf den Dachflächen anfällt, vorgesehen. Der bisher nicht umgesetzte Graben an der Südgrenze des Bebauungsplans Nr. 11 ist nicht mehr erforderlich, da eine Rückhaltung des übrigen Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie westlich der Kreisstraße 3) geplant ist.

#### **Luft und Klima**

In seiner Grundausprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet selbst nur eine geringe Bedeutung.

Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen sowie möglichen Bebauung bzw. Versiegelung. Durch die Änderung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets sind durch die bestehende Bebauung geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Für das Ortsbild wichtige Bereiche liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Mit der Planung entfallen die am nördlichen und südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Randeingrünungen. Die Anpflanzungen werden in gleicher Flächengröße am südlichen Plan-

gebietsrand ergänzt. Perspektivisch sind aufgrund der Verlagerung keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, da in Richtung Norden (geplanter Bebauungsplan Nr. 23) sowie in Richtung Osten (Bebauungsplan Nr. 20) weitere Gewerbeflächen anschließen. Das Plangebiet liegt somit inmitten des Gewerbegebietes. Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen der Trauf- und Firsthöhen im nördlichen und östlichen Randbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **Aussagen zur Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der zulässigen Grundfläche wären die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen. Die durch die 1. Änderung verursachten Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange sowie die Eingriffsregelung lassen sich wie folgt beschreiben.

Gegenüber dem Planbestand wird durch die 1. Änderung aufgrund des Entfalls der internen Erschließungsstraße im Wesentlichen weniger Verkehrsfläche, jedoch mehr Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Hiermit einher geht keine Erhöhung der zu erwartenden Versiegelung, da derselbe Versiegelungsgrad zu erwarten ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auch mit der Verlagerung der Flächen mit Anpflanzungen vom nördlichen und östlichen Plangebietsrand gehen keine Auswirkungen auf die Eingriffsregelung einher, da im südlichen Bereich des Plangebietes Anpflanzungen in gleicher Größenordnung vorgesehen werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da zukünftig östlich und nördlich weitere Gewerbefläche anschließt. Somit sind aufgrund der 1. Änderung im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 11 keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **3.11 Denkmalschutz / Archäologie**

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Im Gebiet wird nicht mit besonders zu schützenden Bodendenkmalen gerechnet. 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.

### **3.12 Altlasten und Altablagerungen**

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt (Quelle: LBEG Kartenserver). Bei den noch nicht bebauten Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Ackerflächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

### **3.13 Erdfallgefahr**

Im Untergrund des Planungsbereiches liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie (LBEG) bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht daher praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

### 3.14 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden (aufgrund der hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung). Eine Überplanung der betroffenen Flächen erfolgte bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 11, seither sind diese Fläche als Bauland anzusehen, sodass es im Rahmen dieser Planung zu keinem zusätzlichen Verlust von Flächen kommt. Dem Belang wird deshalb ein geringes Gewicht beigemessen. Dem Interesse an der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen wird weiterhin der Vorrang gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 19731 bei späteren Baumaßnahmen anzuwenden ist.

## 4 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 4.1 Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich in Eigentum weniger Landwirte. Eine zweckdienliche Parzellierung kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

### 4.2 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde wird für die noch zu erschließenden Bauflächen Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Hammah erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils sowie der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

## 5 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,31 ha.

	Planung (1. Änd. BP 11) ca. m <sup>2</sup>	Bestehender B-Plan (BP Nr. 11) ca. m <sup>2</sup>	Differenz ca. m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b>			
Gewerbegebiet (GE) ca.	65.945	60.105	5.840
<b>Verkehrsflächen</b>			
Straßenverkehrsflächen ca.	2.785	6.865	-4.080
Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ca.		1.040	-1.040
<b>Wasserfläche</b>			
Graben ca.		745	-745
<b>Grünflächen</b>			
Private Grünflächen mit Gehölzpflanzung ca.	4.380	4.355	25
<b>Summe ca.</b>	<b>73.110</b>	<b>73.110</b>	<b>0</b>

**Anlage:**

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Plan und die Begründung wurden ausgearbeitet von

**cappel + kranzhoff**   
stadtentwicklung und planung gmbh

Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.