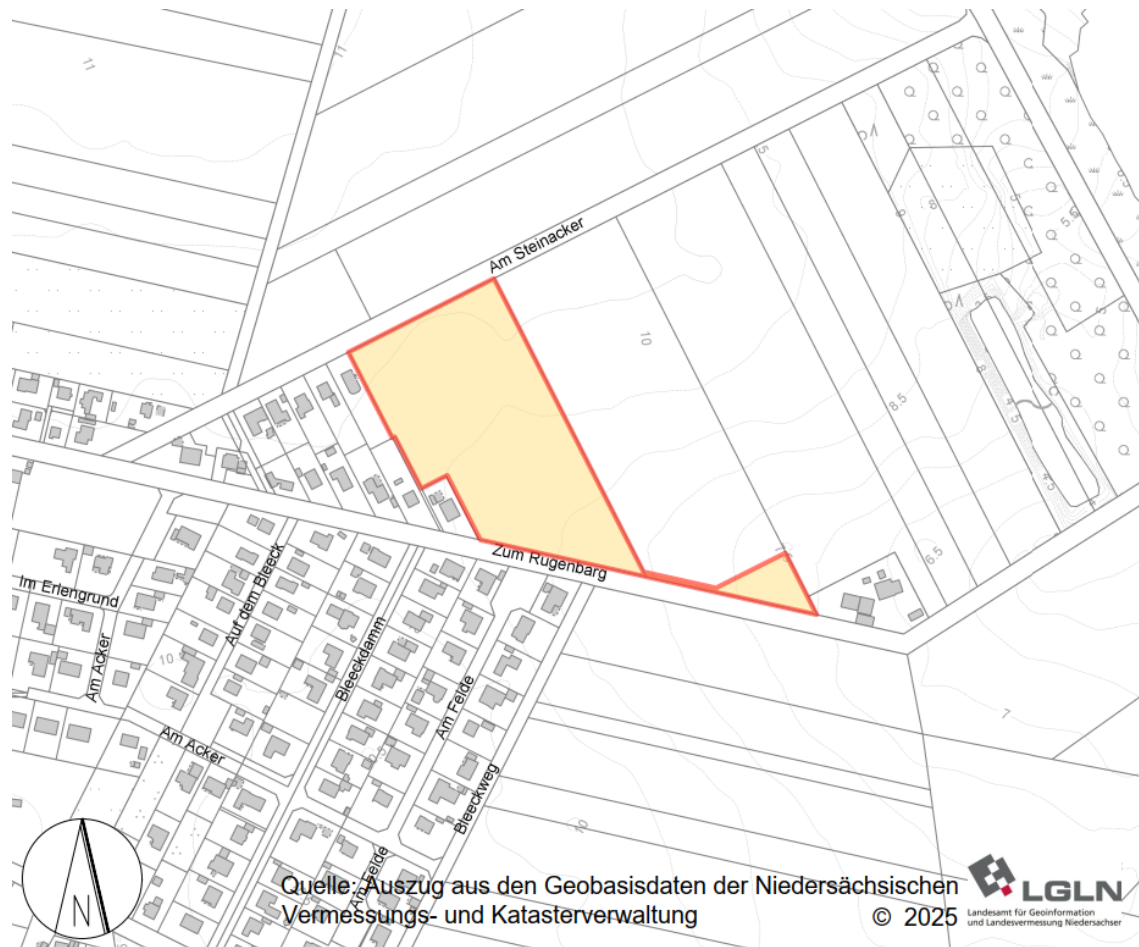


Bebauungsplan Nr. 30 „Im breiten Rehmen“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung
Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Abschrift



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	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2	Bestandsituation	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Fachplanerische Grundlagen	8
3.3.1	Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan	8
3.3.2	Natur- und Landschaft	8
3.3.3	Kultur- und Sachgüter	8
3.3.4	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
3.3.5	Kampfmittelbelastung	9
3.3.6	Baugrund und Bodenschutz	9
3.3.7	Landwirtschaft	10
3.3.8	Luft & Klima	10
3.3.9	Wasser	11
3.3.10	Immissionsschutz	11
4	Artenschutz und Eingriffsregelung	11
5	Planinhalt und Abwägung	14
5.1	Planungsalternativen	14
5.2	Planungskonzept	14
5.3	Art der baulichen Nutzung	15
5.4	Maß der baulichen Nutzung	16
5.5	Bauweise	17
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
5.7	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.8	Grünordnung	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.10	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	19
5.11	Örtliche Bauvorschriften	20
6	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
6.1	Verkehrliche Erschließung	22
6.2	Ver- und Entsorgung	23
7	Flächenangaben	26

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat) Bearbeitung durch: Landschaftsarchitekt Klaus Ebler, Estorf

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hammah, zwischen den Straßen „Am Steinacker“ und „Zum Rugenbarg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 4, mit den Flurstücken 7/5, 7/6, 7/7 und 6/2 eine Fläche von ca. 2,34 ha (ca. 23.375 m²).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Steinacker“,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch angrenzende Bebauung,
- und im Süden durch die Straße „Zum Rugenbarg“.

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



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN 2025, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 16.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Im breiten Rehmen“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen und Zielen des FNP. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot entsprochen, wodurch der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit auch der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Ziel dieser Planaufstellung ist die Schaffung weiterer Bauplätze und damit die Erweiterung des Wohnangebots in der Gemeinde Hammah.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Umsetzung/ Konkretisierung der im FNP verankerten Planungsziele
- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für wohnbauliche Entwicklung
- Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes
- Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die notwendigen Eingriffe

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. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurden die ökologischen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt (**siehe Teil B: separat**).

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestandsituation

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nördlich und südöstlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen hinter den Straßen, welche das Plangebiet einfassen. Der südwestlich und westlich angrenzende Bereich ist durch ländliche Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern und mit zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); © LGLN 2025, Bearbeitung eigene Darstellung

Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. In den Randbereichen entlang der Straßen sind Gehölzbestände in Form von mehreren Einzelbäumen vorhanden. Höherwertige Strukturen sind im Plangebiet selbst nicht anzutreffen. Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der angrenzenden Straßenflächen und der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Am Steinacker“ und „Zum Rugenbarg“ und soll über diese erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Hammah Bahnhofstraße 76“ in ca. 400 m Entfernung. Über die Bahnhofstraße (K3) in ca. 400 m Entfernung kann die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erreicht werden. Über die K3 ist der Bahnhof Hammah in 1 km schnell erreichbar. Die K3 führt zur Bundesstraße 73 (B73), sodass das Mittelzentrum Stade im Südosten und das Grundzentrum Himmelpforten im Westen gut erreichbar sind.

Infrastruktur

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

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 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.

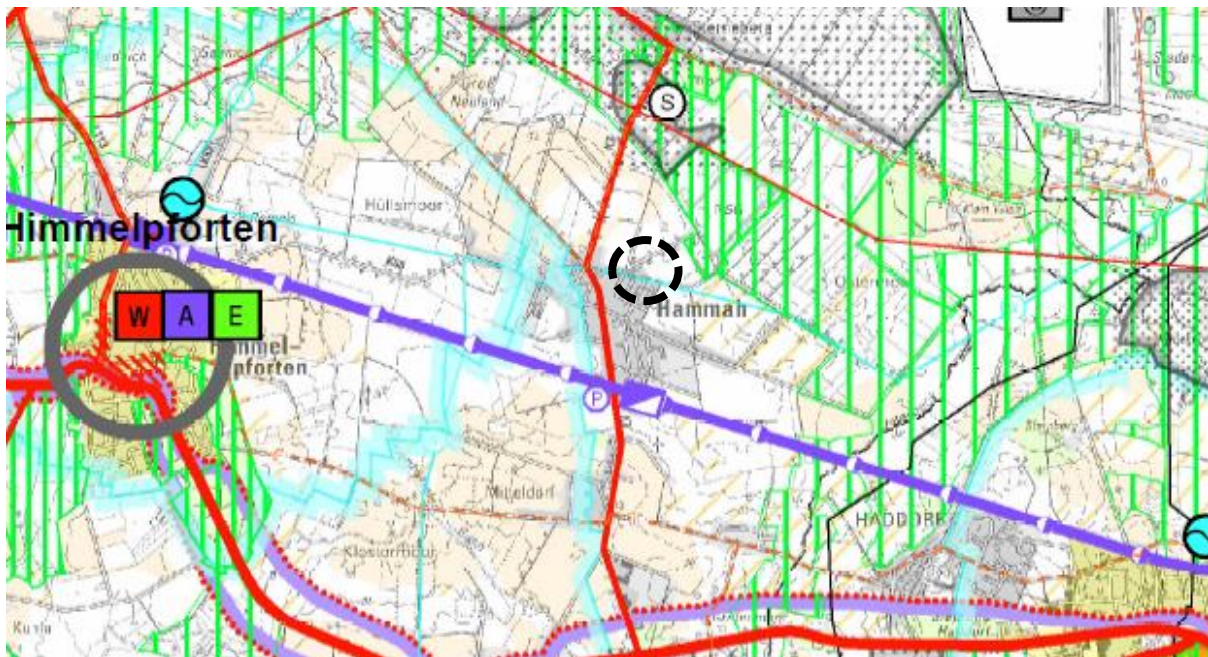


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

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

In der weiteren Umgebung im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Die westlich kartierte „Straße von regionaler Bedeutung“ wird von der Planung nicht berührt. Südlich des Plangebiets verläuft eine Trinkwasserfernleitung, welche durch die Planung in ihrer Funktion ebenfalls nicht beeinträchtigt wird. Nordöstlich des Plangebietes ist zudem ein Vorranggebiet Natur und Landschaft kartiert.

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.

3.2 Flächennutzungsplan

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



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

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten überwiegend als Wohnbaufläche und im Osten, im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich ein geringer Teil der dargestellten landwirtschaftlichen Fläche als naturnahes Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen wird. Das geplante Wohngebiet kann vollständig aus dem FNP entwickelt werden.

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

3.3 Fachplanerische Grundlagen

3.3.1 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Sandacker (AS) dar und weist die Zielkategorie 4 (ZK4 -11) für Arten und Biotope „umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zu. Das Plangebiet besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope und keine erkennbare Bedeutung für den Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) im Plangebiet 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. Südlich des Plangebiets wird ein Radweg (Naherholung) als weiteres Element dargestellt sowie die Baumreihen entlang der angrenzenden Straßen als sonstige besondere Naturobjekte kartiert. In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Pseudogley-Podsol kartiert. In der Karte (Biotopverbund) liegt das Plangebietes in einem Gehölzverbund (Lokaler Biotopverbund). Nördlich und südlich entlang der Straße werden die Gehölzreihen als Biotopverbund kartiert. Zudem wird das Plangebiet im LP (Karte: Ziele und Maßnahmen) als Suchraum für Ziele und Maßnahmen für den Lokalen Hecken-Biotopverbund dargestellt.

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

3.3.2 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Ca. 400 m nordöstlich vom Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Sandentnahme Hammah“ (NSG LÜ 00085). Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

3.3.3 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Jedoch ist in der näheren Umgebung südöstlich vom Plangebiet „Zum Rugenbarg 39“ ein gesetzlich geschütztes Baudenkmal (Gruppe) nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Dieses darf in seiner Gestalt oder Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Es gelten die denkmalrechtlichen Anforderungen nach § 8 und § 10 NDSchG im Einzelfall. Aufgrund des Abstandes zum Baudenkmal, der geplanten Eingrünung des Plangebietes sowie des vorhande-

nen Baumbestandes um das Baudenkmal, ist absehbar von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen. Durch die Wohnbebauung ist somit keine Beeinträchtigung zu erwarten, allerdings befindet sich das geplante Rückhaltebecken in nur 20 m Entfernung zum Wohnhaus. Durch die Ausgrabungsarbeiten sind Erschütterungen zu befürchten, die sich auf die Gründung des Gebäudes auswirken könnten.

Hinweis LK Stade (Baudenkmalpflege):

Vor Ausführung ist für das Rückhaltebecken ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen, aus dem die genaue konstruktive Konzeption hervorgeht. Der Einsatz von Spundwänden, die in die Erde gerammt werden, ist unzulässig. Für das Baudenkmal Zum Rugenbarg 39 ist vor Ausführung ein Beweissicherungsverfahren vorzunehmen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund von Bodendenkmalen im näheren Umfeld (Fundstellennummer: Hammah 64) ist jedoch mit weiteren Funden zu rechnen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einzuholen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.4 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.

3.3.5 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.

3.3.6 Baugrund und Bodenschutz

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

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand (landwirtschaftliche Ackerfläche) durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt, wodurch ein Kompensationsbedarf entsteht, der auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen wird.

Es ist anzumerken, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung

des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

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

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden 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. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Boden insgesamt eine geringe Bedeutung.

3.3.7 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch den landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Immissionen (bspw. durch Gülleausbringung oder Silagelagerung und Transport) von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auftreten, die, in Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind.

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 Neuaufstellung 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. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt. Die Inanspruchnahme der Flächen wurde bereits durch die entsprechende Darstellung (Wohnbaufläche) im Rahmen des FNP vorbereitet.

Durch die Planung werden im Bereich des Regenrückhaltebeckens geringfügig landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. In diesem Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde die Fläche jedoch bereits verkauft, wodurch eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorgesehen ist. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die vorgesehene Nutzung ist insofern gegeben und begründet.

3.3.8 Luft & Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle

Sommer und milde Winter sowie ein früh beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

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

3.3.9 Wasser

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

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

3.3.10 Immissionsschutz

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

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

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

Anmerkung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kampffluggeschwindigkeitskorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

4 Artenschutz und Eingriffsregelung

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG), sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten bei Realisierung der Planung erfolgt (siehe **Teil B**: Umweltbericht und Eingriffsregelung, Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Klaus Ebler).

Hierzu wurde die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für das Untersuchungsgebiet (UG) auf Grundlage einer Ortsbegehung vorgenommen. Begutachtet wurde insbesondere die potenzielle Eignung des Plangebiets (PG) als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln. Die Begehung erfolgte am 04.08.2025 am Mittag.

Zusätzlich wurde vertiefende Fachliteratur herangezogen sowie die digital verfügbaren Kartierungen der zuständigen Kreis- und Landesbehörden ausgewertet (bes. LRP).

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten relevant. Es erfolgte eine Prüfung möglicher Verbotstatbestände.

Aufgrund der Größe und der Art des Vorhabens sowie des Abstandes zu Schutzgebieten oder schutzwürdigen Bereichen ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben kein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geplant wird. Daher wurde mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung sind im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG festgestellt worden.

Auf Grundlage der erfassten Biotoptypen und durch die anthropogene Überprägung aller Biotope im Plan- und Untersuchungsgebiet, fanden sich zum Zeitpunkt der Biotopkartierung keine Hinweise auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, geschützten Tierarten nachgewiesen und nach sorgfältiger Prüfung auch nicht zu erwarten. Auch für die Ansiedlung streng geschützter Brutvögel finden sich im Plangebiet keine Anhaltspunkte.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet, lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der Bodenbrüter des Offenlandes und der Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist dabei im Bereich der Gehölze und der Ackerflächen relevant.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen (z. B. Säugetiere und Reptilien) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nahezu ausgeschlossen werden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

Fazit:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können für Brutvögel oder Fledermäuse Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung) minimiert werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Bei den geplanten Bauvorhaben können folgende Maßnahmen mögliche erhebliche Auswirkungen der Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und R SSB). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.

- Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
- Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der Gebäude 6 Nistkästen für Brutvögel zu installieren.
- Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind nach Ende der Baumaßnahmen an den Gebäuden 6 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung anzubringen.
- Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen oder amberfarbene Beleuchtung zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

Bauzeitenregelung: Die Beseitigung der derzeit intensiv genutzten Weidefläche im Bereich des Plangebietes sind ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen: Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

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 (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksfläche zu bewerten. Mit der Planung wird eine Neuversiegelung von **1,16 ha** ermöglicht.

Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:0,5 (Böden von allgemeiner Bedeutung) auf externer Fläche, da auf der Eingriffsfläche selbst keine Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgt.

Die Ausgleichserfordernisse von **0,58 ha** werden entsprechend der Eingriffsregelung auf dem externen „Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor“, Flur 14, Flurstück 39/12 (teilweise) ausgeglichen.

Die Eignung und Verfügbarkeit der externen Kompensationsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung nachgewiesen; die Maßnahmen werden ausführungsfähig erläutert. Die externe Kompensation wird nach den Vorgaben der UNB gesichert werden. Der entsprechende Nachweis wurde der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Maßnahmen zum Ausgleich sind im **Abschnitt B des Umweltberichtes** ausführlich beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil B der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

Entsprechende Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz Rechnung zu tragen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 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. Zudem ist eine Entwicklung an dieser Stelle aufgrund der Lage und den direkten Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Bereich sinnvoll. Eine Analyse im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zu Wohnbauflächenreserven im Bestand zeigte, dass durch die rege Bautätigkeit in Hammah keine nennenswerten Reserven bestehen.

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

Mit dem Plangebiet soll der ortstypische, dörfliche Maßstab in dieser ländlich geprägten Lage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachgekommen werden. Die städtebauliche Struktur soll sich dabei an der umliegenden Bebauung orientieren. Auch angesichts der baulichen Struktur der näheren Umgebung wird von einer höheren als vorgesehenen verdichteten Bebauung abgesehen. Eine höhere bauliche Dichte im nördlichen Bereich des Plangebiets wird als städtebaulich sinnvoll und vertretbar angesehen.

5.2 Planungskonzept

Ziel der Planung ist entsprechend der Nachfrage neue Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Hammah bereitzustellen. Um eine behutsame Einbettung des Baugebiets und eine nachhaltige städtebauliche Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, orientiert sich das Planungskonzept an der näheren Umgebung. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erschließung des Gebietes durch eine Quartiersstraße zu sichern, welche an die Straßen „Am Steiner“ und „Zum Rugenbarg“ anschließt. Die Grundstücke in zweiter Reihe werden mittels eines Anliegerstichweges erschlossen. Somit sollen insgesamt ca. 20 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Entsprechend der Nachfrage und in Anbetracht der dörflichen und ortstypischen baulichen Strukturen in Hammah sieht das städtebauliche Konzept vorrangig die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäusern vor. Um weitere Zielgruppen anzusprechen und aktuellen Trends sowie gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedarfen nachzukommen, sollen weitere Wohnformen ermöglicht werden. Im nordwestlichen Bereich ist daher eine Bebauung mittels eines Reihenhausgrundstücks vorgesehen. Für den Teilbereich WA 1 verfolgt die Gemeinde somit das Ziel, gegenüber den übrigen Wohngebieten eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen. Vorrangig soll hier die Entwicklung verdichteter Wohnformen, insbesondere in Form von Hausgruppen (Reihenhäusern), unterstützt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bewusst so gefasst, dass diese

Bebauungsform ermöglicht wird, zugleich jedoch auch andere städtebaulich verträgliche Wohnformen zugelassen bleiben, um eine flexible und bedarfsgerechte Umsetzung des Baugebiets zu gewährleisten

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Vorentwurfs wurden verschiedene Varianten als städtebauliche Konzepte ausgearbeitet und in den politischen Gremien diskutiert. Darunter auch die Variante einer dichteren Bebauung. Die jetzt weiter ausgearbeitete Variante stellt die aus Sicht der Gemeinde Hammah favorisierte Variante dar und diente als Grundlage für den Bebauungsplan.

Eine höhere bauliche Dichte mit mehr alternativen Wohnformen wurde somit bereits planerisch geprüft, aber von der Gemeinde abgelehnt, da sie nicht ihren Vorstellungen von einer angemessenen dörflichen Baugebietsdichte und -struktur entsprach. Der Gemeinde Hammah ist sich der gem. RROP zugewiesenen besonderen Funktion für die Wohnraumentwicklung bewusst. Diese wird jedoch bereits an einem aus ihrer Sicht besser geeigneten Bereich im Gemeindegebiet (z.B. BP Nr. 27) umgesetzt.

Die Entwässerung soll durch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes geregelt werden. Am östlichen Rand des Plangebiets ist im Übergang zur freien Landschaft eine Randeingrünung vorgesehen. Für FußgängerInnen ist im Plangebiet ein zusätzlicher Fußweg vorgesehen, um ggf. die später Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr einer zukünftigen Wohngebietserweiterung nach Osten zu ermöglichen.

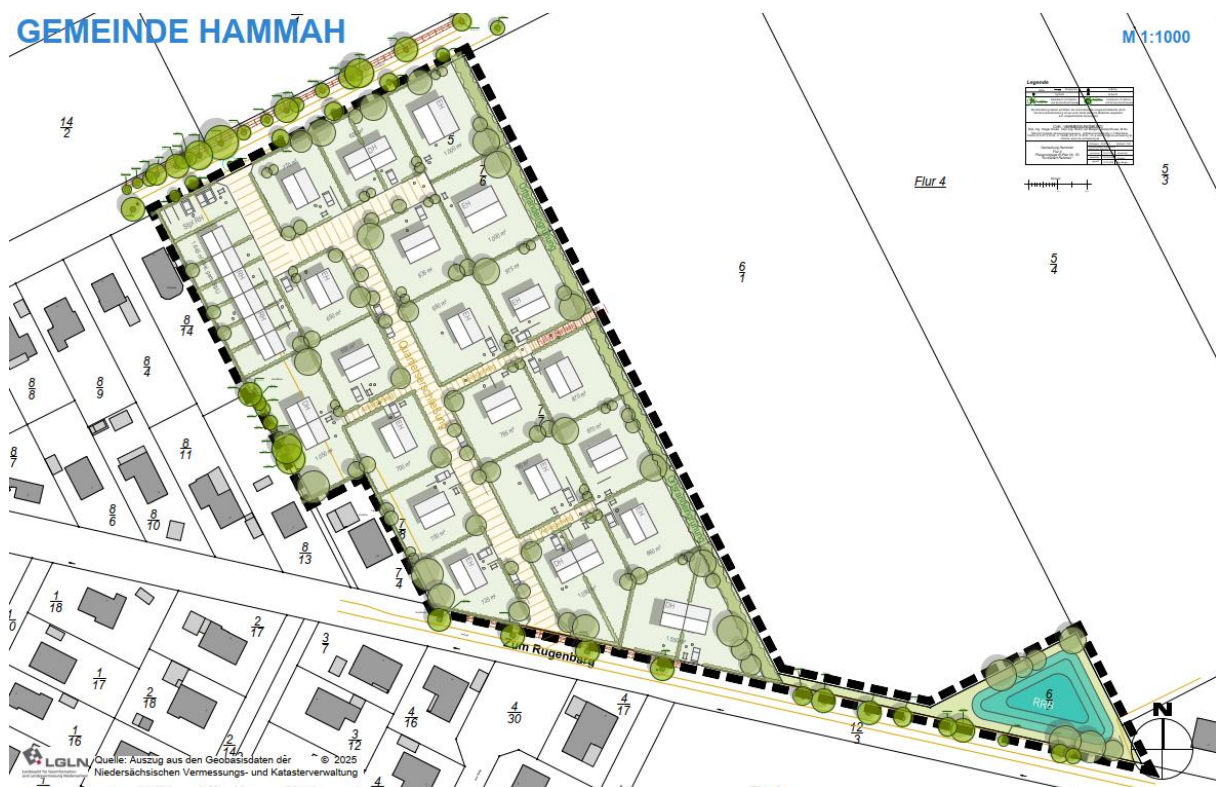


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (o. M.), eigene Darstellung

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen

und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. 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. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und lassen sich mit dem dörflichen Umfeld und den geplanten Nutzungen vereinbaren.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl:

Im Plangebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten allgemeinen Wohngebiet eingehalten, um damit eine größere Flexibilität bei der Gebäude- und Grundrissentwicklung zu ermöglichen.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ grundsätzlich – wenn nicht anders bestimmt – durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und einer Minimierung des Versiegelungsgrades wird von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht. Die Bebauungsdichte wird daher so gering wie möglich gehalten. Mit den vorgesehenen städtebaulichen Werten, wird somit eine angemessene Ausnutzung (auch für Stellplätze) der Baugrundstücke ermöglicht.

Abweichend davon wird daher gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten nur um **0,1** überschritten werden darf.

Ebenso wurde festgesetzt, dass die gem. §19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze und deren Zufahrten) anzurechnende Grundfläche von dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$ bis zu 50% reduziert werden kann. Der Abflussbeiwert wird durch den Hersteller des Flächenbelages bei Einhaltung eines entsprechenden Untergrundaufbaus angegeben. Entsprechende Nachweise sind in den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Hierbei sollen u.a. auch die nicht eindeutigen Auswirkungen des Klimawandels ihre Beachtung finden und Anreize geschaffen werden, den Versiegelungsgrad durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu minimieren sowie durch die Realisierung von Grün- bzw. Retentionsdächern, die Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser zu fördern (siehe auch Kap. 5.9).

Höhe baulicher Anlagen:

Die Gemeinde hat sich aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Wohnungsbau entschlossen eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Gebäudehöhen (GH)** gemäß § 16 BauNVO zu sichern. Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von

10,00 m nicht überschreiten. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird somit hinreichend auf die jeweils im nahen Umfeld gelegenen Bestandsgebäude Rücksicht genommen.

Dadurch wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst und ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe durch, dass das Orts- und Landschaft

schild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert wird. Vor dem Hintergrund zeitgemäßer Bauformen ist es jedoch auch von Bedeutung, Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum zuzugestehen. Dieser ist durch die vorgegebene Höhenbeschränkung in verträglichem Maße gegeben. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Plangebiet erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

Durch die festgesetzten Baugrenzen (siehe nachstehende Kapitel) werden zudem ausreichende Abstände der geplanten Gebäude zu den Grenzen des Plangebietes und zu benachbarten Gebäuden eingehalten. Auch werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Eine erdrückende Wirkung oder bedrängende Optik der geplanten Neubauten ist daher nicht zu erwarten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplanten Wohngebäude auf angrenzende Bereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wird somit hinreichend Rechnung getragen.

5.5 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird in dem Teilgebiet **WA 1** eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. An diesem Standort ist eine stärkere bauliche Nutzung wünschenswert und konform mit den planerischen Zielen. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll hier nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen als Ein- und Zweifamilienhäuser zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

In dem Teilgebiet **WA 2** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind, festgesetzt. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht dem angestrebten Charakter des Baugebietes, der tatsächlichen Bebauung im Umfeld und den angrenzenden Bebauungsplan.

5.6 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 (WA 2) wird auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung** festgesetzt. Damit wird sich an der Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans orientiert und der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt. Dies entspricht der insgesamt vorhandenen Dichte an Wohneinheiten im Umfeld. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt. Neben dem „klassischen“ Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um dann auch ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll auch u.a. eine Überlastung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

Im nördlichen Bereich (WA 1) soll eine etwas erhöhte Brandbreite von Wohnformen ermöglicht werden. Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung wird in diesem Bereich keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgelegt. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Dichte in das dörfliche Umfeld einfügt und der von der Gemeinde gewünschte dörfliche Maßstab erhalten bleibt bzw. der städtebauliche Maßstab gesichert wird.

5.7 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 BauherrInnen und ihren ArchitektInnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden.

Die straßenseitige Baugrenze der Planstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird mit einem Abstand von **3 m** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt und offener wirkt. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und Carports** im Sinne des § 12 BauNVO **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig** sind. Dies soll ebenfalls dazu beitragen, dass die Belange der Baumerhaltung gewahrt bleiben. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit der Festsetzung wird das Ziel unterstützt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden.

Zu den angrenzenden Grundstücken, im Übergang zur Bestandsbebauung (**5 m Abstand**) sowie zu den angrenzenden Bäumen wird ein **erhöhter Abstand** eingehalten, um u.a. den Belangen der Baumerhaltung Rechnung zu tragen. Dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wird somit ebenfalls hinreichend Rechnung getragen. Angesichts der geplanten Gebäudehöhen und der Abstände zu benachbarten Grundstücken ist nicht von einer unzumutbaren Verschattung bestehender Nachbargrundstücke auszugehen. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Regelfall schon dann gesichert, wenn Gebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände (min. 3 Meter) einhalten. Dies ist mit der Planung gesichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

5.8 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 wird ein **Pflanzgebot** für zwei standortgerechte, heimische Laubbäume auf jedem Grundstück festgesetzt. Insbesondere die Baumpflanzung zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche wird ein grünes Grundgerüst im Plangebiet gesichert. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Alternativ können auch Stadtklima verträgliche Gehölzarten (gem. Liste heimischer Laubgehölze des Landkreises Stade - Amt für Naturschutz) oder hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden.

Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung einen höheren ökologischen Wert erhält.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft ist daher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie **gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen** vorgesehen. Dies wird dadurch gesichert, dass eine Randeingrünung in 5 Meter Breite aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft entlang der östlichen Grenze des Gebietes festgesetzt wird. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anlage (Pflanzgebot), 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. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

Die Festsetzung nach Nr. 25a dient u.a., um die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB planerisch umzusetzen. Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen in der Satzung wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt werden muss.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten und die R SBB 2023 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind 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 zu versehen. Hierdurch wird auch dem vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen 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 muss 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. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

Mit der Herstellung von erforderlichen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, kann der Versiegelungsgrad minimiert werden und die lokale Grundwasserneubildung gefördert werden. Daher wird festgesetzt, dass die Stellplätze Zufahrten in einem wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$ herzustellen sind. Der Abflussbeiwert wird durch den Hersteller des Flächenbelages bei Einhaltung eines entsprechenden Untergrundaufbaus angegeben. Entsprechende Nachweise sind in den Bauantragsunterlagen zu erbringen. Mit der Herstellung des Fuß- und Radweges sind ebenfalls zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass Wegeflächen des festgesetzten Fuß- und Radweges mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonpflaster, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, sind nicht zulässig.

Durch diese Vorgaben sowie den fachgerechten Aufbau wird sichergestellt, dass die angestrebte Bodenfunktion (z. B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, möglich bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen sowie Gründächern ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet.

5.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zur Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Contur GmbH, Hammah erarbeitet worden. Im Bebauungsplan

wird daher auf der Grundlage der Fachplanung im nördlichen Bereich des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 eine **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses** „naturnahes Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind neben dem Regenrückhaltebecken selbst Wege für die Unterhaltung zulässig. Diese sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotter- oder Rasenschotterwege). Die Fläche ist ausreichend bemessen, um die erforderliche Rückhaltung für das gesamte Plangebiet aufzunehmen. Durch das neue Regenrückhaltebecken wird nach derzeitigem Planungs- und Kenntnissstand eine Regen- und Oberflächenwasserentwässerung aller entwässerungstechnisch relevanter Flächen gewährleistet (siehe auch Kap. 6.2).

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen. Näheres bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. 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:

Dächer

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 15 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

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

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Engobierte Dachpfannen sollen jedoch zulässig sein, da sie zwar als glänzend, aber nicht als hochglänzend anzusehen sind. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Hiervon unberührt bleiben auch Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten.

Für den Teilbereich WA 1 wird bei der Realisierung von Hausgruppen eine gestalterische Abstimmung der einzelnen Gebäude, insbesondere hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Materialität, angestrebt. Ziel ist ein zusammenhängendes und ruhiges Erscheinungsbild der Hausgruppen, ohne die architektonische Vielfalt und Flexibilität der baulichen Umsetzung übermäßig einzuschränken.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und aus-

drücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Ergänzend wird hier auch auf den § 32a (Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern) der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

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

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,5 m über 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 die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen verwendet werden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung zu befürchten sind.

Da von glänzenden Materialien an Fassaden, wie z. B. glasierten Klinker und glänzenden Metalloberflächen eine erhebliche Störwirkung für die Nachbarschaft und auch das Landschaftsbild ausgehen kann, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind deshalb nur als Laubhecken zulässig. 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 durchgrüntem Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Straßenseitige Einfriedungen dürfen daher eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingegengten 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. Die Unterkante der Einfriedungen (Metallzäune) ist entsprechend der Geländetopografie mindestens 10 cm über dem Boden auszuführen. Hierdurch soll der Durchlass für Kleinstlebewesen ermöglicht werden.

Flächig geschlossene und blickdichte Einfriedungen sind als Zaunelemente grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z. B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den dörflichen Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Für die Anpflanzungen sollen standortgerecht heimische Laubgehölze verwendet werden. Als Heckenpflanzung sind Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum zulässig.

Gestaltung nicht überbauter Fläche

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

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

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

Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser

Eine Festsetzung zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser ist u.a. aus ökologischer Sicht wichtig. Die unbegrenzte oberirdisch abfließende Wassermenge kann Überflutungen verursachen und muss deshalb mithilfe von Rückhaltemaßnahmen begrenzt werden (siehe auch Kap. 6.2).

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll mittels einer 9 m breiten Quartiersstraße (Planstraße) mit Anschluss an die Straße „Am Steinacker“ und „Zum Rugenbarg“ an das örtliche Straßennetz erschlossen werden. Für die Grundstücke, welche in zweiter Reihe gelegen sind, sollen 4 m breite Stichwege die Erschließung gewährleisten. Die im Plangebiet vorgesehene Planstraße mit mehreren Stichstraßen wird somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Bei der Planung der Straßen und Verkehrsflächen sind generell die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast06) zu beachten.

Für FußgängerInnen ist im Plangebiet ein zusätzlicher 4 Meter Breite Fuß- und Radweg geplant. Mit der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **„Fuß- und Radweg“** soll die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr gesichert werden. Hierdurch soll das ggf. zukünftige Wohnumfeld im östlichen Bereich für FußgängerInnen weiterhin attraktiv bleiben. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse.

Allgemein gilt:

Zu den 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 mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Allgemeine Hinweise:

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

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen angrenzenden Leitungen erfolgen. Die neuen Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Hierfür sollen Hydranten in einem Abstand von höchstens 120 m zueinander als Löschwasserentnahmestelle bereitgestellt werden. Deren Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt. Diese sind ebenfalls im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung zu bestimmen und nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung soll das Trinkwassernetz zur Löschwasserentnahme genutzt werden. Die erforderlichen Feuerlöschrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Allgemein gilt:

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/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 m³/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. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) im B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde im laufenden Verfahren ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet (konkretisiert) und umgesetzt. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem gesamten Gebiet sind bereits Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen bzw. Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken) erfolgt. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorgesehen, entstehendes Oberflächenwasser aus dem gesamten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation zu einem Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich

des Plangebietes, nördlich der Straße „Zum Rugenborg“, zu leiten. Dort wird es gereinigt, zurückgehalten und gedrosselt in den Graben in der Straße „Zum Rugenborg“, der als Vorflut dient, abgeleitet. Das RRB ist bereits so dimensioniert, dass eine geregelte Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem gesamten Gebiet sichergestellt werden kann.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) wird als Abwasseranlage gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten sein. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Errichtung der RRB als zukünftige Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftbarkeit benachbarter Flächen ausgehen. Im Plangebiet wird auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes ein naturnahes Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses** festgesetzt. Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zulässige Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotter- oder Rasenschotterwege).

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Bei der Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in ein Gewässer, ist eine Erlaubnis nach §§ 8, 10 WHG erforderlich. Diese ist beim Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft, des Landkreises Stade zu beantragen.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Bugrundstücken nicht möglich, demzufolge ist ein ineinandergreifendes Regenwasserentwässerungssystem vorgesehen. Die privaten Grundstücke werden daher an das geplante Regenwasserkanal angeschlossen.

Für den verbesserten Rückhalt von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes, wird zudem festgesetzt, dass auf den jeweiligen Bauplätzen eine **Zisterne** vorzusehen ist, die mit einem Notüberlauf an den in der Fahrbahn befindlichen Regenwasserkanal herzustellen ist. Hierdurch kann eine hydraulische Entlastung der Kanalisation vor Niederschlagswasser-Abflussspitzen bewirkt werden und schafft im Sinne der entwässerungstechnischen Ansatzpunkte des „Schwammstadt“-Projekts in der Smart-City in Harsefeld einen wassersensiblen Rahmen für die Erschließungsplanung.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es weiterhin grundsätzlich auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser darüber hinaus zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die SG Oldendorf-Himmelpforten ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal kann im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Zur Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden.

Nach Prüfung der vorhandenen Rohrquerschnitte im Bestandskanalnetz sowie der Förderleistungen der Transportleitungen zum Klärwerk in Stade bestehen – auch in Abstimmung mit dem Kommunalen Betrieb Himmelpforten – keine Bedenken gegen die Einleitung des Schmutzwassers aus dem neuen Baugebiet in das bestehende Kanalnetz. Die erforderlichen Kapazitäten des Klärwerks sind nachweislich vorhanden und gewährleisten eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann somit an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden.

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 und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Ergänzend wird hier auch auf den § 32a der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

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.

Telekommunikation

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

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

Müllentsorgung

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

7 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,34 ha.

Nutzung	Fläche in m² (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.816
Straßenverkehrsfläche	2.606
Fuß- und Radweg	98
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (RRB)	1.675
Private Grünfläche	1.180
Gesamtfläche	23.375

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

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, © GeoBasis-DE/LGLN 2025