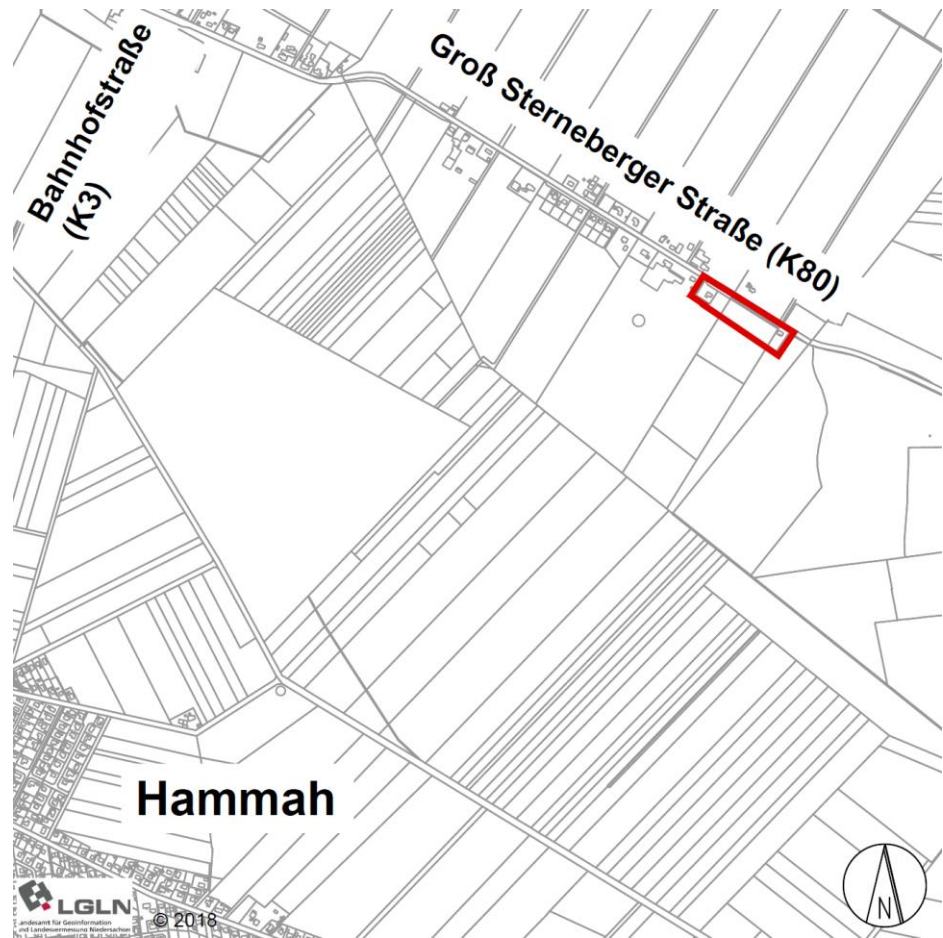


**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Groß Sterneberger Straße Ost“, Hammah**  
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB



**Abschrift**

November 2021

**Auftraggeber:**

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](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)

Bearbeitung: Steimle

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung .....	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Satzungsgebietes .....	2
1.4.	Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB .....	3
2.	Lage und Bestandssituation .....	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
3.1.	Raumordnerische Vorgaben.....	5
3.2.	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	6
3.3.	Fachplanerische Grundlagen .....	6
3.4.	Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
4.	Planinhalt und Abwägung.....	11
4.1.	Erläuterung der Planinhalte .....	11
4.2.	Städtebauliches Konzept.....	11
4.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5.	Grünordnung.....	12
4.6.	Verkehr .....	13
4.7.	Ver- und Entsorgung .....	13
5.	Artenschutz.....	15
6.	Belange von Natur und Landschaft .....	16
7.	Eingriffsregelung.....	18
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	19
8.1.	Bodenordnung .....	19
8.2.	Kosten und Finanzierung.....	20
9.	Flächenangaben .....	20

### Anlagen:

Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Groß Sterneberg – Hammah. Gutachten zu den Geruchsimmissionen Nr. 16.079, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquart, 2016

Erweiternde Stellungnahme des Gutachtens 16.079 vom 26. April 2016 zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Groß Sterneberger Straße Ost“, Hammah, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquart, 2021

Artenschutzrechtliche Prüfung als Potentialabschätzung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Groß Sterneberger Straße Ost“, Dipl. Ing. Klaus Ebler Landschaftsarchitekt, Estorf, September 2021

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018/2021

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Die Satzung wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290),
- 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 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Hammah möchte im Ortsteil Groß Sterneberg bereits erschlossene Grundstücke zwischen vorhandener Bebauung südlich der Groß Sterneberger Straße zur baulichen Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitstellen. Groß Sterneberg ist überwiegend durch eine einreihige gemischte Bebauung entlang der Groß Sterneberger Straße, die auch landwirtschaftliche Hofstellen umfasst, geprägt. Das Satzungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand und wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

Aufgrund aktueller Anfragen des Betreibers des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes zum Bau von Wohnhäusern für die betriebsleitende Familie auf den vorgesehenen bisher unbebauten Grundstücken, möchte die Gemeinde den Bereich nun durch Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für eine wohnbauliche Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitstellen. Eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung bezüglich der landwirtschaftlichen Geruchsbelastung für den Bereich liegt vor und die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb ist für die Nutzung der betriebsleitenden Familie ein besonderes Potential. Auch aufgrund der Nähe zur Ortschaft Hammah und der vorhandenen Erschließung über die Groß Sterneberger Straße ist das Satzungsgebiet für eine wohnbauliche Entwicklung besonders geeignet.

Planerisch erfolgt durch eine Bebauung des vorgesehenen Bereiches eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Lückenschließung zwischen der vorhandenen Bebauung im Bereich der Groß Sterneberger Straße. Eine einzeilige Bebauung ist in diesem Bereich prägend sowie auch nördlich der Straße bereits vorhanden.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sind jedoch planerisch derzeit als Außenbereich zu beurteilen, weshalb eine bauliche Entwicklung bisher nicht möglich war. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde in diesem Bereich der baulichen Entwicklung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang gegeben. Für das Satzungsgebiet ist entsprechend der angrenzenden Bebauung gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, welche den bestehenden Siedlungszusammenhang darstellt und ergänzt, möchte die Gemeinde Hammah daher eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorbereiten. Durch die vorgesehene Abgrenzung der Satzung wird in diesem Zuge südlich der „Groß Sterneberger Straße“ die Errichtung weiterer Wohngebäude planungsrechtlich ermöglicht.

Die umliegende Bebauung ist durch Wohnbebauung im ländlichen Maßstab sowie den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Unmittelbar östlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb befindet sich bereits ein Wohngebäude. Die geplante Wohnbebauung soll an diesen Bereich anknüpfen und die Bebauung bis an das östlich des Satzungsgebietes angrenzende Wohngebäude fortführen. Der Bereich selber wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die künftige Bebauung soll sich hierbei in das Ortsbild einfügen und durch eine Eingrünung nach Süden zur freien Landschaft eingefasst werden. Die Planung dient insgesamt dem Grundsatz, der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Das Satzungsgebiet ist aus Sicht der Gemeinde daher für die bauliche Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgefüges gut geeignet. Durch Aufstellung dieser Satzung soll dieser Bereich daher als Innenbereich festgelegt werden (Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Auf den westlich liegenden Grundstücken sowie nördlich der „Groß Sterneberger Straße“ sind bereits Wohngebäude vorhanden, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Der mittige, bisher unbebaute Bereich entlang der „Groß Sterneberger Straße“, ist derzeit planerisch dem Außenbereich zuzuordnen, kann jedoch im Zusammenhang mit der Prägung der angrenzenden Bereiche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogen werden. Die Gemeinde Hammah möchte daher eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufstellen.

Mit dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele:

- Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken durch Lückenschließung zwischen vorhandener Bebauung innerhalb des Siedlungsbereiches von Groß Sterneberg und Arrondierung des Ortsrandes,
- Sicherung einer Eingrünung zur freien Landschaft,
- Sicherung der Erschließung sowie
- Ausgleich der zusätzlich ermöglichten Eingriffe.

Der Rat der Gemeinde Hammah hat daher die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB für den Bereich des Satzungsgebietes beschlossen.

### **1.3. Geltungsbereich und Größe des Satzungsgebietes**

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Groß Sterneberg, Flur 3. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Groß Sterneberger Straße und Wohnbebauung mit umgebendem Gehölzbestand, sowie landwirtschaftliche Nutzungen und ein weiter nördlich gelegenes Abbaugelände zur Rohstoffgewinnung von Torf,
- im Osten, rückwärtig vorhandener Wohnbebauung, durch Flächen für die Landwirtschaft und weiter östlich durch Wald,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutztes Grünland,

- sowie im Westen durch südlich der „Groß Sterneberger Straße“ gelegene Wohnbebauung und einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie landwirtschaftliche Lagerflächen

Das Satzungsgebietes hat eine Größe von ca. 1,4 ha (14.030 m<sup>2</sup>). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. die betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.4. Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB**

Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB sind,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht<sup>1</sup> unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter<sup>2</sup> bestehen oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Aufstellung der Satzung sollen bisher unbebaute Grundstücke zwischen vorhandener Wohnbebauung in der Ortschaft Groß Sterneberg für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Mit der Planung wird eine behutsame und verträgliche Siedlungsentwicklung auf ca. fünf Grundstücken südlich der Groß Sterneberger Straße vorbereitet. Die Grundstücke sind über die Groß Sterneberger Straße bereits erschlossen. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine behutsame, verträgliche sowie sinnvolle Abrundung der Siedlungsentwicklung ermöglicht.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung ist entsprechend der umgebenden gemischten Bauungsstrukturen eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden. Das Satzungsgebiet befindet sich am Ortsrand in der Ortschaft Groß Sterneberg. Der Bereich der Satzung ist bereits heute als durch die vorhandene Bebauung geprägter Rand des Siedlungsgebietes anzusehen.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der Planung nicht erkennbar.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist hier ausgeschlossen.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Satzungsgebietes, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfüllt. Zur Aufstellung der Satzung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nrn. 2 u. 3 BauGB durchzuführen. Der Rat der Gemeinde Hammah beschließt, den Entwurf dieser Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit gleicher Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

---

<sup>1</sup> hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

<sup>2</sup> Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich; es sind aber die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu beachten. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sind für den Bereich der Ergänzungssatzung auszugleichen.

## 2. Lage und Bestandssituation

Das Satzungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Groß Sterneberg und ist über die „Groß Sterneberger Straße“ erschlossen. Der östliche Bereich von Groß Sterneberg ist überwiegend durch eine einzeilige straßenbegleitende gemischte Bebauungsstruktur geprägt. Der westliche und östliche Bereich des Satzungsgebietes ist bereits mit Wohnhäusern bebaut und bildet mit der umgebenden Bebauung einen zusammengehörigen Siedlungsbereich, der überwiegend bebaut ist. Die im Satzungsgebiet vorhandenen Wohnhäuser sind von privaten Gartenbereichen umgeben, die mit verschiedenen Bäumen und Gehölzen bewachsen sind. Der mittlere Bereich des Satzungsgebietes wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen teils Entwässerungsgräben mit umgebenden Grünstrukturen und Feldhecken. Diese sollen im Zuge einer Bebauung erhalten werden. Im nordwestlichen Bereich verläuft straßenbegleitend eine Baumreihe. Weiter westlich der Fläche befindet sich eine Ausgleichsfläche, die mit standortgerechten Gehölzanpflanzungen angelegt ist.

Westlich des Satzungsgebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Der weitere Bereich ist durch gemischte Bebauungsstrukturen mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Die Siedlung Groß Sterneberg ist von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Weiter östlich des Satzungsgebietes befindet sich Wald in ausreichender Entfernung. Weiter nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der „Groß Sterneberger Straße“ befindet sich ein Abbaugelände zur Rohstoffgewinnung (Torf).



Abb.: Luftbild des Satzungsgebietes mit Abgrenzung (rot), Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen © 2021, eigene Darstellung

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnerische Vorgaben

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, neu bekanntgemacht im Jahr 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

Nach dem LROP des Landes Niedersachsen wird der Gemeinde Hammah keine besondere Funktion zugewiesen. Konflikte mit den Zielen des Landes- Raumordnungsprogramms sind nicht erkennbar.

Gemäß RROP grenzt das Satzungsgebiet östlich und südlich an den dargestellten bauleitplanerisch gesicherten, bebauten Bereich an.

Etwa 60m östlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für Wald kartiert, durch die Planung wird ausreichend Abstand eingehalten. Der östliche Teilbereich des Satzungsgebiets ist als Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft kartiert. Das Satzungsgebiet ist jedoch in diesem Bereich bereits durch die vorhandene und umgebene Bebauung im Osten, Westen und Norden sowie die angrenzende Straße eingefasst und vorbelastet. Der Bereich ist nach FNP bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Weitere Flächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des FNP für eine bauliche Entwicklung vorbereitet wurden, sollen aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen und einer vergleichbar naturschutzfachlich höheren Wertigkeit oder können aufgrund nicht gegebener Verfügbarkeit derzeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden. Durch die Planung soll lediglich eine Lückenschließung und Arrondierung zwischen der vorhandenen Bebauung erfolgen, um Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung bereitzustellen und den Bau von Betriebsleiterwohnhäusern nahegelegenen des standortgebundenen landwirtschaftlichen Betriebes planerisch vorzubereiten. Eine Überwindung der Raumordnerischen Vorgaben wird für diesen kleinteiligen Bereich daher als erforderlich angesehen. Das Satzungsgebiet ist aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen und der Nähe zur Ortschaft Hammah für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Weitere Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Nördlich verläuft angrenzend ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Nördlich der Straße und hier gelegener Bebauung befindet sich ein Vorranggebiet zur

Rohstoffgewinnung von Torf. Die geplante Bebauung hält jedoch ausreichend Abstand zu diesem Abbaugbiet.

Die Vorrangfunktion des angrenzenden Radwanderweges wird durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

Es sind insgesamt keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die Planung erkennbar, da mit der Planung eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches ermöglicht wird.

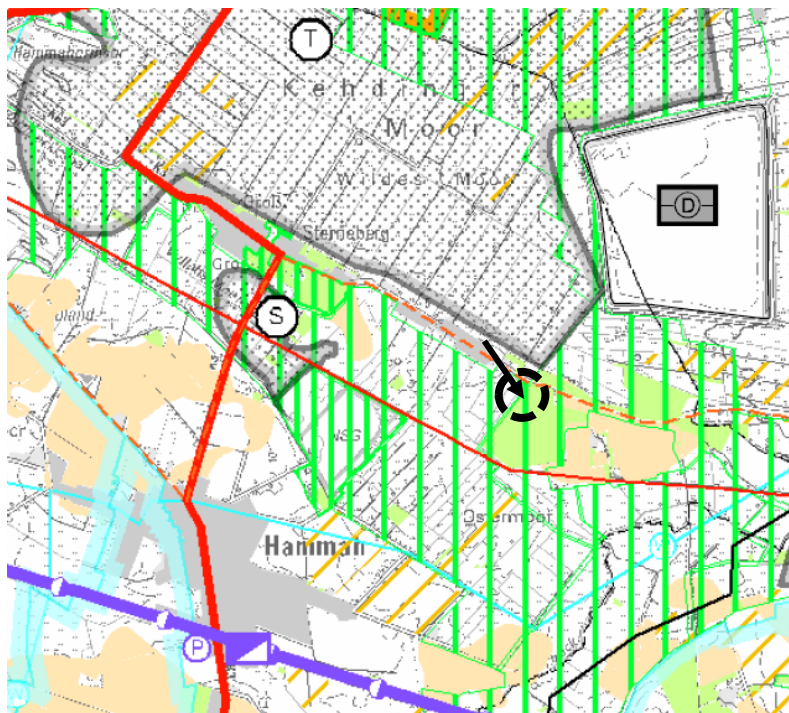


Abb.: Ausschnitt RROP 2013 Landkreis Stade mit Kennzeichnung der Lage des Satzungsgebiets (ohne Maßstab); schwarze Markierung eigene Darstellung

### 3.2. Aussagen des Flächennutzungsplans



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (ohne Maßstab)

Der vorgesehene Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten überwiegend als gemischte Baufläche mit südlicher Randeingrünung dargestellt. Das östliche Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der FNP jedoch in seiner Darstellung nicht parzellenscharf und der Bereich bereits bebaut ist (Bereich der Klarstellungssatzung), kann die Planung aus dem FNP

entwickelt werden. Die mit dem FNP vorbereitete, geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt somit künftig gewahrt.

### 3.3. Fachplanerische Grundlagen

#### Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP 2014) des Landkreises Stade weist als standortsspezifische Aussage zu der Fläche des Satzungsgebietes „Entwicklung und Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und / oder mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder mit besonderer Bedeutung (einschließlich Lücken) für den Biotopverbund“ (Zielkategorie ZK2) aus.

Der Bereich ist jedoch im Norden, Osten und Westen von Siedlungsbereich umgeben (Zielkategorie ZK5) und durch die vorhandene Bebauung vorbelastet.

Das Satzungsgebiet ist als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung kartiert. Das Landschaftsbild ist durch Hochspannungsfreileitungen und die vorhandene Bebauung vorgelastet.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Satzungsgebiet.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde kürzlich neu aufgestellt. Er kartiert für das Satzungsgebiet Dorfgebiet (OD) im bebauten östlichen und westlichen Bereich. Im mittleren Bereich ist artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe. Teilweise sind Feldhecken (HF) sowie auch ein Graben (FG) kartiert.

Weitere Gehölzbiotope sind im Bereich des Satzungsgebietes nicht kartiert. Die bebauten Grundstücke sind jedoch von Gartenbereichen umgeben und weisen im Bestand verschiedene Gehölze auf. Der überwiegende Bereich wird jedoch landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölze auf. Insgesamt kann der Biotopbestand im Satzungsgebiet daher als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Der Bereich ist bis auf die sich südlich fortsetzende Grünlandfläche von Dorfgebiet (OD) umgeben.

Der weiter östlich kartierte Wald befindet sich in ausreichender Entfernung zum Satzungsgebiet. Nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Vorschriften zum allgemeinen Natur- und Artenschutz bleiben von der Planung unberührt.

### Boden

Dem Satzungsgebiet kann als Bodentyp „Mittleres Erdhochmoor“ zugeordnet werden. Es handelt sich um einen empfindlichen Boden mit hohen Kohlenstoffgehalten und Bedeutung für den Klimaschutz. Als Bodenlandschaft wird für den Bereich Moore und lagunäre Ablagerungen angegeben.

Das Satzungsgebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, Teilbereiche sind bereits bebaut. Auch ist der Bereich von vorhandener Bebauung umgeben. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von mittlerer Bedeutung.

### Wasser

Im Bereich der Satzung befindet sich ein Graben, der jedoch im Sommer trocken liegt. Der Graben bildet zusammen mit umgebenden Gehölzen eine Abgrenzung zwischen zwei Flurstücken. Der Graben und die Gehölze sind als naturräumliche Gliederung im Zuge einer Bebauung zu erhalten. Weitere Still- oder Fließgewässer sind im Satzungsgebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Obwohl das Gebiet landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzt wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Das Satzungsgebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt eine geringe Bedeutung.

### Luft und Klima

Das Satzungsgebiet 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 früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung sowie durch die Verkehrsbelastung auf der nördlich verlaufenden Straße besteht eine geringfügige Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Satzungsgebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Satzungsgebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im näheren Umfeld ist durch die vorhandene durchmischte Bebauungsstruktur die sich an der Groß Sterneberger Straße erstreckt geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmale vorhanden.

Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung bewertet. Der Bereich ist als Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen kartiert. Im Norden, Osten und Westen ist der Bereich des Satzungs-

gebietes von Siedlungsbereich umgeben. Naturdenkmale sind im Satzungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ausprägung der Vegetation wird das Satzungsgebiet in unbebauten Bereichen ohne Gehölzbestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der von Siedlungsbereich umgebenden Lage und der geringen Größe - geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Der Bereich des Grabens und die den Graben umgebenden Gehölze und Feldhecken sollten jedoch im Zuge nachfolgender Planungen erhalten werden. Gesetzlich geschützte Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Satzungsgebietes.

Aufgrund des Verdachts, dass die potentiellen Bauflächen von Störchen und Kranichen bei der Nahrungssuche angefliegen werden, wurde durch den Dipl. Ing. Klaus Eber eine Potentialabschätzung zum Artenschutz vorgenommen.

In der Potentialabschätzung wurde festgestellt, dass die intensiv genutzte Grünlandansaat als Nahrungsstätte für Störche und Kraniche nur sehr wenig geeignet ist. Die in der Vergangenheit gelegentlich beobachteten Störche oder Kraniche haben im engeren und weiteren Umfeld des Plangebietes genügend Möglichkeiten auf bessere Nahrungshabitate auszuweichen.

Im Bereich der Gehölze sind im Plangebiet im Wesentlichen Brutvögel der allgemein weit verbreiteten Arten mit relativ unspezifischen Ansprüchen an den Lebensraum und ohne ausgeprägte Brutplatztreue zu erwarten. Das Plangebiet (Gehölze und Bestandsgebäude) hat gewisses Potential für das Vorkommen von Fledermäusen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen können Störungen sowie Tötung und Verletzung von Vögeln und Fledermäusen vermieden werden.

Die Gärten der bebauten Grundstücke sind mit verschiedenen Gehölzen und Einzelbäumen durchwachsen. Auch die hier vorhandenen Gehölze und Bäume sollten im Rahmen der Planung möglichst erhalten werden. Falls eine Entnahme erforderlich ist, sollen die Verluste durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Im Rahmen einer Bebauung sollten bei der Neuanlage der umgebenden Gärten Anpflanzungen vorgenommen werden.

Bei der Entfernung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist eine Ausschlussfrist zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen und von Vögeln zu vermeiden. Die Entfernung von Gehölzen ist im Zeitraum 1. März bis zum 31. Oktober unzulässig.

Bei der Baufeldvorbereitung ist eine Ausschlussfrist zu berücksichtigen, um die Störung sowie die Tötung und Verletzung von Vögeln zu vermeiden. Die Arbeiten müssen im Zeitraum 1. November bis Ende Februar beginnen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. Oktober beginnen, wenn durch örtliche Erfassung wenige Tage vor dem Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person festgestellt wurde, dass auf der Baufläche keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden. Durch eine fachliche Darstellung ist zu dokumentieren, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften ausgeschlossen wird.

Bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Entsprechende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.

### Altlasten / Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwie-

gend um landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzte Flächen. Aufgrund der baulichen, insbesondere landwirtschaftlichen Nutzungen sind Verunreinigungen des Bodens nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

### Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale oder geschützte Baudenkmale gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

### Immissionsschutz

Aufgrund der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich, um den Fortbestand des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht einzuschränken und eine unzumutbare Geruchsbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu vermeiden.

Für den Bereich des Satzungsgebietes kann zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation auf das Geruchsimmissionsgutachten aus dem Jahre 2016 zurückgegriffen werden, welches im Zuge geplanter wohnbaulicher Entwicklungen im Bereich Groß Sterneberg erstellt wurde. Untersucht wurden hierbei landwirtschaftliche Betriebe im immissionsrelevanten Umfeld von Groß Sterneberg. Ergänzend wurde das Gutachten für den Bereich der Satzung aufgrund der Erweiterungsabsicht des westlich angrenzenden Betriebes „Gooßen“ aktualisiert.

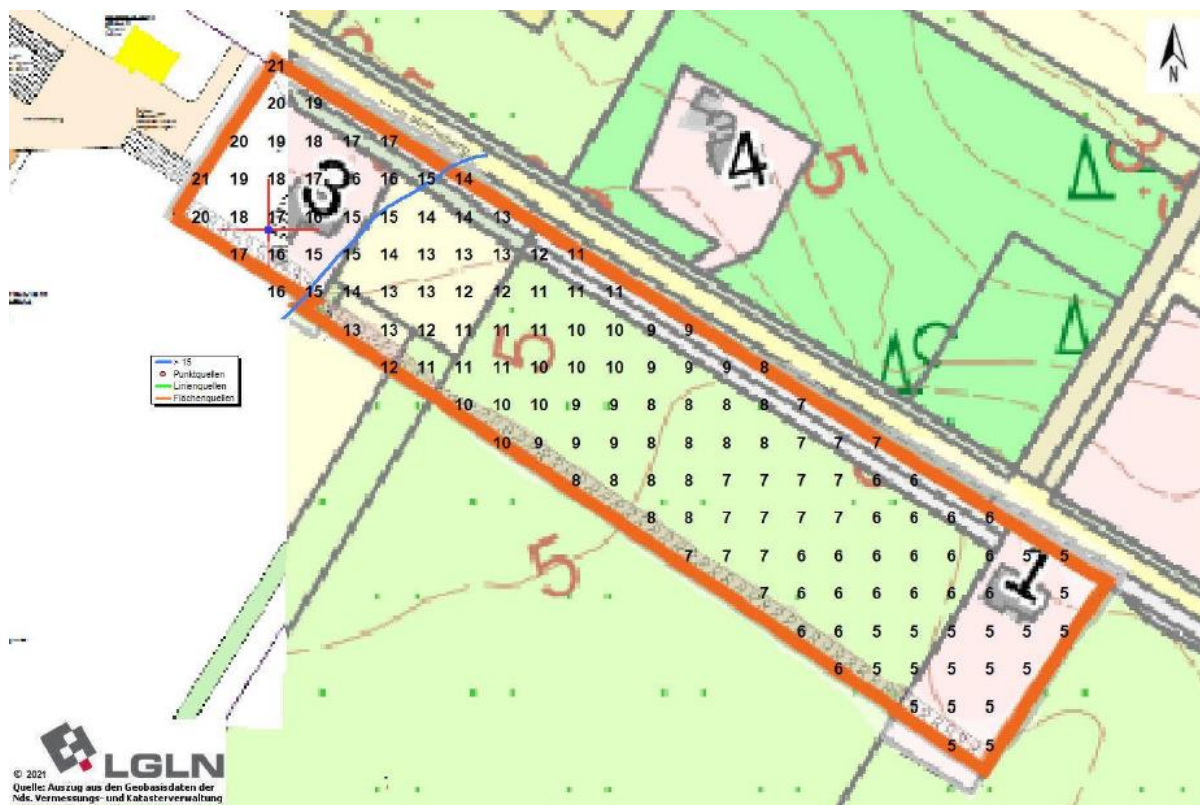


Abb.: Isolinie bei Immissionshäufigkeiten von 15 % der Geruchshäufigkeiten und Rasterwerte (10 m) auf der Planfläche mit den berücksichtigten Eingabedaten aus 2016 Quelle: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg 2021 © LGLN

Für den Bereich des Satzungsgebietes sind der nordwestliche landwirtschaftliche Betrieb „Wille“ und der westlich direkt angrenzende Betrieb „Gooßen“ relevant. Die Betriebe weisen Stallplätze für Milchkühe und Rinder sowie Silage Lagerung auf und sind im Hinblick auf die GIRL relevant bezüglich Geruchsimmissionen.

Im Ergebnis der vorliegenden Gutachten werden im Bereich des Satzungsgebietes die Immissionsgrenzwerte für Wohnbebauung in einem Dorfgebiet (15%) auch unter Berücksichtigung der aktuellen Erweiterungsabsichten des Betriebes „Gooßen“ für den Bereich der unbebauten Grundstücke des Satzungsgebietes eingehalten. Lediglich das bereits bebaute westliche Grundstück überschreitet den Grenzwert nach GIRL im Nahbereich zu dem landwirtschaftlichen Betrieb. Das Wohnhaus ist dem angrenzenden Betrieb zuzuordnen. Der überwiegende Bereich des Satzungsgebietes befindet sich in einem Bereich mit weniger als 10% der Jahresstunden wahrgenommener Immissionshäufigkeiten. In diesem Bereich werden die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Durch die Planung von Wohnhäusern im Bereich der Ergänzungssatzung werden somit keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen gilt jedoch folgender Hinweis: In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

### 3.4. Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung der Teilgeltungsbereich 3.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15, 1. Änderung „Dorfkerne Hammah - Mitteldorf - Groß Sterneberg“. Für den Teilgeltungsbereich sind kleinteilig ein Wohngebiet, ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. In den Baugebieten ist maximal I Vollgeschoss zulässig. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel-

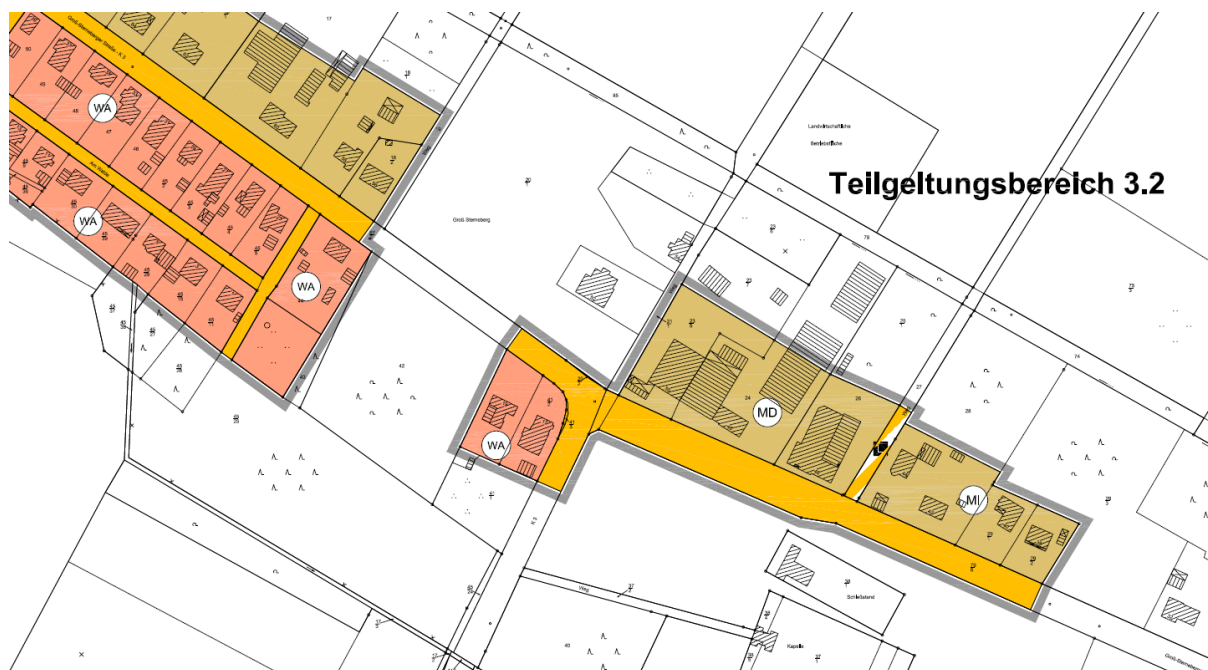


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15 (ohne Maßstab)

und Doppelhäuser zulässig sind. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Höhe baulicher Anlagen sowie zu örtlichen Bauvorschriften. Zur Sicherung der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt wurde für den Bereich des Bebauungsplans zudem eine Erhaltungssatzung aufgestellt.

Da sich das Satzungsgebiet am Siedlungsrand von Groß Sterneberg, außerhalb des Ortskerns befindet, sind die Festsetzungen für die unmittelbar angrenzende das Satzungsgebiet prägende Bebauung nicht relevant.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1. Erläuterung der Planinhalte**

Das Satzungsgebiet wird dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bemisst sich insbesondere nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 - 3a BauGB:

- Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, entspricht.
- Der § 34 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass von Vorhaben im Satzungsgebiet keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen; dies ist hier auch nicht zu erwarten.
- Der § 34 Abs. 3a BauGB regelt mögliche Abweichungen von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

### **4.2. Städtebauliches Konzept**

Durch die Planung wird eine einzeilige wohnbauliche Nachverdichtung zwischen vorhandener Wohnbebauung südlich der „Groß Sterneberger Straße“ ermöglicht.

Die geplante Entwicklung soll hierbei die vorhandene Bebauungsstruktur, die in Groß Sterneberg im Bereich des Satzungsgebietes durch eine einzeilige Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist, städtebaulich sinnvoll weiterführen. Geplant ist eine eingeschossige offene Einzelhausbebauung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und die bestehende Lücke im Siedlungsbereich schließt. Die bisher unbebauten Grundstücke können direkt über die „Groß Sterneberger Straße“ erschlossen werden.

Um eine für die Ortsrandlage zu dichte Bebauung zu vermeiden, soll für den Bereich der Ergänzungssatzung eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden, die sich an der vorhandenen umgebenden lockeren Wohnbebauung orientiert. Durch die geplante südliche Randeingrünung wird der Siedlungsbereich zur freien Landschaft abgegrenzt.

Bei Einbeziehung der das Satzungsgebiet umgebenden vorhandenen Bebauung ergibt sich insgesamt ein zusammenhängender Siedlungsbereich am Ortsrand von Groß Sterneberg. Der Geltungsbereich ist somit planerisch dem Innenbereich zuzuordnen.

### **4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung aufzunehmen, um eine angemessen dichte Bebauung sowie die Anpflanzung einer Randeingrünung Richtung Süden auf den Baugrundstücken zu sichern.

Um eine dem Standort unangemessen dichte Bebauung zu vermeiden und die Flächenversiegelung sowie das Ausgleichserfordernis gering zu halten, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO auf 0,25 beschränkt. Die GRZ der im Planbereich vorhandenen und der unmittelbar umgebenden Wohnbebauung fällt deutlich geringer aus, die Entwicklungsmöglichkeit der geplanten Wohnbebauung wird somit nicht beeinträchtigt. Gleichwohl wird eine zu dichte Bebauung für diese Ortsrandlage vermieden. Eine zweckentsprechende Parzellierung wird durch die Festsetzung ermöglicht.

Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richten sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Das bedeutet, dass die in der Nachbarschaft vorhandene Prägung maßgeblich ist.

Die Aufnahme weiterer Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich.

### **4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen südlich der „Groß Sterneberger Straße“ werden durch diese Satzung dem Innenbereich zugeordnet.

Die Bauweise im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB. Das bedeutet, dass die in der Nachbarschaft vorhandene Prägung maßgeblich ist. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Eine Wohnbebauung im Bereich der Ergänzungssatzung ist aufgrund der umgebenden Bebauung im Bereich der „Groß Sterneberger Straße“ somit möglich.

### **4.5. Grünordnung**

Es wird eine 5 m breite Eingrünung nach Süden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Eingrünung soll einen harmonischen Siedlungsabschluss bilden und eine ausreichende Einbettung in die freie Landschaft sicherstellen und als neue Ortsrandeingrünung entwickelt werden.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze im Bereich der bebauten Grundstücke sind keine weiteren grünorderischen Festsetzungen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Neuanlage privater Gärten Neuanpflanzungen im Zuge einer Bebauung erfolgen.

Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben beseitigt werden müssen, sollen die Verluste jedoch durch Neupflanzungen auf den Grundstücken zusätzlich kompensiert werden.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Satzungsgebiet wird hingewiesen: Die Entfernung von Gehölzen ist im Zeitraum 1. März bis zum 31. Oktober verboten.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Boden soll in dem vorhandenen Kompensationsflächenpool Wasserkrug der Gemeinde Engelschoff entsprechend des „Pflege- und Entwicklungsplans Wasserkruger Moor“ außerhalb des Satzungsgebietes einzelfallbezogen erfolgen.

## 4.6. Verkehr

Die noch unbebauten Grundstücke können direkt über die „Groß Sterneberger Straße“ erschlossen werden. Die Erschließung ist somit als gesichert anzusehen.

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht nur unerheblich mehr Verkehr, ein Ausbau der Straße ist somit nicht erforderlich.

Um parkende Autos im Straßenraum weitestmöglich zu vermeiden, ist die erforderliche Anzahl privater Stellplätze gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund 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.

## 4.7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. 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.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das bestehende Leitungssystem in der „Groß Sterneberger Straße“ erfolgen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist im Vorfeld nachfolgender Planungen sicherzustellen. Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten baulichen Entwicklung im Umfeld bestehender Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Ein entsprechender Nachweis ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen.

Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

### **Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung**

Das im Satzungsgebiet anfallende Regenwasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Für den Planbereich ist eine Einleitererlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Die Entwässerung ist im Rahmen weiterer Planungen sicherzustellen. Die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Gräben dürfen nicht überbaut werden. Die Bebauung hat so zu erfolgen, dass eine Unterhaltung der Gräben als Gewässer III. Ordnung jederzeit von den Anliegern erfolgen kann. Sollten Gewässerverrohrungen für Überfahrten oder Gewässerquerungen für Versorgungsleitungen notwendig werden, sind entsprechend Anträge nach § 36 WHG zu stellen.

Abwasserbeseitigungspflichtig ist für den Bereich die Samtgemeinde Oldendorf - Himmelpforten. Die Grundstücke liegen direkt an der Abwasserdruckleitung des Kommunalen Betriebs Himmelpforten (KBH) von Himmelpforten nach Stade. Der KBH sieht vor die Grundstücke mit einem Kleinpumpwerk direkt anzuschließen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist somit sichergestellt.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt.

### **Gasversorgung**

Eine Gasversorgung kann über eine Anbindung über die Groß Sterneberger Straße an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung. Die Gewinnung von Wärme ist darüber hinaus beispielsweise durch die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen (Solarthermie) möglich und ausdrücklich erwünscht.

### **Telekommunikation**

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

## 5. Artenschutz

Aufgrund des Verdachts, dass die potentiellen Bauflächen von Störchen und Kranichen bei der Nahrungssuche angefliegen werden, wurde durch den Dipl. Ing. Klaus Eber eine Potentialabschätzung zum Artenschutz vorgenommen.

In der Potentialabschätzung wurde festgestellt, dass die intensiv genutzte Grünlandansaat als Nahrungsstätte für Störche und Kraniche nur sehr wenig geeignet ist. Die in der Vergangenheit gelegentlich beobachteten Störche oder Kraniche haben im engeren und weiteren Umfeld des Plangebietes genügend Möglichkeiten auf bessere Nahrungshabitate auszuweichen.

Im Bereich der Gehölze sind im Plangebiet im Wesentlichen Brutvögel der allgemein weit verbreiteten Arten mit relativ unspezifischen Ansprüchen an den Lebensraum und ohne ausgeprägte Brutplatztreue zu erwarten.

Möglich sind zudem Vorkommen von Fledermäusen. Die Bestandsgebäude im Plangebiet und deren Umgebung können Fledermäusen potentiell als Quartiere dienen. Zudem können Bäume von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden. Die vorhandenen Gehölze sind für die Fledermausfauna als potentielles Jagdgebiet von hoher Bedeutung und sollten erhalten werden. Gehölzbeseitigungen werden bei Beachtung der Bauzeitenregelung nicht in dem für Fledermausaktivitäten relevanten Zeitraum Mai - Oktober stattfinden. Erhebliche Störungen können hierdurch vermieden werden. Auch Auswirkungen nächtlicher Außenbeleuchtung können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung vorhanden.

Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund mangelnder Verbreitung oder aufgrund fehlender Habitate auszuschließen.

Für einige Amphibien- und Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können Vorkommen im Landkreis Stade nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist einige Gräben im Straßenseitenraum, im Wegeseitenraum und am Rande der Wiesenflächen auf. Diese Gräben fallen jedoch regelmäßig über längere Zeit trocken und bieten aufgrund der Lage, der bisherigen Nutzung mit Störungsdruck und den nur sehr bedingt geeigneten Habitaten von nur sehr geringer Qualität kaum geeigneten Lebensraum für diese Amphibien- und Reptilienarten. Vorkommen dieser Arten sind daher nahezu auszuschließen. Die Gräben sollten jedoch erhalten werden.

Vorkommen von Wirbellosen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen auszuschließen.

Eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten wird durch die Planung nicht vorbereitet, da sich durch die Planung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten ergibt.

Ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes sind eine Bauzeitenregelung und eine Begrenzung der Außenbeleuchtung als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Die Anzahl der zu fällenden Gehölze sollte möglichst geringgehalten werden. Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung vorhanden.

Bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes bleiben unbenommen und sind grundsätzlich sowie insbesondere im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.

Vorkommen geschützter Pflanzenarten sind im Plangebiet auszuschließen.

## 6. Belange von Natur und Landschaft

Für den Bereich der Satzung sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG zu berücksichtigen. Es sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Natur-/Artenschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Satzungsgebiet, die durch die Planung beeinträchtigt werden vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

### Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Die verschiedenen Biotoptypen sind im Bereich der Satzung gemäß Realnutzungskartierung und Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten flächenmäßig wie folgt anzutreffen:

- artenarmes Intensivgrünland (GI) ca. 1.210 m<sup>2</sup>
- Siedlungsbereich (OD) ca. 220 m<sup>2</sup>

Der überwiegende Bereich des Satzungsgebietes ist in der Realnutzungskartierung als artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert. Die bebauten Grundstücke (westlich und östlich) sind im Landschaftsplan als Dorfgebiet (OD) dargestellt. Nordwestlich kartiert der Landschaftsplan straßenbegleitend eine Baumreihe (HBA). Im westlichen und mittleren Bereich sind Feldhecken kartiert. Eine Feldhecke verläuft als naturräumliche Gliederung entlang der Flurstückgrenze. Hier befindet sich auch ein Graben, der im Sommer trockenliegt. Der vorhandene Graben und die Feldhecken sollten im Rahmen nachfolgender Planungen erhalten werden.

Die bereits bebauten Grundstücke sind mit privaten Gartenbereichen umgeben, die mit verschiedenen Anpflanzungen und Bäumen unterschiedlicher Wertigkeit bewachsen sind. Die vorhandenen Bäume und Gehölze sind im Rahmen nachfolgender Planungen möglichst zu erhalten.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine weiteren, besonders schützenswerten Strukturen vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist insgesamt als gering bis mittel einzuschätzen.

Es sind keine geschützten Gebiete im Sinne des Natur-/Artenschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Satzungsgebiet, die durch die Planung beeinträchtigt werden vorhanden.

Aufgrund des Verdachts, dass die potentiellen Bauflächen von Störchen und Kranichen bei der Nahrungssuche angefliegen werden, wurde durch den Dipl. Ing. Klaus Eber eine Potentialabschätzung zum Artenschutz vorgenommen.

Im Ergebnis kann bei Beachtung der in der Planzeichnung und in der Potentialabschätzung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. (Siehe 5. Artenschutz)

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Satzungsgebiet wird hingewiesen: Die Entfernung von Gehölzen ist im Zeitraum 1. März bis zum 31. Oktober verboten. Auch sind die Ausschlussfrist zur Baufeldräumung sowie die Reduzierung der Außenbeleuchtung im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten.

### Boden

Als Bodentyp ist gemäß BK50 „Mittleres Erdhochmoor“ angegeben. Es handelt sich hierbei um einen empfindlichen Boden mit hohen Kohlenstoffgehalten und Bedeutung für den Klimaschutz. Der Boden ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und vorhandenen wie umgebenden Bebauung bereits vorbelastet und in seinen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

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

### **Wasser**

Im Bereich der Satzung befindet sich ein Graben, der jedoch im Sommer trocken liegt. Dieser ist im Zuge einer Bebauung zu erhalten. Weitere Still- oder Fließgewässer sind im Satzungsgebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Schutzgut teilweise vorbelastet.

Durch die bauliche Nutzung der Grundstücke würden durch Versiegelung die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, sodass Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Im Zusammenhang mit der Versiegelung wird der Wasserabfluss geringfügig erhöht. Aufgrund der geringen Flächengröße und der zu erwartenden Versiegelung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Luft und Klima**

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Satzungsgebiet aufgrund der regional generell guten Luftqualität keine besondere Bedeutung. Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Satzungsgebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas durch die Planung zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze im Satzungsgebiet und Neuanpflanzungen durch die Anlage von Gärten sowie Anpflanzungen im südlichen Bereich wirken sich eher positiv aus.

### **Landschaftsbild**

Der Satzungsbereich befindet sich am Siedlungsrand von Groß Sterneberg und befindet sich nach Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch die angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle, Wohngebäude und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Ein Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft im südlichen Randbereich vermieden werden.

### **Ortsbild**

Das Satzungsgebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zum Ortskern von Groß Sterneberg. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Baudenkmale. Die Umgebung des Satzungsgebietes ist durch die vorhandene durchmischte Bebauungsstruktur die sich an der Groß Sterneberger Straße erstreckt und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb geprägt, so dass das Ortsbild durch die Planung nur wenig berührt wird.

### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen**

Gemäß § 13 BNatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Darüber hinaus sollten im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben folgende Aspekte berücksichtigt werden:

#### *Boden und Wasser*

- Erhalt des vorhandenen Grabens
- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)

- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

#### *Biotope und Arten*

- Erhalt der vorhandenen Gehölze, soweit möglich.
- Neuanpflanzungen im Bereich der privaten Gärten und Anpflanzungen im Randbereich
- Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 zu schützen.
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z. B. Carportberankung wird angeregt
- Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung
- Reduzierung der Außenbeleuchtung

#### *Klima und Luft*

- Nutzung regenerativer Energien durch z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

#### *Landschaftsbild*

- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z. B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune

#### *Kultur- und Sachgüter*

- Meldepflicht von Bodenfunden

## **7. Eingriffsregelung**

### **Eingriffsbewertung**

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung für den Bereich der Satzung auszugleichen. Durch die Planung wird in einem Teilbereich der Satzung (einbezogene Außenbereichsflächen) die erstmalige Versiegelung von Boden vorbereitet. Der betroffene Bereich wird als Grünland (GI) intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt im Osten und Westen umgeben von Siedlungsbereichen (OD).

Für die Eingriffsregelung maßgeblich sind lediglich die bislang im städtebaulichen Außenbereich, zwischen der vorhandenen Bebauung an der „Groß Sterneberger Straße“, gelegenen Flächen. Ein Ausgleich für die im städtebaulichen Innenbereich liegenden Flächen ist nicht erforderlich, da die Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Als wesentlicher Eingriff ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Fläche für Bebauung auf den bislang im städtebaulichen Außenbereich gelegenen Flächen zu bewerten. Diese Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind auszugleichen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft ist zudem ein Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Im Bereich der unbebauten Grundstücke sind im Bereich des Grabens sowie auf den westlichen Grundstücken Feldhecken vorhanden. Auch verläuft im Nordwesten straßenbegleitend eine Baumreihe. Der Graben und die vorhandenen Gehölze sollten im Zuge einer Bebauung erhalten werden. Sollten Gehölze im Zuge einer Bebauung entnommen werden, sind diese zusätzlich auszugleichen.

Durch die Planung wird eine Wohnbebauung auf etwa fünf Grundstücken ermöglicht. Hierdurch ist eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung von derzeit landwirtschaftlich genutzter Grünfläche zu erwarten. Im Planbereich befindet sich empfindlicher Boden („Mittleres Erdhochmoor“) mit hohen Kohlenstoffgehalten und Bedeutung für den Klimaschutz. Es besteht somit ein erhöhter Ausgleichsbedarf. Bei den dorftypisch großen Grundstücken im Umfeld des Planbereiches wird der Versiegelungsgrad (entsprechend der Zulässigkeit nach § 34 BauGB) prozentual absehbar gering bleiben.

Die GRZ ist mit 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden, hier liegt der rechnerische Wert der max. möglichen Versiegelung somit bei 37,5 % (GRZ II von 0,375). Für die Kompensation ist die ermöglichte zusätzliche Versiegelung daher wie folgt zu bilanzieren:

<b>Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB = Satzungsgebiet</b>	<b>ca. 14.030 m<sup>2</sup></b>
Bereich der Ergänzungssatzung = potenzielle, neue Bauflächen auf den Flurstücken 40/6 (teilweise), 42/2, 42/3 (teilweise) und 42/4 = Eingriffsfläche im Außenbereich	ca. 10.215 m <sup>2</sup>
davon GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung => 37,5 % max. mögliche zusätzliche Versiegelung = Eingriff	ca. 3.830 m <sup>2</sup>
Ausgleich für Eingriffe in Böden von besonderer Bedeutung (Faktor 1:1) = Ausgleichsbedarf / Kompensation für Versiegelung	<b>ca. 3.830 m<sup>2</sup></b>

*(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)*

Es besteht somit ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in den Boden von maximal ca. 3.830 m<sup>2</sup>.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Für unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild wird innerhalb des Satzungsgebietes Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt: Durch die festgesetzten Anpflanzungen standortgerechter Gehölze (Wertstufe IV), die als neue Ortsrandeingrünung entwickelt werden sollen, erfolgt ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild.

Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden soll auf externer Fläche in dem Ausgleichsflächenpool Wasserkruger Moor (Pflege- und Entwicklungsplan Wasserkruger Moor) der Samtgemeinde erfolgen. Die erforderliche Fläche von max. ca. 3.830 m<sup>2</sup> soll entsprechend dem Poolkonzept als extensive Grünlandfläche angelegt und dauerhaft gesichert werden. Der mit der ermöglichten Bebauung verbundene Eingriff kann somit insgesamt ausgeglichen werden. Vorhandene Gehölze und der Graben sollten im Zuge einer Bebauung erhalten werden. Sollten Gehölze im Zuge einer Bebauung entnommen werden, sind diese zusätzlich auszugleichen. Im Zuge einer Bebauung sollen in den umgebenden Gärten möglichst Neuanpflanzungen vorgenommen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen sind grundsätzlich erst bei Realisierung der Eingriffe bezogen auf das jeweilige Baugrundstück umzusetzen. Eine Ermittlung des genauen Kompensationsbedarfes erfolgt einzelfallbezogen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Planung nicht erforderlich.

## 8.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Hammah entstehen durch die Aufstellung der Satzung Planungskosten. Weitere Kosten entstehen durch die Planung nicht. Das Satzungsgebiet ist vollständig erschlossen.

## 9. Flächenangaben

Das Satzungsgebiet umfasst ca. 1,4 ha.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB	ca. 14.030 m <sup>2</sup>

*(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)*

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