

Bebauungsplan Nr. 29 „Am Steinacker“

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB



Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Stand: 07.02.2024



Gemeinde Hammah
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel 040-380-375-670

mail@ck-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Vorbemerkungen..... | 3 |
| 2 | Grundlagen der Planung | 3 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen der Planung | 3 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Größe des Plangebietes | 3 |
| 2.3 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... | 4 |
| 3 | Bestandsituation..... | 5 |
| 4 | Planerische Rahmenbedingungen..... | 6 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 6 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.3 | Fachplanerische Grundlagen | 8 |
| 4.3.1 | Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan | 8 |
| 4.3.2 | Artenschutz..... | 8 |
| 4.3.3 | Natur- und Landschaft..... | 9 |
| 4.3.4 | Kultur- und Sachgüter | 9 |
| 4.3.5 | Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen..... | 9 |
| 4.3.6 | Kampfmittelbelastung..... | 9 |
| 4.3.7 | Boden | 9 |
| 4.3.8 | Landwirtschaft..... | 10 |
| 4.3.9 | Luft & Klima..... | 10 |
| 4.3.10 | Wasser..... | 10 |
| 4.3.11 | Immissionsschutz..... | 11 |
| 5 | Planungskonzept..... | 11 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.3 | Bauweise | 12 |
| 5.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 5.5 | Grünordnung | 12 |
| 5.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 13 |
| 5.7 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 5.8 | Verkehrliche Erschließung..... | 15 |
| 5.9 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 6 | Voraussichtliche Auswirkungen der Planung | 17 |
| 7 | Planungsalternativen..... | 18 |
| 8 | Flächenangaben..... | 19 |

1 Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250).

2.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hammah, zwischen den Straßen „Am Steinacker“ und „Bahnhofstraße“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 4, mit den Flurstücken 47/3, 47/4 und 46/1 eine Fläche von ca. 0,94 ha (ca. 9.400 m²).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch angrenzende Bebauung und eine Grünfläche,
- im Osten durch die Straße „Am Steinacker“ und einer angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche,
- im Süden und Westen durch angrenzende Bebauung.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



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

2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Steinacker“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Hammah der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken, im Rahmen der Eigenentwicklung, für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen. Gleichzeitig soll die Unterbringung von Geflüchteten durch den Bau einer Geflüchtetenunterkunft gewährleistet werden. In Hammah besteht unter anderem aufgrund der attraktiven Lage durch die Nähe zu Stade und der Anbindung an die B73 ein stetiger Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Laut Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Stade 2018 ist in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ein hohes Interesse an Grundstücken in Neubaugebieten vorhanden. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland stammt zum großen Teil aus der Bevölkerung selbst. Derzeit sind alle Baugrundstücke in der Gemeinde Hammah verkauft bzw. reserviert. Aufgrund der hohen Wohnungsbauintensität in den letzten Jahren gibt es kaum Baulandreserven, die zur Deckung des Eigenbedarfs an Bauland entwickelt werden können. Zudem gibt es geringen Leerstand und kaum Baulücken. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken machen deutlich, dass ein entsprechender Bedarf an weiteren Wohnbauland in der Gemeinde Hammah besteht. Im Wohnraumversorgungskonzept wird die Schaffung von Eigenheimangeboten als eine zentrale Maßnahme für die Samtgemeinde genannt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dem Bedarf nach Wohnbauland nachgekommen werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche im Osten und gemischte Baufläche im Westen gekennzeichnet. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan größtenteils den Darstellungen und Zielen des FNP. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans wird flächenmäßig lediglich ein geringer Teil der dargestellten gemischten Baufläche angesprochen, wodurch der Bebauungsplan somit aus dem FNP entwickelt werden kann.

Ziel dieser Planaufstellung ist die Schaffung weiterer Bauplätze und damit die Erweiterung des Wohnangebots in der Gemeinde Hammah. Gleichzeitig sollen Unterkünfte für Geflüchtete geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah
- Bereitstellung einer Unterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für wohnbauliche Entwicklung
- Arrondierung des Siedlungsrandes
- insgesamt Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 Bestandsituation

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt. Im Osten grenzen einerseits landwirtschaftliche Flächen nördlich der Straße „Am Steinacker“ und andererseits Wohnbebauung südlich dieser Straße an das Plangebiet an. Nördlich grenzt das Gebiet an eine Grünfläche, welche als Weidefläche genutzt wird. Der südlich und westlich angrenzende Bereich ist durch ländliche Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern und mit zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt, auf der sich im Westen ein Einzelbaum befindet. Entlang des östlichen Rands grenzt das Gebiet an eine schmale Grünfläche mit mehreren Einzelbäumen. Höherwertige Strukturen, wie Gehölze, sind – davon abgesehen – im

Plangebiet selbst nicht anzutreffen. Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der nördlich angrenzenden Grünfläche und der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Am Steinacker“ und „Bahnhofstraße“ (K3) und soll über diese erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Hammah Bahnhofstraße 76“ in ca. 100 m Entfernung. Über die Bahnhofstraße (K3) ist die direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Über die K3 ist der Bahnhof Hammah in 1 km schnell erreichbar. Die K3 führt zur Bundesstraße 73 (B73), sodass das Mittelzentrum Stade im Südosten und das Grundzentrum Himmelpforten im Westen gut erreichbar sind.

Infrastruktur

Die Ortschaft Hammah verfügt über ein ausgebautes Nahversorgungsangebot. Eine Krippe, Kindergarten und Grundschule sind hier vorhanden. Auch das Ortszentrum von Himmelpforten mit weiterführenden Schulen ist schnell erreichbar.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH). Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festsetzungen vorhanden.

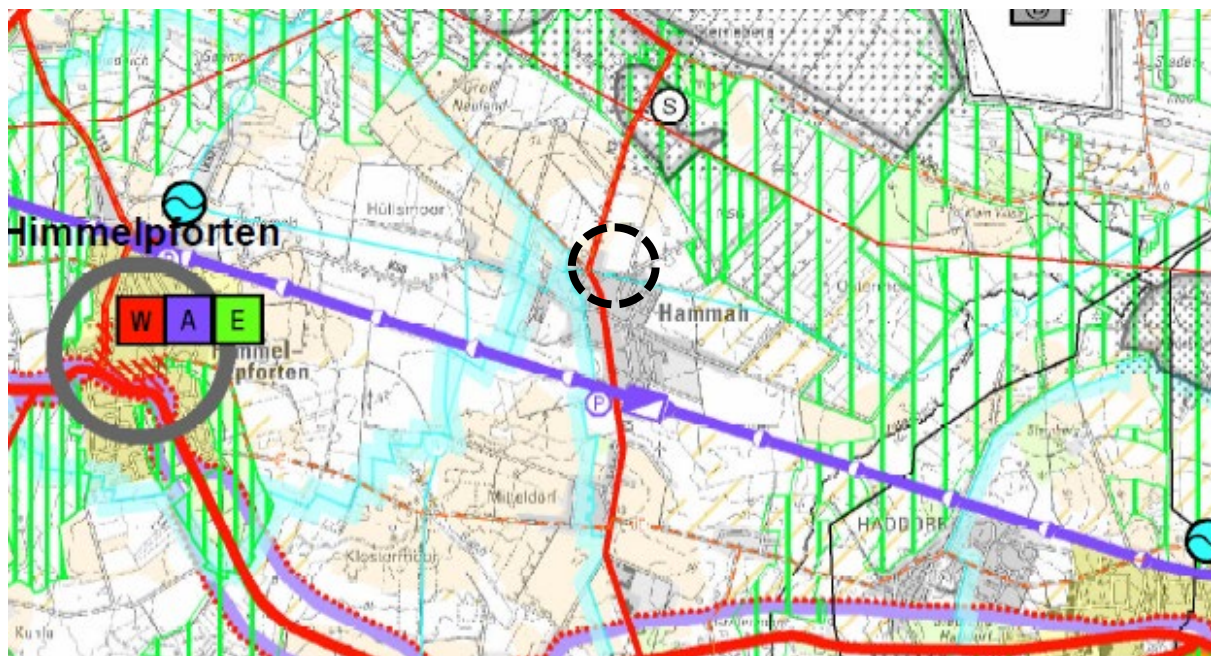


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Für das Plangebiet selbst sind im **RROP** ebenfalls keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Im Sü-

den und Westen grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Nächstgelegenes Grundzentrum ist Himmelpforten in circa 4 km Entfernung. Das Mittelzentrum Stade befindet sich ca. 7 km entfernt. Der Ortschaft Hammah selbst hat keine zentralörtliche Funktion, nimmt aber wegen seiner raumstrukturellen Bedeutung und infrastrukturellen Ausstattung eine besondere Funktion für die Wohnraumentwicklung wahr. Hammah ist nach RROP für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet und der RROP somit mit dem Ziel dieser Planung vereinbar, in der Gemeinde Hammah Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfs bereitzustellen.

In der näheren Umgebung im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Die westlich angrenzend kartierte Straße von regionaler Bedeutung wird von der Planung nicht berührt. Südlich des Plangebiets verläuft eine Trinkwasserfernleitung, welche durch die Planung in ihrer Funktion ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Die Nutzung für Wohnbau ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

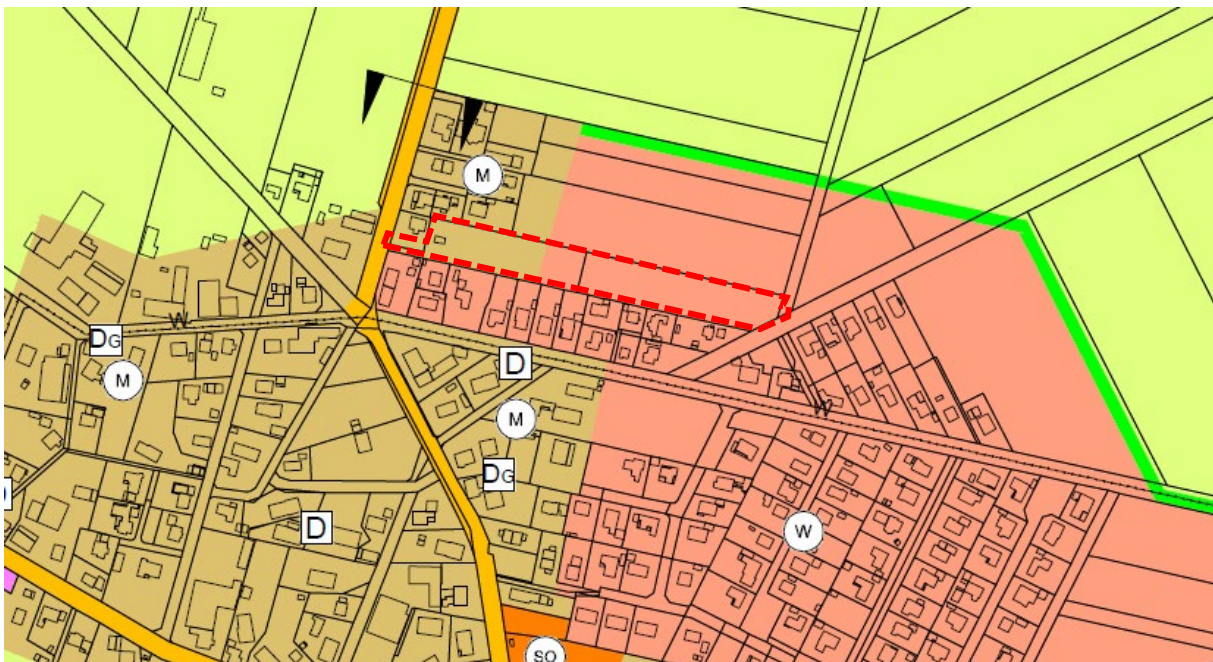


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten überwiegend als Wohnbaufläche und im Westen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans flächenmäßig lediglich ein nur geringer Teil der dargestellten gemischten Bauflächen in diesem Bereich angesprochen wird. Das geplante Wohngebiet kann daher als Teilfläche aus den gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine parallele Änderung des FNP ist somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.3 Fachplanerische Grundlagen

4.3.1 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Artenarmes Intensivgrünland (GI) dar und weist die Zielkategorie 4 für Arten und Biotope „umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zu. Das Plangebiet besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope und keine erkennbare Bedeutung für den Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) im Plangebiet Artenarmes Intensivgrünland (GI). In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild sowie im Westen eine allgemeine Bedeutung für das Ortsbild. Westlich des Plangebiets wird ein Radweg (Verbindung) als weiteres Element dargestellt. In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Podsol kartiert. In der Karte (Biotopverbund) liegt das Plangebietes in einem Gehölzverbund (Lokaler Biotopverbund). Zudem wird der östliche Teil des Plangebiets im LP (Karte: Ziele und Maßnahmen) als Suchraum für Ziele und Maßnahmen für den Lokalen Hecken-Biotopverbund dargestellt. Im LP wird der westliche Bereich des Plangebiets zum Ortsbild allgemeiner Bedeutung gefasst und somit Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung von ortstypischen Gehölzen zugewiesen.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

4.3.2 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (artenarmes Intensivgrünland) und der Erläuterungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Neuaufstellung des FNP besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Dennoch kommen die vorhandenen Bäume östlich des Plangebiets und entlang der Straße „Am Steinacker“ und der im westlichen Teil des Plangebiets befindliche Bestandsbaum als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch die Fällung von Bäumen nicht notwendig. Außerdem sind im überwiegenden Teil des Plangebietes - im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - das Vorkommen von ungefährdeten Vogelarten der Bodenbrüter sowie Gehölzbrüter möglich.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung jedoch kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach derzeit als gering einzuschätzen.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung und unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

4.3.3 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Ca. 600m nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Sandentnahme Hammah“ (NSG LÜ 00085). Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

4.3.4 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.5 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.3.6 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrlaufstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.7 Boden

Der Bestand des Bodens kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Podsol. Der vorhandene Bodentyp gehört im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Böden haben ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial (Bodenfruchtbarkeit). Der Gemeinde sind keine Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand (Grünland) durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt, wodurch ein Kompensationsbedarf entsteht, der überwiegend im Plangebiet oder auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden soll.

Es ist anzumerken, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Boden insgesamt eine geringe Bedeutung.

4.3.8 Landwirtschaft

Durch den landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Immissionen (bspw. durch Gülleausbringung oder Silagelagerung und Transport) von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auftreten, die, in Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da es sich hierbei um Grünland handelt, welches bereits im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt wird.

4.3.9 Luft & Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früh beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen aus der näheren Umgebung des Plangebietes, wie zum Beispiel aus den umliegenden baulichen Nutzungen oder Verkehrsstraßen, wird nicht als erheblich angesehen, aber ist dennoch möglich. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

4.3.10 Wasser

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist nach dem NIBIS-Kartenserver gering. Die Sickerwasserrate liegt im Plangebiet überwiegend bei <400-450 mm/a, im westlichen Bereich bei <350-400 mm/a (NIBIS-Kartenserver). Eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist nicht bekannt

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

4.3.11 Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Es ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen.

Sonstige emittierende Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. Die im weiteren Umfeld der Gemeinde Hammah ansässigen landwirtschaftlichen Nutzungen und Betriebe befinden sich in voraussichtlich ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Zudem wird mit der Planung nicht näher an emittierende Standorte herangerückt als die im Bestand bereits vorhandene Bebauung. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde der Immissionsschutz thematisiert, worin erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet mit der Planung nicht ausgelöst werden. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

5 Planungskonzept

Ziel der Planung ist entsprechend der Nachfrage neue Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Hammah bereitzustellen und mit dem Bau einer Geflüchtetenunterkunft die Unterbringung von Geflüchteten zu gewährleisten. Um eine behutsame Einbettung des Baugebiets und eine nachhaltige städtebaulich Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, orientiert sich das Planungskonzept an der näheren Umgebung. Das Planungskonzept sieht vor, eine circa 0,94 ha große Fläche für circa 10 (Wohn-)Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Unterkunft für Geflüchtete zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Außerdem soll die Möglichkeit für eine Reihenhausbebauung sowie Tiny Häuser geschaffen werden. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist im Übergang zur freien Landschaft eine Randeingrünung vorgesehen.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind folgende städtebauliche Parameter als Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 vorgesehen. Die planungsrechtliche und räumliche Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine einheitliche Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Gleichzeitig sollen Anlagen für soziale Zwecke (hier: Geflüchtetenunterkunft) allgemein zulässig sein.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als Erweiterung, die dem Wohnen dient, vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die

angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Zudem sollen solche Nutzungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet angesiedelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) bestimmt werden.

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randlage gerecht werden und sich an der umgebenen Bebauung orientieren. Gleichzeitig soll eine effiziente Ausnutzung der Fläche gewährleistet werden. Daher soll eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen und den unterschiedlichen angestrebten Bautypologien eine hinreichende und flexible Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Im südlich angrenzenden Baugebiet „Auf dem Bleck“ ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau dazu entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Gebäudehöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem WA eine maximale Höhe (GH) von 10,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist dabei die umgebende Geländehöhe.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst und dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird. Zum anderen ist ein Höchstmaß aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand erforderlich, um einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen sowie den Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft einzubinden.

5.3 Bauweise

In dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet soll gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt werden. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden sowie den Bau der Unterkunft für Geflüchtete nicht einzuschränken.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Die Festsetzung soll so weiträumig erfolgen, dass den Bauherren und Bauherrinnen und ihren Architekten und Architektinnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden.

Bauliche **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i. S. d. § 12 BauNVO sind **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig**. Damit wird das Ziel, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden, unterstützt.

5.5 Grünordnung

Im Plangebiet sind lediglich vereinzelte Grünstrukturen vorhanden. Im Plangebiet soll daher eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten sowie der Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Außerdem sollen Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80cm erhalten werden und bei Verlust durch drei Bäume ersetzt werden. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft ist daher eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese wird dadurch gesichert, dass eine Randeingrünung in 5 Meter Breite aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft entlang der nördlichen Grenze des Gebietes festgesetzt wird. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sollen Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 15 Grad vollständig mit einer extensiven Begrünung versehen werden. Mit dieser Festsetzung wird ebenso der vorsorgende Umgang mit Niederschlagswasser berücksichtigt sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet.

Der oder die Grundstückseigentümer:in 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 und Qualität zu ersetzen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der westlich im Plangebiet befindlichen Grundstücke zu sichern, sollen den Anlieger:innen sowie Ver- und Entsorgungsträgern Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Gehölzanpflanzungen freizuhalten.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen notwendig.

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

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

Dächer

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt.

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

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

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

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

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen soll eine Höhe von 0,5 m über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, mittig vor dem Gebäude gemessen, nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rotbunten Farbtönen verwendet werden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO.

Für Gebäude, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, sind auch Putzfassaden zulässig. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die vorgesehene Gebäudetypologie und der u.U. temporären Nutzung sind abweichende Festsetzungen zur äußeren Gestalt notwendig. Hinsichtlich der Randlage und der geringen Bedeutung des Ortsbildes in diesem Bereich ist es mit der baulichen Umgebung verträglich.

Einfriedungen

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

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z. B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den dörflichen Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Da diese natürlichen Einfriedungen, anders als ein Zaunelement, in der Regel auch

mit einem gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen sind, wird die Höhenbeschränkung hier aufgehoben. Für die Anpflanzungen sollen heimische Heckenpflanzen verwendet werden. Als Heckenpflanzung sind Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum zulässig. Alternativ sind auch andere Pflanzen entsprechend der vorgegebenen Pflanzenliste zulässig.

Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass je Wohnung zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind.

Gestaltung nicht überbauter Fläche

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

Die Planung entspricht damit auch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), nach der die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

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

5.8 Verkehrliche Erschließung

Der östliche Teil des Plangebiets soll mittels einer Stichstraße mit Anschluss an die Straße „Am Steinacker“ und damit an das örtliche Straßennetz erschlossen werden. Für die Grundstücke, die im westlichen Teil des Plangebiets gelegen sind, sollen Anlieger:innen sowie Ver- und Entsorgungsträgern Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse.

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i.V.m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

5.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann voraussichtlich über die vorhandenen angrenzenden Leitungen erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Löschwasserversorgung

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

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Straßenverkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll über das örtliche Kanalnetz abgeleitet werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen sollen im Laufe dieser Planung geprüft werden. Unabhängig vom Anschluss an die vorhandenen Leitungen, ist es grundsätzlich auch möglich das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

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

Schmutzwasserentsorgung

Die SG Oldendorf-Himmelpforten ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Im Zuge dieser Planungen werden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft.

Versorgung mit elektrischer Energie

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

heres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Ergänzend wird hier auch auf den § 32a der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung soll über die Anbindung an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden. Die Netzbetreiber sind dabei rechtzeitig zu beteiligen. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Telekommunikation

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

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

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Die Wohnstraße kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass eine reibungslose Müllabfuhr erfolgen kann. Die Gemeinde sieht daher an der Straße „Am Steinacker“ die Möglichkeit zur Unterbringung einer geeigneten und ausreichend großen Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke als anfahrbare Abholstelle für die Müllabfuhr. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen der erforderlichen Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der Straße „Am Steinacker“ zur Abholung aufgestellt werden können. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss bei Bedarf von den künftigen Grundstückseigentümer:innen oder der Gemeinde bereitgestellt werden.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Der Bestand in dem bislang unbebauten Bereich stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine weiteren besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht erwartet. Es ist lediglich mit ungefährdeten Vogelarten der Bodenbrüter sowie Ge-

hölzbrüter zu rechnen. Mögliche Auswirkungen können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Es besteht aktuell kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich zu erwarten sind.

Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich. Die Erheblichkeit der Eingriffe wird im nächsten Verfahrensschritt geprüft. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls im nächsten Verfahrensschritt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet. Die möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Geruchs und Lärms, sind nach aktuellem Sach-, Rechts-, und Kenntnisstand nicht anzunehmen. Ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Zudem rückt die Bebauung durch die Planung nicht näher an emittierende Standorte als die im Bestand vorhandene Bebauung.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet. Mittelfristig werden durch die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher im Plangebiet kleinklimatisch Verbesserungen erzielt.

7 Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich keine wesentlichen anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke im ländlichen Maßstab bereitzustellen sowie eine Unterkunft für Geflüchtete zu bauen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden. Jedoch sind alle Baugrundstücke in bereits entwickelten Baugebieten in der Gemeinde Hammah verkauft oder reserviert. Gemeindliche Flächenreserven in Hammah sind nahezu vollständig erschöpft. Anderweitige alternative Flächenreserven und Baulücken sind kaum vorhanden und aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse nicht verfügbar. Zudem ist eine Entwicklung an dieser Stelle aufgrund der Lage und den direkten Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Bereich sinnvoll. Eine Analyse im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zu Wohnbauflächenreserven im Bestand zeigt, dass durch die rege Bautätigkeit in Hammah keine nennenswerten Reserven bestehen.

Aufgrund der bestehenden Angebotsengpässe und fehlender Alternativflächen ist es notwendig, die Fläche in Anspruch zu nehmen, um der dringenden aktuellen Nachfrage nach Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie der Unterbringung von Geflüchteten nachzukommen. Darüber hinaus ist die Fläche mit der rechtswirksamen Neuaufstellung im FNP als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Entwicklung des Baugebiets erfolgt zudem eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs in der Gemeinde Hammah.

Mit dem Plangebiet soll der ortstypische, dörfliche Maßstab in dieser ländlich geprägten Lage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachgekommen werden. Die städtebauliche Struktur soll sich dabei an der umliegenden Bebauung orientieren. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist im Planungskonzept die Entwicklung von Grünstrukturen und -flächen vorgesehen.

8 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,94 ha.

| Nutzung | Fläche in m² (ca.-Angaben) |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 7.350 |
| <i>Davon Geh- Fahr- und Leitungsrecht</i> | <i>435</i> |
| Straßenverkehrsfläche | 1.055 |
| Versorgungsfläche Abfallbereitstellung | 15 |
| Öffentliche Grünfläche | 990 |
| Gesamtfläche | 9.410 |

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2024

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept (M 1:1.000; A3-Querformat)