

Gemeinde Hammah - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 19

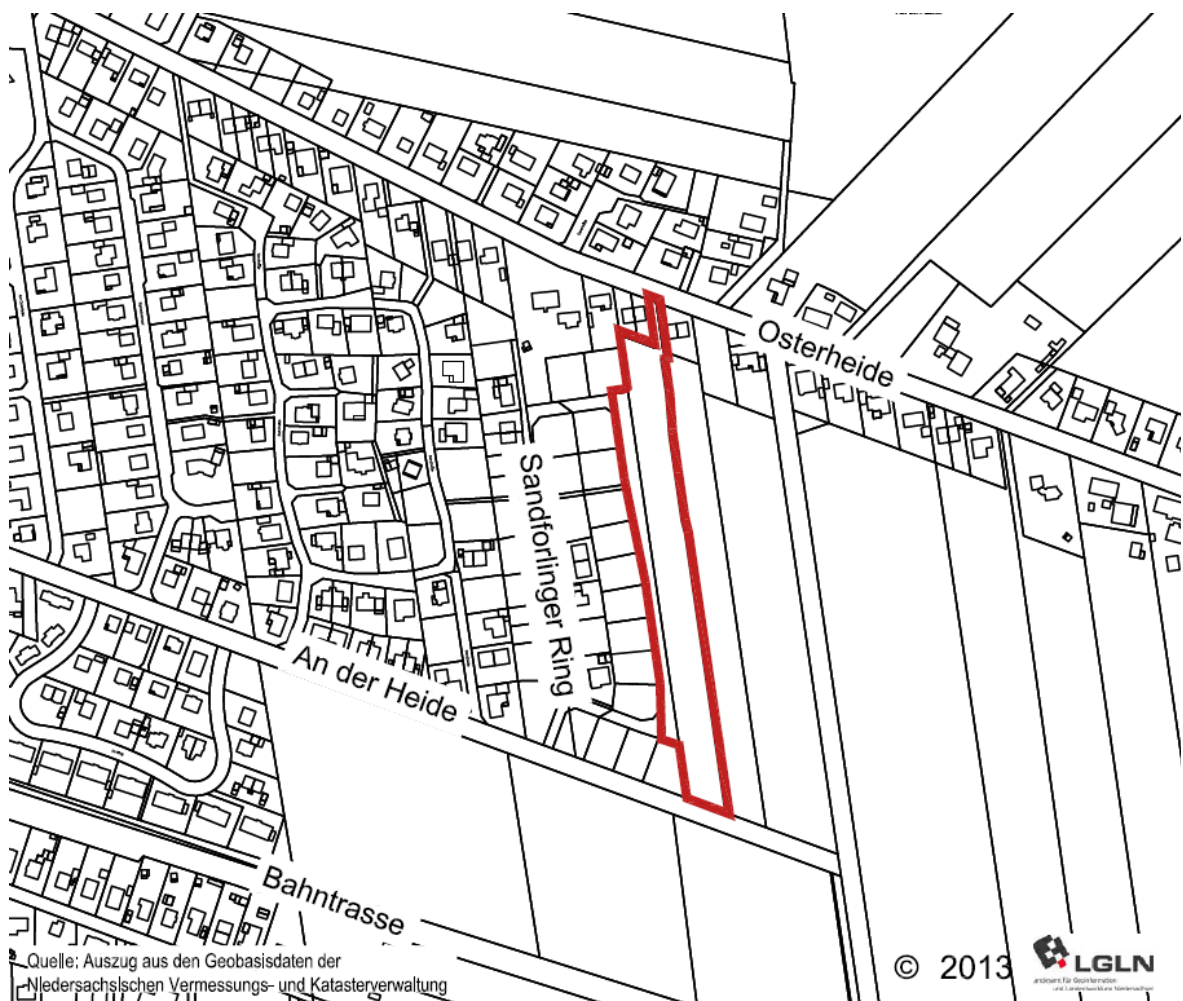
„Sandheide IV“

mit örtlichen Bauvorschriften

## Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



Satzung Oktober 2015

**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  
stadtplanung@cap-plan.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Bestandssituation und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Natur und Landschaft, Artenschutz	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>3 Planinhalt und Abwägung</b>	<b>6</b>
3.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept	6
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5 Mindestgrundstücksgrößen	8
3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	8
3.6.1 Oberkante Erdgeschossfußboden	8
3.6.2 Außenwände	9
3.6.3 Dächer	9
3.6.4 Einfriedungen	9
3.7 Verkehr	10
3.8 Grünordnerische Festsetzungen	11
3.9 Ver- und Entsorgung	11
3.10 Immissionsschutz	13
3.11 Landwirtschaft	13
3.12 Denkmalschutz und Archäologie	13
3.13 Altlasten und Altablagerungen	14
3.14 Naturschutz und Landschaftspflege	14
3.15 Artenschutz	14
3.16 Bodenschutz	15
<b>4 Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>15</b>
4.1 Bodenordnung	15
4.2 Kosten und Finanzierung	15
<b>6. Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b>	<b>16</b>



# 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 118 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- 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),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

## 1.2 Bestandssituation und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,06 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges von Hammah und grenzt direkt an das weitgehend bebaute Wohngebiet Sandheide 3 an. Erschlossen wird das Gebiet über die bereits bestehende Ringstraße „Sandforlinger Ring“ im Wohngebiet Sandheide, die mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Sandheide 3“ planerisch vorbereitet wurde. Über die südlich gelegene Straße „An der Heide“ besteht Anschluss an die Bahnhofsstraße (K 3), von der anschließend mit der Bundesstraße 73 das überörtliche Straßennetz zu erreichen ist.

Das Plangebiet, welches um ca. 1,5 bis 2 m Richtung Süden abfällt, wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlicher Acker intensiv genutzt und liegt unmittelbar am Rande der vorhandenen Neubaugebiete von Hammah, die in den vergangenen Jahren auf der „Sandheide“ entstanden sind. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird die bestehende Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 17 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Straße ist gegenwärtig noch als asphaltierte Baustraße ausgestaltet. Im Plangebiet selber befindet sich keinerlei Gehölz- oder Baumbestand. Südlich grenzt straßenbegleitender Baumbestand entlang der Straße „An der Heide“, die auf Höhe des Plangebietes als landwirtschaftlicher Feldweg ausgestaltet ist, an. Der Baumbestand liegt außerhalb des Plangebietes. Direkt östlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, ehe hier ein Feldweg die Straßen „Osterheide“ und „An der Heide“ verbindet. Entlang dieses Feldweges sind beidseitig Baumreihen vorhanden, die zugleich eine gute Eingrünung für das zukünftige Wohngebiet bieten. Außerhalb des Plangebietes am Rande der Straße „An der Heide“ verläuft ein Entwässerungsgraben. Nördlich und westlich grenzt ausschließlich Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die von privaten Gartenflächen umgeben sind, an das Plangebiet.

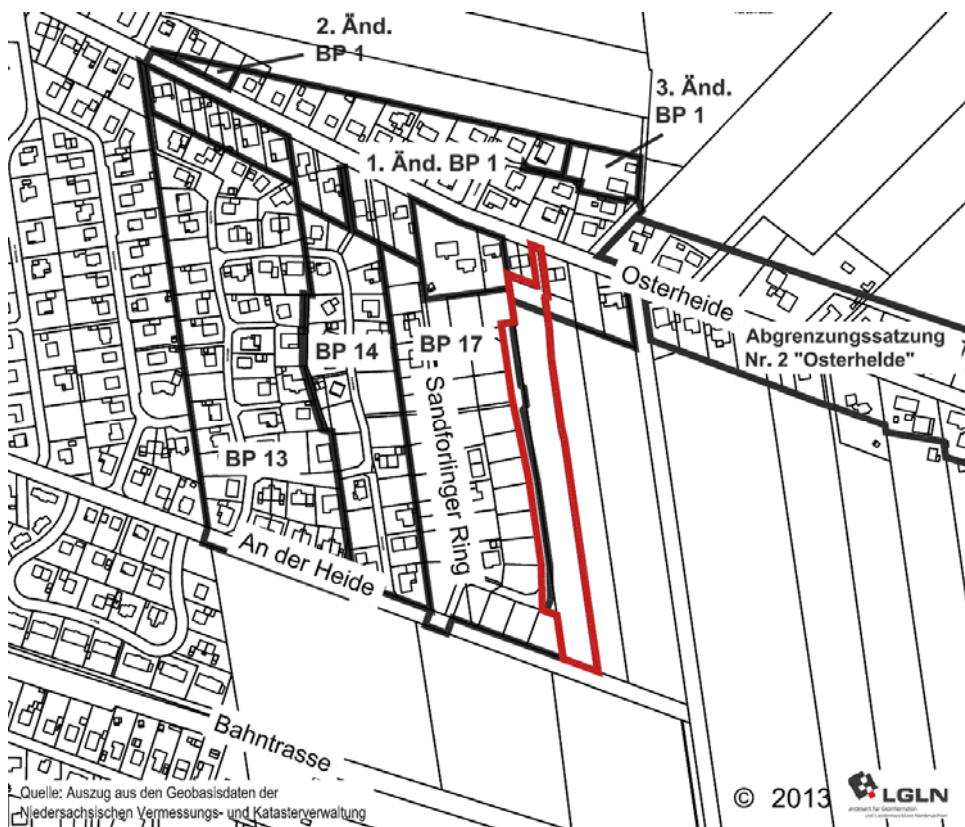
Der Bahnhof Hammah sowie das Ortszentrum sind fußläufig in jeweils rund 750 m Entfernung gelegen. Die Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg befindet sich südlich in etwa 150 m Luftlinie. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung Himmelpforten und Stade sowie Hamburg. Hammah liegt ca. 4 km vom Grundzentrum Himmelpforten und nur etwa 3,5 km von den westlichsten Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Stade mit diversen Einkaufs-

möglichkeiten entfernt. Stade, aber auch Himmelpforten, bieten eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch in Hammah sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Kindergartenplätze stehen in Hammah, Haddorf, Stade und Himmelpforten zur Verfügung. In Hammah befindet sich die zuständige Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Himmelpforten und Stade. Eine grundlegende medizinische Versorgung ist in Hammah, aber auch in Haddorf gegeben.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3, die Flurstücke 100/7 (teilweise) sowie 103/26 (teilweise). Der Geltungsbereich, wird begrenzt

- im Norden durch die Wohnbebauung mit Doppelhäusern sowie die Straße „Osterheide“,
- im Osten durch Ackerflächen,
- im Süden durch die vorhandene Wegeparzelle „An der Heide“ (Flurstück 148) sowie
- im Westen durch die vorhandene, am Sandforlinger Ring gelegene Bebauung des Wohngebietes „Sandheide 3“.

Im Sinne einer Anpassung an den vor Ort vorhandenen Bestand und entsprechend erforderliche Grundstückszuschnitte werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ Teile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sowie des Bebauungsplans Nr. 17 überlagert und aufgehoben. Wie auf nachstehender Übersicht erkennbar, handelt es sich um kleinteilige Bereiche im Westen und Norden des Plangebietes.



Übersicht des räumlichen Geltungsbereichs des BP Nr. 19 (rot) und der angrenzenden Satzungen

(ohne Maßstab)

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Hammah besteht aufgrund der attraktiven Lage an der Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die überwiegend aus der lokalen Bevölkerung selbst stammt.

Auf diesen Bedarf an Baugrundstücken konnte in den letzten Jahren mit der Vergabe von Grundstücken des dritten Bauabschnittes für das Wohngebiet Sandheide, das mit dem Be-

bauungsplan Nr. 17 „Sandheide 3“ im Jahr 2011 planungsrechtlich vorbereitet wurde, reagiert werden. Die Grundstücke sind mittlerweile jedoch fast ausnahmslos veräußert und überwiegend auch schon bebaut. Im übrigen Gemeindegebiet gibt es darüber hinaus kaum Baulücken und Baulandreserven, die zur Deckung des Eigenbedarfes an Bauland mobilisiert werden könnten. Sofern diese vorhanden sind, stehen sie aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer nicht für einen Erwerb zur Verfügung. Aufgrund des bestehenden Angebotsengpasses sowie fehlender ähnlich attraktiver Alternativflächen im übrigen Gemeindegebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ die Entwicklung des Wohngebietes Sandheide zwischen der Straße „An der Heide“ und „Ostereichen“ fortgeführt werden.

Mit der Planung sollen insgesamt ca. 11 Baugrundstücke für örtliche Bauwillige bereitgestellt werden, um die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung zu befriedigen und den mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zu decken. Das vorliegende Baukonzept sieht für diesen vierten Bauabschnitt die Erweiterung des Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 1,06 ha mit Grundstücken mit dorftypischen Größen, überwiegend zwischen 700 und 850 m<sup>2</sup>, vor. Die Planung dient dem Ziel, das Wohngebiet Sandheide kleinteilig und bedarfsgerecht zu erweitern, wobei sich die Planung im Sinne der Eigenentwicklung am lokalen Bedarf nach Baugrundstücken ausrichtet. Mit der Ausweisung des Wohngebietes lässt sich die gemeindliche wohnbauliche Entwicklung mittelfristig steuern. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen in Hammah möchte die Gemeinde die bestehenden Sozialstrukturen fördern und weiter entwickeln. Junge Bauwillige sollen die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken haben, damit der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt wird.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ verfolgt die Gemeinde insbesondere die folgenden Ziele:

- Bereitstellung von (Wohn-)Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah,
- Arrondierung des Siedlungsgefüges durch angepasste Weiterentwicklung eines vorhandenen Baugebietes um elf Baugrundstücke,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

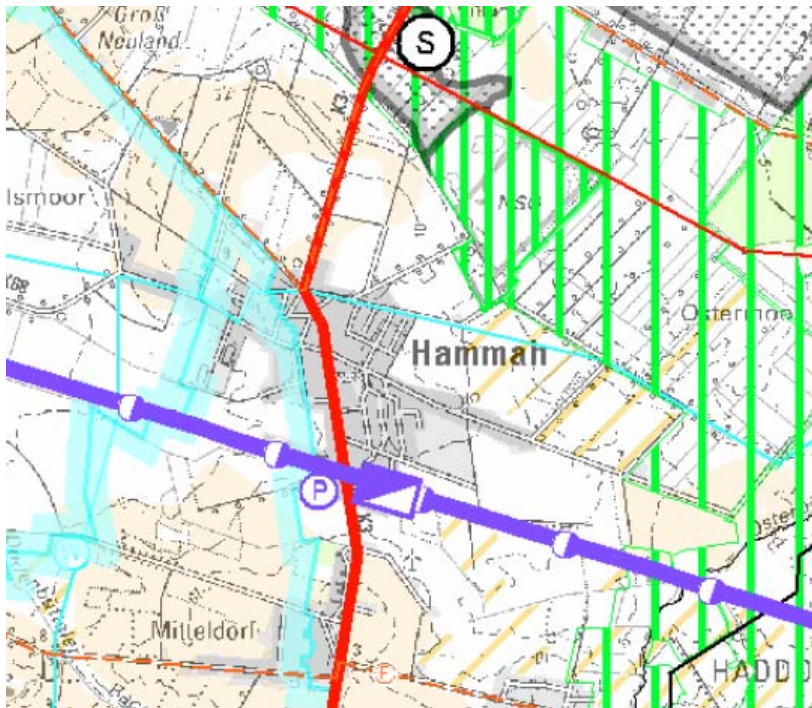
Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RRÖP) des Landkreises Stade.

Die Siedlungsentwicklung hat sich vorrangig in den Zentralen Orten zu vollziehen, sich in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren und in enger Verbindung mit diesen zu entwickeln. Dies soll vorrangig als Ergänzung der regionalen Siedlungsstruktur entlang der Bahnstrecke Buxtehude-Himmelpforten, an der Hammah liegt, geschehen. Die Gemeinden außerhalb der Zentralen Orten sollen sich im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen und dabei die veränderten Bedarfe durch den demographischen Wandel berücksichtigen.



Das nächstgelegene Grundzentrum ist Himmelpforten in etwa 4 km Entfernung. Das Grundzentrum besitzt die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde ist im Wesentlichen auf das Grundzentrum Himmelpforten zu konzentrieren. Die Mitgliedsgemeinden sollen sich auf den Rahmen der Eigenentwicklung beschränken. Hier sind insbesondere auch die Erhaltung bestehender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen wichtig.

Das Mittelzentrum Stade ist in 10 km Entfernung über die Bundesstraße 73 gut erreichbar. Der Bahnhof Hammah ist als Park & Ride-Anlage festgelegt.

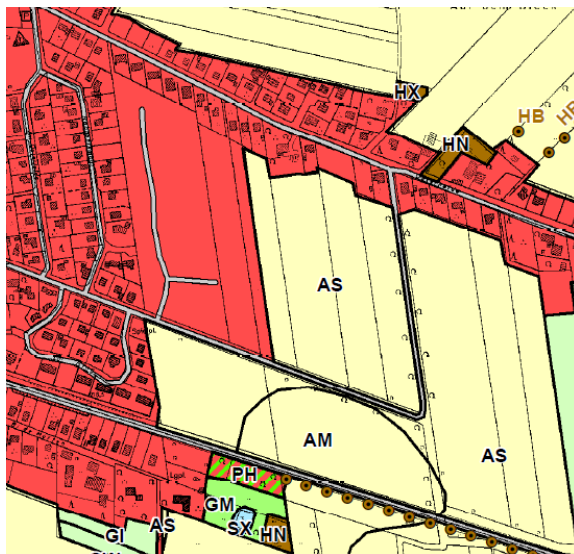


Das Plangebiet liegt innerhalb der vorhandenen Bebauung bzw. innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches.

Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und im Rahmen des für die Eigenentwicklung der Gemeinde erforderlichen Umfangs. Die Planung entspricht damit dem Ziel der Raumordnung, eine den raumordnerischen Vorgaben entsprechende am Eigenbedarf orientierte Entwicklung zu gewährleisten.

Abb.: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

## 2.2 Natur und Landschaft, Artenschutz



Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade enthält keine Aussagen zu einer möglichen Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung für Natur und Landschaft. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Darüber hinaus kommt dem Gebiet lediglich eine geringe Bedeutung für das Erleben der Landschaft zu. Es liegt in der Beeinträchtigungszone der Bahnstrecke sowie einer Hochspannungsleitung.

Abb.: Auszug Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade

Die aktuelle Realnutzungskartierung 2011 stellt den Geltungsbereich als Sandacker (AS) dar. Die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ist als Siedlungsbereich kartiert. Auf der gegenüberliegenden Seite der



Straße „An der Heide“ ist Mooracker (AM) dargestellt. Die vorhandenen Biotope besitzen eine sehr geringe bis geringe Bedeutung.

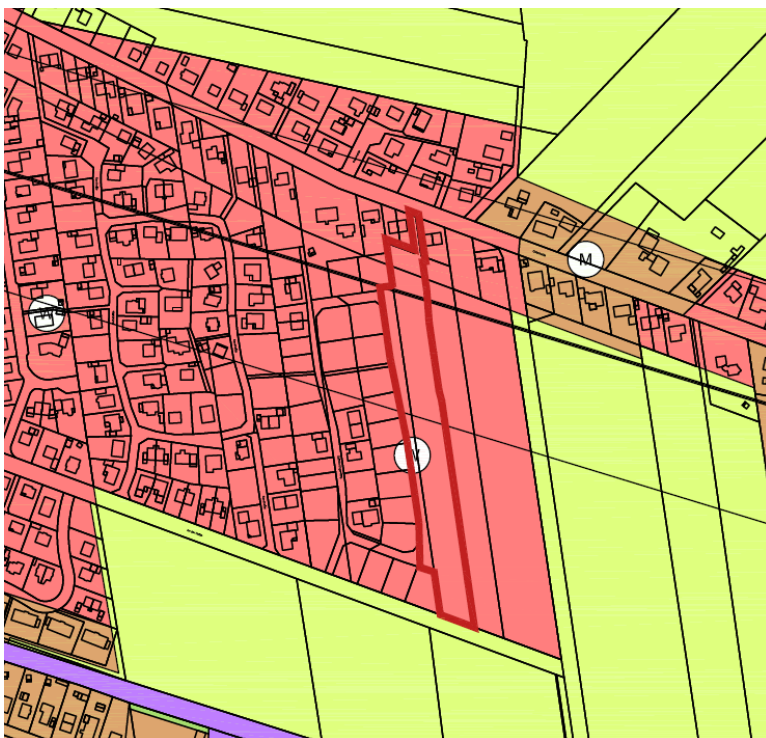
In Hammah sind zudem Vorkommen von Quartieren der Breitflügelfledermaus kartiert.

Im Landschaftsplan sind im Westen der Fläche Acker (A) kartiert. Im Umfeld sind nichtheimische Siedlungsgehölze sowie Grünland-Einsaathflächen (GA) dargestellt. Der Bestand stellt sich damit ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der vorhandenen Bebauung nördlich und westlich der Fläche ist der Landschaftsbildbereich vorbelastet. Die Baumreihen bzw. Feldhecken (LP) entlang der Straße „An der Heide“ (im Süden) und am Weg östlich des Gebietes bleiben erhalten und dienen als Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft.

Der Bestand stellt sich damit ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der vorhandenen Bebauung nördlich und westlich der Fläche wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Eine Eingrünung nach Süden und Osten ist durch die beidseitig der Wege vorhandenen Baumreihen gegeben. Insofern ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Es werden jedoch umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Dafür ist ein externer Ausgleich erforderlich. Aufgrund der fehlenden höherwertigen Strukturen und der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein geschützter Arten.

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde bestehen nahezu alle Wohnbaureserven im Bereich des Wohngebietes Sandheide. Der mit der 35. Änderung wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar, die im Süden durch die Straße „An der Heide“ sowie im Osten durch einen vorhandenen Feldweg begrenzt werden. Nördlich und östlich des Plangebietes sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.



(ohne Maßstab)

Die noch im Flächennutzungsplan dargestellte Hochspannungsleitung ist nicht mehr vorhanden. Auf eine Randeingrünung wurde aufgrund des vorhandenen Baumbestandes entlang der angrenzenden Wege verzichtet.

Die Planung übernimmt die Darstellungen des FNP im Rahmen des Entwicklungsgebietes. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorliegende Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Himmelpforten mit Geltungsbereich (rote Markierung)*

### 3 Planinhalt und Abwägung

#### 3.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept

Das städtebauliche Konzept für diesen vierten Abschnitt des Baugebietes Sandheide basiert auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das eine langfristige abschnittsweise Entwicklung einer insgesamt ca. 6,3 ha großen Wohnbaufläche vorsieht. Die Abschnitte sollen von Seiten der Gemeinde vermarktet werden, um hierdurch den Eigenbedarf an Bauplätzen in der Gemeinde mittel- bis langfristig zu sichern. Für den vierten Abschnitt des Baugebietes Sandheide wird mit diesem Bebauungsplan das städtebauliche Gesamtkonzept insbesondere hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und des Straßenraums geringfügig angepasst, um insbesondere die weitere Entwicklung des 5. Teilabschnittes nach Westen sinnvoll zu ermöglichen.

Mit dieser kleinteiligen Erweiterung wird zunächst Bauland für ca. 11 Grundstücke mit dorftypischen Größen zwischen 700 bis 850 m<sup>2</sup> geschaffen. Um das bereits realisierte Baugebiet harmonisch fortzuentwickeln, sollen die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Sandheide 3“ als Orientierung herangezogen, jedoch an neue Anforderungen angepasst werden. Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Das Wohngebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ermöglichung der Wohnnutzung festgesetzt werden. Dazu soll u.a. auch von der Möglichkeit der Nutzungsgliederung Gebrauch gemacht werden, um dem Ziel eines ruhigen und dem dörflichen Maßstab entsprechendes Wohngebiet zu schaffen. Am südlichen Rand soll deshalb in Anlehnung und Fortführung des Gesamtkonzeptes eine Einzelhausbebauung mit jeweils maximal einer Wohneinheit vorgesehen werden, während im sonstigen Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Das zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept sieht perspektivisch für das Wohngebiet Sandheide eine verkehrliche Erschließung von der Straße „Osterheide“ im Nordosten der Wohnbaufläche vor, da der Straßenzug Butendiek / An der Heide nur noch in begrenztem Maße Mehrverkehr aufnehmen kann. Daher soll der Verkehr aus dem Bereich Sandheide bei Abschluss der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich Sandheide über die Straße „Osterheide“ abfließen. Aufgrund der abschnittswisen Erschließung des Wohngebietes ist diese Anbindung erst in einem späteren Bauabschnitt umsetzbar, sodass das Plangebiet vorübergehend über den bestehenden Anschluss Sandforlinger Ring / An der Heide angebunden werden muss.

Die äußere Anbindung des Baugebietes ist somit anfangs über die Straße „An der Heide“ und perspektivisch über die Straße „Osterheide“ gewährleistet. Die Mehrzahl der Grundstücke wird somit über die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche „Sandforlinger Ring“ erschlossen. Hier handelt es sich um eine kleine Wohnstraße, in deren Straßenraum zusätzlich einige Stellplätze angeordnet werden können. Lediglich ein Grundstück im Norden des Plangebietes wird über eine private Stickerschließung direkt von der Straße „Osterheide“ erschlossen.

Perspektivisch soll im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Richtung Osten möglich sein. Daher werden zwei Stickerschließungen in Richtung Osten vorgesehen, die diese Erweiterung bereits vorbereiten. Auch über die private Stickerschließung kann dann ein zusätzliches Grundstück angebunden werden.

Grundstückszufahrten von der Straße „An der Heide“ sollen in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Bäume als Eingrünung des Baugebietes sowie den vorhandenen Graben zu schützen und den Charakter dieser landwirtschaftlichen Wege zu erhalten.

Pflanzvorschriften sollen eine standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes sichern.

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 17 „Sandheide 3“ erfolgt im Plangebiet eine einheitliche Ausweisung als **Allgemeine Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. In den Allgemeinen Wohngebieten sollen im gesamten Plangebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sein, da die Gemeinde diese Nutzungen in den geplanten (ruhigen) Wohnstraßen nicht für verträglich hält und bestrebt ist, mögliche Ansiedlungen dieser Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Die vorgenommene Differenzierung zwischen WA 1 und WA 2 (südlicher Bereich) bezieht sich lediglich auf die unterschiedlich festgesetzten Bauweisen und die Zahl der zulässigen Wohnungen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend gering gehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird daher im Plangebiet auf **0,3** festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Gebieten.

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau entschlossen, keine verbindlichen Aussagen zur Geschosigkeit vorzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zu sichern. Hierdurch soll auch auf die gegenwärtig vielfältigeren Bauformen (z.B. mediterraner Baustil) reagiert werden. Die Gebäude dürfen daher eine maximale Traufhöhe (**TH**) von **6,00 m** und eine maximale Firsthöhe (**FH**) von **9,00 m** nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist dabei als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Insbesondere vor dem Hintergrund einer langsamen und sukzessiven Entwicklung der Flächen, ist es jedoch auch von Bedeutung, Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum zuzugestehen. Dies ist durch die vorgegebene Höhenbeschränkung in verträglichem Maße gegeben.

## 3.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Als Bauweise wird in allen WA eine offene Bauweise festgesetzt. Dies wird durch die dörfliche Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise in der Umgebung. 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 gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. So wird es in der Kombination der Festsetzungen zur offenen Bauweise (Einschränkungen auf Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten möglich, eine Gliederung des Gebietes entsprechend der städtebaulichen Lage vorzunehmen.

In den **WA 1** sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Damit wird die mögliche Bebauung der angrenzenden Bebauung angepasst und ein eher ländlicher Charakter gewahrt. In den WA 1 werden je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem

Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist in den WA 1 je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Im **WA 2** (im südlichen Randbereich) werden nur Einzelhäuser (E) mit max. 1 Wohneinheit zugelassen. Die Festsetzung dient dem Ziel des Gesamtkonzeptes, durch eine Staffelung der Wohngebiete an den zukünftigen Ortsrändern grundsätzlich eine geringere Bebauungsdichte zu erreichen als im Gebietsinneren.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die straßenseitigen Baugrenzen, auch zur südlich verlaufenden Parzelle der Straße „An der Heide“ werden mit einem Abstand von 4 m festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Auf den vom Straßenraum abgewandten Seiten halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze.

Zur optischen Freihaltung des Straßenraumes trägt auch die Festsetzung bei, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Im südlichen Randbereich des WA 2 ist es zudem erforderlich, die wegbegleitende Baumreihe zu schützen, die auch der Eingrünung des Gebietes dient. Zudem soll an dieser Stelle ein ausreichender Abstand von baulichen Anlagen zum vorhandenen Entwässerungsgraben eingehalten werden. Daher werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und dürfen ebenfalls nicht durch bauliche Nebenanlagen überschritten werden.

### **3.5 Mindestgrundstücksgrößen**

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m<sup>2</sup> aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Die Gemeinde Hammah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen (z. B. Prozess der Dorferneuerung) zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern, dennoch sollen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten getroffen werden, um das typische dörfliche Erscheinungsbild fortzuführen und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Die örtlichen Bauvorschriften aus den westlich angrenzenden Baugebieten dienen dabei als Orientierung, werden jedoch an neue Anforderungen angepasst. Die Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen werden, enthalten insbesondere Vorschriften zur Gestaltung und Materialien der Fassaden, zur Dachneigung sowie zu Grundstückseinfriedungen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

#### **3.6.1 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 zum jeweiligen Grundstück nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen. Diese Bauvorschrift soll somit das Einfügen der Baukörper in das städtebauliche Umfeld gewährleisten, indem einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch überhöhte Baukörper entgegengewirkt wird.

### **3.6.2 Außenwände**

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung eines integrierten Erscheinungsbildes der Siedlung darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen 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, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig, da sie in der Region untypisch sind.

Auf den Grundstücken entlang der Straße „An der Heide“ im WA 2 sind auch helle Verblendungen zulässig, da sich entlang der Straße „An der Heide“ bereits Häuser mit heller Verblendung befinden, so dass sich eine entsprechende Bebauung städtebaulich einfügen würde.

### **3.6.3 Dächer**

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Durch die Festsetzung wird den Bauwilligen jedoch auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden, indem beispielsweise flachere Dachneigungen (z. B. Pultdächer) ermöglicht werden.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, sollen für deutlich untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports auch andere Dachformen zulässig sein. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen dürfen deshalb mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Für die Dacheindeckungen ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Glasierte Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Diese Festsetzungen erscheinen angesichts der visuellen Vielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen und negative Fernwirkungen zu verhindern. Für die Dacheindeckung dürfen deshalb nur Materialien in den ortsüblichen, zurückhaltenden Farbtönen verwendet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

### **3.6.4 Einfriedungen**

Gewünscht wird ein möglichst dörflich und naturnah geprägter Straßenraum. 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 straßenseitige Einfriedungen werden darüber hinaus Jäger- und Drahtzäune, wenn sie nicht in Hecken integriert sind, ausgeschlossen.

### 3.7 Verkehr

#### Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Das westlich angrenzende Wohngebiet „Sandheide 3“ wird von einer inneren Ringstraße (Sandforlinger Ring) erschlossen, die als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** an die Straße „An der Heide“ anbindet und bis zur Realisierung der Baugebiete und der zukünftigen Anbindung über die Straße „Osterheide“ als Erschließung auch des Plangebietes dient. Diese Straßenverkehrsfläche wird gegenüber dem Bestand geringfügig angepasst und in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung der Grundstücke zu sichern.

Um eine zukünftige Entwicklung des östlich angrenzenden Bereiches gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept weiterhin zu ermöglichen, werden zwei, von der inneren Ringschließung in Richtung Osten abgehende Sticherschließungen vorgesehen.

Im Norden wird zur Erschließung des nördlichen Bereichs des allgemeinen Wohngebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier private Erschließung, festgesetzt. Die Anbindung erfolgt über die Straße Osterheide und verläuft zwischen zwei bestehenden Wohnbaugrundstücken. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung in diesem Bereich auszugehen.

#### Gestaltung der Straßenräume

Bei der Gestaltung der Straßenräume sollen die Empfehlungen der RAST 06 Berücksichtigung finden. Die innere Ringschließung hat im nördlichen Bereich eine Breite von mindestens 9,00 m und im südlichen Abschnitt ca. 7,00 m Straßenraumbreite. Die nördliche Sticherschließung zur möglichen Erweiterung des Baugebietes in Richtung Osten besitzt ebenfalls eine Breite von 9,00 m. Im südlichen Bereich übernimmt die Sticherschließung zur zukünftigen Erweiterung die bestehende Breite von 8,00 m der von Westen kommenden Erschließung.

Der Ausbau der Straßenräume soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten 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 Grünordnung erläuterten Festsetzungen hinaus sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen gemacht werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

#### Stellplätze

Gerade im ländlichen Raum steigt der Mobilitätsanspruch. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind gem. §84 (1) 1 NBauO auf jedem Grundstück mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht zudem die Vorhaltung von Parkraum, sodass das Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes auf im Straßenraum



befindlichen Stellplätzen erfolgen kann. Das Gesamtkonzept sieht insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes mehrere Stellplätze im Straßenraum vor.

### **Grundstückszufahrten**

In Verbindung mit den Zielen zur Gestalt des Straßenraumes ist es erforderlich, die Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m zu begrenzen, um den durchgrünten Charakter des Straßenraumes (Hecken als Einfriedungen) zu gewährleisten.

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs zur Straße „An der Heide“ werden Grundstückszufahrten ausgeschlossen, da der Weg „An der Heide“ in diesem Abschnitt nicht als Erschließungsstraße für Wohngrundstücke dienen, sondern nur vom landwirtschaftlichen Verkehr befahren werden soll. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der bestehenden Baumreihen am Wegesrand und dem vorhandenen Entwässerungsgraben entlang des Weges. Damit wird dem im Gesamtkonzept formulierten Ziel Rechnung getragen, die südlich und östlich des Gebietes bestehenden Wege mit ihrem besonderen Baum- und Gehölzbestand als reine landwirtschaftliche Wege und Spazierwege zu erhalten.

## **3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die vorhandenen Baumreihen entlang der Straße „An der Heide“ sowie dem weiter östlich liegenden Feldweg ist eine ausreichende Einbettung in das Landschaftsbild vorhanden, sodass im Plangebiet keine gesonderte Randeingrünung vorgesehen werden soll. Die Eingrünung des Gebietes wird durch die bestehenden, außerhalb angrenzenden Gehölz- und Baumbestände gesichert. Zudem ist die Erweiterung des Wohngebietes in den nächsten Jahren in Richtung Osten vorgesehen.

Im Plangebiet soll dennoch eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 50 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird auch durch z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter im Neubaugebiet sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Ergänzend hierfür 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.

## **3.9 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Sandheide 3“ bestimmt wurden. 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.

### **Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Die Abführung des Regenwassers aus dem Straßenraum erfolgt durch Anschluss an das vorhandene bzw. an ein auf der Grundlage eines Generalentwässerungsplanes zu erstellendes Leitungsnetz.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Da dies aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse (Lehmboden) in Einzelfällen schwierig ist, wird festgelegt, dass ein Sickerschacht auch dort vorgeschrieben ist. Abweichend von der allgemeinen Grundstücksversickerung wird in diesen nachzuweisenden Einzelfällen in Abstimmung mit der Gemeinde Hammah ein Überlauf in das örtliche Regenwasserkanalnetz zugelassen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

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

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen mit den dazugehörigen Anlagen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen und Anlagen müssen erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Hinweise sind bei späteren Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

### **Gasversorgung**

Eine entsprechende Gasversorgung ist bereits durch den Bauabschnitt „Sandheide 3“ vorhanden, sodass eine Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt ist. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Entsprechende Telekommunikationslinien sind im Zusammenhang mit dem Bauabschnitt „Sandheide 3“ durch die Deutsche Telekom in der Straßenverkehrsfläche „Sandforlinger Ring“ ausgelegt worden und im Rahmen weiterer Planungen zu berücksichtigen.

### **Abfallentsorgung/ Müllentsorgung**

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. Es sind zudem keine Stichstraßen oder Sackgassen, die befahren werden dürfen, vorgesehen. Die im Norden des Plangebietes vorgesehene private Erschließung ist keine öffentliche Verkehrsfläche. Hier müssen die Mülltonnen im Falle der Entsorgung an die Straße Osterheide gebracht werden. Dieses wird insbesondere aufgrund der geringen Entfernung als zumutbar angesehen.

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

### **3.10 Immissionsschutz**

Unzumutbare Beeinträchtigungen aufgrund von Immissionen sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen oder eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich allerdings keine landwirtschaftlichen Betriebe. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden daher diesbezüglich nicht erwartet. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

Das Plangebiet besitzt eine gewisse Vorbelastung 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. Es ist möglich, dass im südlichen Bereich des Plangebietes direkt an der Straße „An der Heide“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärmimmissionen von Verkehrseinrichtungen geringfügig überschritten werden können. Darauf ist im Bebauungsplan hinzuweisen, damit ggf. passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

Andere Immissionen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

### **3.11 Landwirtschaft**

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.

### **3.12 Denkmalschutz und Archäologie**

Aufgrund von zwei Bodendenkmalen (Hammah FStNr. 105 und 106) ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird auf der Planzeichnung übernommen. Bei Erdarbeiten auf einem Baudenkmal ist eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Vor dem Beginn von Erschließungsmaßnahmen im Bereich des nördlichsten allgemeinen Wohngebietes eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen. Erst nach Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Verursacher zu übernehmen. Auch hierauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

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.

### 3.13 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen sowie eine bestehende Straßenverkehrsfläche. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht.

### 3.14 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche (Sandacker) ohne jeglichen Baumbestand oder sonstige höherwertige Strukturen dar. Lediglich im nördlichen Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind einige Gehölzbestände auf den Gartenflächen der benachbarten Grundstücke vorhanden. An der südlich verlaufenden Straße „An der Heide“ außerhalb des Plangebietes verläuft straßenbegleitend eine Baumreihe, die aufgrund ihrer Lage jedoch erhalten bleibt.

Die Baumreihen bzw. Feldhecken entlang der Straße „An der Heide“ (im Süden) und am Weg östlich des Gebietes sollen als Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft genutzt werden. Insofern ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Es werden jedoch umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Die zu erwartende Versiegelung des Bodens durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen ist durch einen externen Ausgleich, welcher im Rahmen der Eingriffsregelung in Abstimmung mit dem Landschaftsplan bestimmt wird (vgl. Teil C der Begründung, „Eingriffsregelung“), auszugleichen.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet sowie keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarte Wohngebieten nicht als besonders wertvoll eingeschätzt. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biototypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit - bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland - nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünfläche neuer Lebensraum geschaffen.

Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild sind vernachlässigbar. Da es sich um einen Bereich außerhalb des historischen Ortskerns handelt, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Vorbelastung in diesem Bereich und der vorhandenen Eingrünung des Gebietes durch den Baumbestand an der Straße „An der Heide“ sowie am östlich gelegenen Feldweg gering.

### 3.15 Artenschutz

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Dipl.-Biologen Torsten Bartels erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hierein werden für das Plangebiet im Rahmen einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Fledermäusen sind aufgrund fehlender Strukturen auszuschließen. Beeinträchtigungen von über das Plangebiet fliegenden Fledermäusen sind nicht anzunehmen. Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Bereich des Plangebietes sind auszuschließen. Darüber hinaus sind im Plangebiet Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrü-

ter möglich, jedoch unwahrscheinlich. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Der Fachbeitrag kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass nach der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten davon ausgegangen werden kann, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **3.16 Bodenschutz**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Für die Kompensation sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie die Kompensationsflächen, die möglichst im gleichen Landschaftsraum und in Abstimmung mit den Zielen des Landschaftsplans gewählt werden, werden im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) näher bestimmt.

## **4 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **4.1 Bodenordnung**

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich nach Erwerb in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung durch ein Umlegungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird.

### **4.2 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen und die Kosten für die Umgestaltung, Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

Die Gemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Hammah erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

## 5. Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

<b>Baugebiete</b>		
WA 1 ca.	6.990	m <sup>2</sup>
WA 2 ca.	950	m <sup>2</sup>
<i>Kleinsiedlungsgebiet (nur Bestand) ca.</i>	620	m <sup>2</sup>
Zwischensumme Baugebiete ca.	7.940	m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>		
Bestehende Straßenverkehrsfläche ca.	1.850	m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen Planung ca.	625	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung) ca.	205	m <sup>2</sup>
Zwischensumme Verkehrsflächen ca.	2.680	m <sup>2</sup>
<b>Summe Plangebiet ca.</b>	<b>10.620</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“. Der Fachbeitrag Artenschutz ist als Anlage beigefügt.

Der Plan wurde ausgearbeitet von

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.