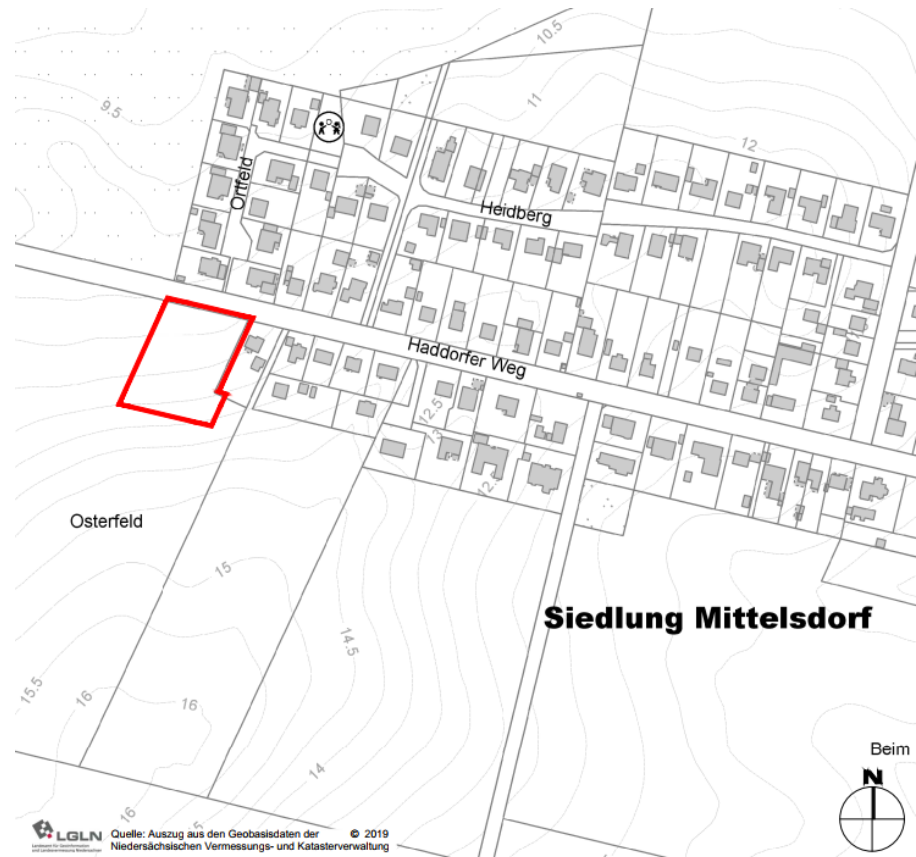


## Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“

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: 13.03.2024



**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 .....	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 und Bodenschutz .....	9
4.3.8	Landwirtschaft.....	10
4.3.9	Immissionsschutz.....	10
5	Planungskonzept.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Bauweise .....	12
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.6	Grünordnung.....	12
5.7	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.8	Verkehrerschließung .....	15
5.9	Ver- und Entsorgung.....	15
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	17
7	Planungsalternativen.....	18
8	Flächenangaben.....	18

## 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 im südöstlichen Teil der Gemeinde Hammah am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Siedlung Mittelsdorf, südlich der Straße „Haddorfer Weg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2, mit dem Teilbereich des Flurstücks 48/4 eine Fläche von ca. 0,38 ha (ca. 3.800 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch eine straßenbegleitende Grünfläche zum „Haddorfer Weg“ und ein rückwärtig angrenzendes Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 16 „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“)
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 ..... gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“ 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. 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.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde für das Plangebiet die Entwicklung von weiterem Wohnbauland planungsrechtlich vorbereitet, um in der Siedlung Mittelsdorf weitere attraktive Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Ziel dieser Planaufstellung ist die Schaffung weiterer Bauplätze und damit die Erweiterung des Wohnangebots in der Siedlung Mittelsdorf, welche ein Ortsteil der Gemeinde Hammah darstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Umsetzung/ Konkretisierung der in der 2. Änderung des FNP verankerten Planungsziele,
- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah
- 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 intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden grenzt das Gebiet an eine Grünfläche mit drei Einzelbäumen, welche parallel zur Straße „Haddorfer Weg“ verläuft. Rückwärtig an den Haddorfer Weg befindet sich ein Wohngebiet. Der östlich angrenzende Bereich ist ebenfalls – wie die gesamte Siedlung Mittelsdorf - durch ländliche Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern und mit zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



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

#### Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang des nördlichen Rands grenzt das Gebiet an eine schmale Grünfläche mit mehreren Einzelbäumen. Höherwertige Strukturen, wie Gehölze, sind im Plangebiet selbst nicht anzutreffen. Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

## Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Haddorfer Weg“ und soll über diese erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Mühlenweg“ in ca. 150 m Entfernung. Über den Haddorfer Weg besteht die direkte Anbindung an die Kreisstraße 3 (K3) und somit an das überörtliche Straßennetz. Über die K3 ist der Kernort Hammah in 2,5 km mit seiner Anbindung an den Bahnverkehr schnell erreichbar. Die K3 führt zur Bundesstraße 73 (B73), sodass das Mittelzentrum Stade im Osten und das Grundzentrum Himmelpforten im Nordwesten gut erreichbar sind.

## Infrastruktur

Die Ortschaft Hammah verfügt über ein ausgebautes Nahversorgungsangebot. Eine Krippe, Kindergarten und Grundschule sind hier vorhanden. Auch das Ortszentrum von Stade 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.

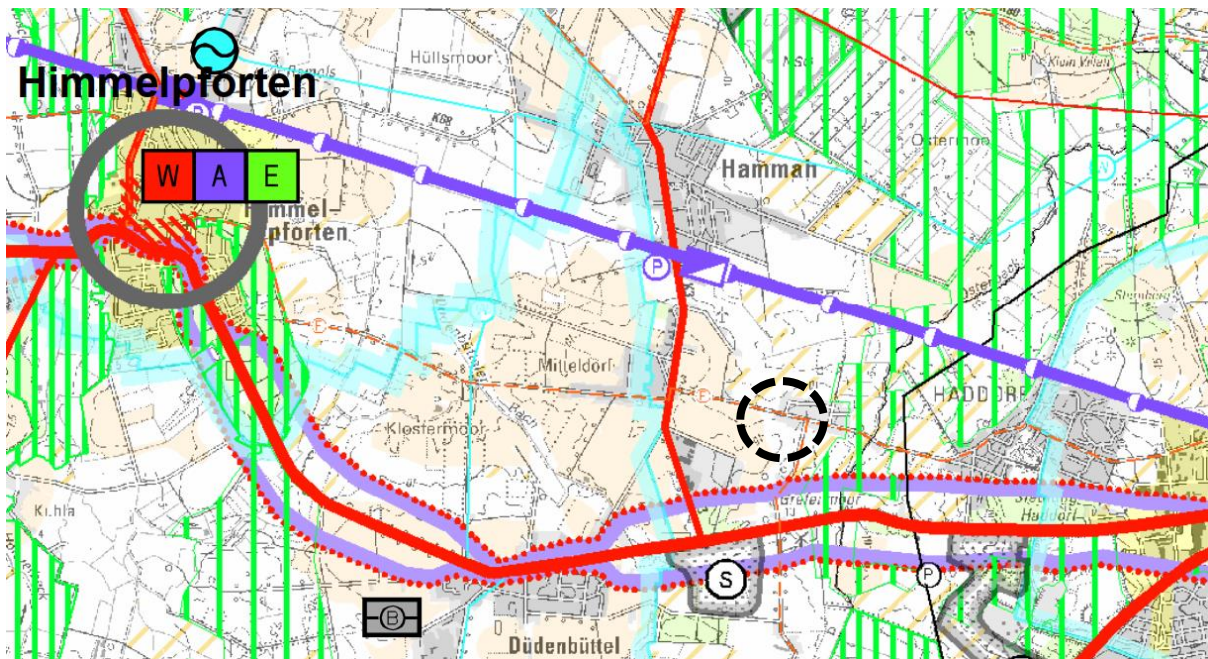


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Für das Plangebiet selbst sind im **RROP** ebenfalls keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Im Osten grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Nächstgelegenes Grundzentrum ist Himmelpforten in circa 5 km Entfernung. Das Mittelzentrum Stade befindet sich ca. 6 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.

Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland in Hammah und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme der Fläche sind in der 2. Änderung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hinreichend dokumentiert worden. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen auch bereits hergeleitet und begründet worden.

In der näheren Umgebung im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Auch die nördlich kartierte Bahnstrecke und die südlich kartierte Hauptverkehrsstraße befinden sich in ausreichender Entfernung. Nördlich des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg, welcher durch die Planung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

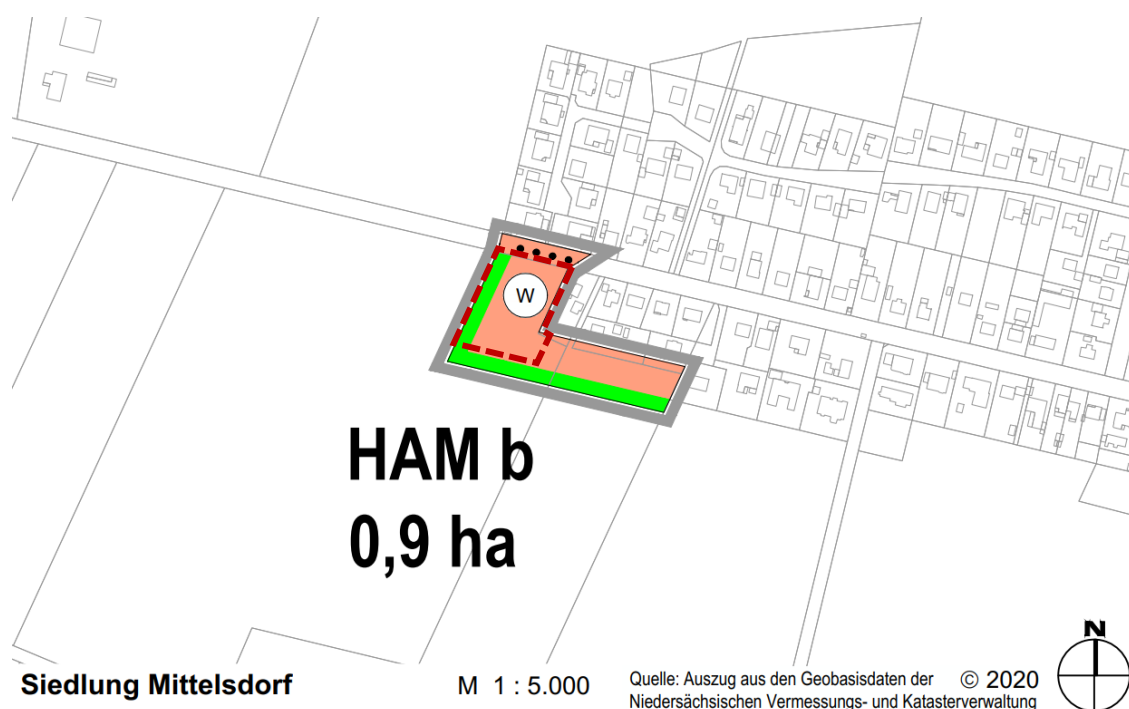
Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

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: Teilfläche HAM b: Wohnbaufläche am Haddorfer Weg, Hammah – Mittelsdorf aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung**

Das Plangebiet liegt im Änderungsbereich HAM b aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Im Rahmen der 2. Änderung wurde die Darstellung der Teilfläche HAM b - und somit auch die des Plangebiets - im Flächennutzungsplan in größtenteils Wohnbaufläche (W) geändert. Entlang des westlichen Rands wird im Plangebiet eine Grünfläche (Randeingrünung) dargestellt. Nördlich an das Plangebiets grenzt ein regional bedeutsamer Radwanderweg und wird im FNP als überörtliche Wegeverbindung dargestellt. Dieser wird durch die Planung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

### 4.3 Fachplanerische Grundlagen

#### 4.3.1 Landschaftsrahmenplan

Das **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Sandacker (AS) 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 erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. 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 Sandacker (AS). 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. Nördlich 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 das gesamte Plangebiet im LP (Karte: Ziele und Maßnahmen) als Suchraum für Ziele und Maßnahmen für den Lokalen Hecken-Biotopverbund dargestellt. Dem östlich anschließenden Siedlungsbereich (Siedlung Mittelsdorf) wird als Ortsbild allgemeiner Bedeutung, 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 (Acker) besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Lediglich die vorhandenen Bäume nördlich außerhalb des Plangebiets entlang des Haddorfer Wegs kommen als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung 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 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. 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, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.3.7 Boden und Bodenschutz**

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Mittlerer Podsol kartiert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist nach dem NIBIS-Kartenserver gering. Die Sickerwasserrate liegt im Plangebiet überwiegend bei <400-450 mm/a, im nordöstlichen Bereich bei <350-400 mm/a. Die Böden haben ein sehr geringes Ertragspotenzial (Bodenfruchtbarkeit), überwiegend eine geringe nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums und eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Der Gemeinde sind keine Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. 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 darüber hinaus 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).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

#### **4.3.8 Landwirtschaft**

Durch die Planung werden etwa ca. 0,38 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen der 2. Änderung des FNP (Änderungsfläche HAM b) vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der 2. Änderung des FNP bereits aufgezeigt. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen auch bereits hergeleitet und begründet worden.

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

#### **4.3.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt etwa 120 m östlich des Gewerbegebietes „Ostereichen“ (Bebauungsplan Nr. 23 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen – 3. Abschnitt“). Zum Schutz der geplanten schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen innerhalb des Plangebietes, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe werden dann entsprechend planungsrechtlich umgesetzt bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige emittierende Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Die im weiteren Umfeld der Siedlung Mittelsdorf ansässigen landwirtschaftlichen Nutzungen und Betriebe befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

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 Siedlung Mittelsdorf bereitzustellen. Um eine behutsame Einbettung des Baugebiets und eine städtebaulich zufriedenstellende Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, orientiert sich das Planungskonzept an der näheren Umgebung. Das Planungskonzept sieht vor, eine circa 0,38 ha große Fläche für circa 4 (Wohn-)Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets ist im Übergang zur freien Landschaft eine Randeingrünung vorgesehen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters der Siedlung Mittelsdorf als Wohnsiedlung soll im Plangebiet 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.

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 ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen 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 (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH) bestimmt werden.

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randlage gerecht werden und sich an der umgebenen Bebauung orientieren. Daher soll eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt werden, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Im benachbarten Baugebiet „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“ ist ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um Belange des Einfügens sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden i.S.d. Naturschutzes ausreichend zu berücksichtigen.

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 **Tauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem WA eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten.

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 der Siedlung Mittelsdorf 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)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt werden. Damit wird sich an der Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans (Nr. 16 „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“) sowie an der tatsächlichen Bebauung im Umfeld orientiert.

### 5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet soll auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans. Ebenso wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

### 5.5 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.

Zur nördlich angrenzenden straßenbegleitenden Grünfläche soll ein erhöhter Abstand (5 m) gewählt werden. Mit der Festsetzung soll ein angemessener Abstand zum Verkaufsraum sichergestellt werden. Zudem entspricht dies der tatsächlichen Bebauung im Umfeld und der vorhandenen Bauflucht entlang des „Haddorfer Wegs“ und verhindert ein Vorspringen von Gebäuden in der Bauflucht.

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.

### 5.6 Grünordnung

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

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen soll ein **Pflanzgebot** für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Grundstück festgesetzt werden. Eine entsprechende Pflanzen- bzw. Artenliste wird Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend soll die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt werden. Sie sollen nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig sein. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung einen höheren ökologischen Wert erhält.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Entlang des westlichen und südlichen Rands des Baugebiets soll deshalb eine 5 m breite **Randeingrünung** aus standortgerechten Gehölzen festgesetzt werden. Zur Sicherung einer ökologisch und gestal-

terisch qualitätvollen Eingrünung des Baugebietes soll hierzu eine dementsprechend detaillierte Festsetzung zur Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke mit Pflanzenliste getroffen werden.

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. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Im Plangebiet soll jedoch eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Die Statik der baulichen Anlagen muss auf die zusätzlichen Lasten ausgerichtet sein.

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.

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang an der zentralen Siedlungsstraße „Haddorfer Weg“ und soll die Siedlung baulich abschließen und den Siedlungsrand arrondieren. Das Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild in Mittelsdorf nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sollen aufgrund der Lage und um das dörfliche Erscheinungsbild zu wahren und eine angemessene städtebauliche Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen einige Minimalanforderungen festgeschrieben werden. Die Vorgaben orientieren sich zudem an den Festsetzungen zum Aussehen der Bebauung im gegenüberliegenden Wohngebiet „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“. Um darüber hinaus den hohen Motorisierungsgrad gerecht zu werden, ist es notwendig Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu machen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

### **Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen soll eine Höhe von 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere wie die Erschließungsstraße aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung verhindert werden, dass das Ortsbild durch Baukörper mit überhöhtem Sockel übermäßig beeinträchtigt wird.

### **Außenwände**

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände sollen Verunstaltungen vermieden und sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an das gegenüberliegende Wohngebiet sowie an die nähere Umgebung anpassen. Dementsprechend soll Sichtmauerwerk in einheitlichen Farbtönen Rot bis Rotbraun sowie Putzfassaden zulässig sein. Mit der Festsetzung über die maßgebliche Farbgebung und Material wird ein Einfügen in das Ortsbild gesichert. Dies soll 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 gelten. Holzhäuser sollen abweichend davon zulässig sein.

## Dächer

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit vorgesehen. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sollen nicht zulässig sein, um eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke zu vermeiden. Zudem wird dadurch sichergestellt, dass sich die Materialität der Dacheindeckung an die nähere Umgebung anpasst. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische sowie eine landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Des Weiteren sollen zur Wahrung eines harmonischen Gesamtbildes der Dächer Vorgaben zur Dachform formuliert werden. Für die Hauptdachflächen der Gebäude sollen nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 25 Grad zugelassen werden. 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 vorgesehen, 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, soll festgesetzt werden, dass Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht sind. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden (siehe auch Kap. 5.9).

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

## Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sollen deshalb nur als Laubhecken zulässig sein. Metallzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrünten Straßenraum zu realisieren, unterstützt.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeeengten Straßenraumes fördern und den Blick in die Vorgärten nicht verhindern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei. Damit soll u.a. der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum erkennbar bleiben.

## Einstellplätze

Die erforderliche Anzahl der Einstellplätze wird durch die örtliche Bauvorschrift festgelegt und ist durch diese Festlegung maßgeblich (§ 47 Abs. 1 NBauO).

Da das Auto im ländlichen Raum nach wie vor das bevorzugte Verkehrsmittel darstellt und der Motorisierungsgrad hoch ist, ist es notwendig, Festsetzungen zu der Zahl der Stellplätze auf

den Grundstücken zu formulieren. Im Straßenraum soll möglichst wenig ruhender Verkehr untergebracht werden. Daher wird vorgeschrieben, dass **je Wohneinheit 2 Stellplätze** auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

## 5.8 Verkehrserschließung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, hinsichtlich des Ausbaugrads und der Ausbaustandards ausreichend bemessen und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Die äußere Anbindung des Plangebietes kann über die Straße „Haddorfer Weg“ erfolgen. Der im Plangebiet vorgesehene Privatweg wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt.

### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird über eine private Erschließungsfläche gesichert. Weitere Zufahrten zum Haddorfer Weg sind daher nicht zulässig. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sichergestellt. Hierdurch kann auch eine weitere Beeinträchtigung des Bodens/Grünflächen sowie der Gehölze die dort angrenzen vermeiden werden.

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. MBl. 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

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. 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.

### Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen 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 Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll über das örtliche Kanalnetz abgeleitet werden. Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept 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. Die Ableitung des Abwassers erfolgt in Mittelsdorf über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft bzw. abgefragt.

### **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. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich. Es wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils geltenden Vorgaben des GEG zu verwenden.

Ergänzend wird hier auch auf den § 32a der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

### **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 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 am Haddorfer Weg 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 am Haddorfer Weg 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 und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie 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. Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Einschränkungen.

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.

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.

Inwieweit durch die Planung Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärm, zu erwarten sind, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen einer Erstellung eines Lärmgutachtens untersucht. Entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen werden gegebenenfalls in die Planung integriert.

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, 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. Eine Alternativfläche, die im Rahmen der 2. Änderung des FNP betrachtet wurde, ist für die Umsetzung der genannten Planungsziele nicht geeignet und steht nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund der bestehenden Angebotsengpässe und fehlender Alternativflächen ist es notwendig, die Fläche in Anspruch zu nehmen, um der dringenden aktuellen Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser nachzukommen. Darüber hinaus ist die Fläche im wirksamen 2. Änderung im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Entwicklung des Baugebiets erfolgt zudem eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs in der Siedlung Mittelsdorf.

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. Ebenso ist es aufgrund des Charakters der umliegenden Wohnbebauung und der Lage am Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll, von einer höheren als vorgesehenen verdichteten Bebauung im Plangebiet abzusehen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist im Planungskonzept die Entwicklung von Grünstrukturen und -flächen vorgesehen.

## 8 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,38 ha.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.030
Privatweg	176
Versorgungsfläche Abfallbereitstellung	4
Private Grünfläche	625
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.835</b>

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> 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, 2023

### Anlagen:

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