

Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15
„Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf, Groß Sterneberg“
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Mittelweg 2

21709 Himmelpforten



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaie96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	2
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
2. Bestandssituation	4
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Belange des Umweltschutzes	5
3.4. Denkmalschutz.....	5
3.5. Archäologie	5
3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	6
3.7. Kampfmittelbelastung.....	6
3.8. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und Inhalt der bestehenden Erhaltungssatzung	6
4. Planinhalt und Abwägung.....	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung	7
5. Vorbeugender Brandschutz	8
6. Trinkwasserschutzzone	8
7. Wasserwirtschaft	9
8. Umweltauswirkungen der Planung	10
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	11
9.1. Bodenordnung.....	11
9.2. Kosten und Finanzierung	11
10. Flächenangaben	11

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 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),
- 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 Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Diese 2. Änderung umfasst zwei Teilbereiche aus dem Teilgeltungsbereich 1 (Dorfkern Hammah) des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 15 in der Gemarkung Hammah, Flur 4.

Der Teilgeltungsbereich 1 dieser 2.Änderung umfasst die Flurstücke 75/10, 75/14, 75/15, 75/17, 75/18, 75/19 sowie Teile der Flurstücke 75/21, 76/3, 77/3, 77/6. Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Teilgeltungsbereich 2 dieser 2. Änderung umfasst das Flurstück 121/9. Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 15 „Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf, Groß Sterneberg“ in zwei Teilbereichen zu ändern, um die Planinhalte an die aktuellen Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen.

Teilgeltungsbereich 1: Bei dem Teilgeltungsbereich 1 handelt es sich Grundstücksflächen nördlich der Straße „Westerende“ Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt hier bisher ein Mischgebiet fest. Faktisch sind hier innerhalb des Mischgebietes jedoch nur Wohnnutzungen vorhanden. Prägend für diesen Bereich ist andererseits aber auch die außerhalb des Mischgebietes liegende Hofstelle (Flurstück 77/6). Anlass der Planänderung ist nun ein Wohnhaus, das unmittelbar im Nahbereich der Hofstelle auf dem Flurstück 77/6 errichtet werden soll. Hier befinden sich bereits zwei Wohnhäuser (Nr. 16 und Nr. 20), zwischen denen das dritte Wohnhaus für den zukünftigen Betriebsleiter entstehen soll. Ein weiteres Wohngebäude (Nr. 14) befindet sich nordöstlich der Hofstelle außerhalb des Bebauungsplans auf dem Flurstück 77/5, ein viertes Wohnhaus nordwestlich der Hofstelle (Nr. 22). Insgesamt ist die Hofstelle somit bereits allseitig von Wohnnutzungen umgeben. Diese bestimmen bereits heute die Grenzen für die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf Immissionen.

Der Landkreis Stade befürchtet, dass trotz der beiderseitig schon vorhandenen Wohngebäude mit dem neuen Wohnhaus eine weitere Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes verbunden wäre und dessen betriebliche Zukunft am Standort somit erschwert, wenn nicht sogar gefährdet werden würde, wenn hier ein Wohnhaus als sonstiges Wohngebäude genehmigt werden würde. Darüber hinaus sieht der Landkreis Stade die Schwierigkeit, dass im Mischgebiet derzeit nur Wohngebäude stehen und somit die gleichgewichtige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe, die ein Mischgebiet per Definition ausmacht, nicht gegeben ist und in der Folge ein weiteres Wohngebäude nicht zugelassen werden könnte.

Sofern hier ein neues betriebsbezogenes Wohngebäude – z.B. als Betriebsleiterwohnhaus – für den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden sollte, kann dies ebenfalls nach Auffassung des Landkreises Stade nicht im Mischgebiet zugelassen werden, da im Mischgebiet landwirtschaftliche Betriebe (und als Teil eines solchen wertet der Landkreis ein Betriebsleiterwohnhaus) nicht zugelassen sind.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation ist das Wohnbauvorhaben – sei es betriebsbezogenes oder sonstiges Wohnen - nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes realisierbar.

Die Gemeinde Hammah möchte dem Bauherrn den Wunsch nach einem Wohnhaus in Betriebsnähe ermöglichen und hat daher die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes anstelle des Mischgebietes soll zugleich der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes mehr Raum gegeben und die durch landwirtschaftliche Immissionen geprägte Bestandssituation besser abgebildet werden. Dazu werden die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, die bisher im Mischgebiet liegen, aber durch die Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs geprägt sind, auf Anregung des Landkreises Stade ebenfalls in das Dorfgebiet mit einbezogen.

Ziel der Planung ist somit, das geplante Wohngebäude zu ermöglichen und die Entwicklungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb zu verbessern.

Teilgeltungsbereich 2: Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Fläche des Hammaher Rathauses. Auf dem Grundstück soll das neue Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Hammah entstehen. Mit dieser besonderen Nutzung als Versammlungsstätte für die Dorfgemeinschaft müssen auch mehr Stellplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt mit Wirkung der 1. Änderung einheitlich eine GRZ von 0,3 fest. Eine Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,45 ist somit derzeit zwar möglich, angesichts der Stellplatzerfordernisse des Dorfgemeinschaftshauses hier aber nicht ausreichend. Aus diesem Grund soll die Überschreitungsmöglichkeit bedarfsgerecht bis zu einer GRZ von 0,6 erhöht werden.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit der Planänderung sollen klassische Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegen deutlich unter 20.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind

zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2. Bestandssituation

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Teilgeltungsbereich 1: Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst bebaute Grundstücke nördlich der Straße „Westerende“. Bei der Bebauung handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude und zugehörige Nebengebäude. Im östlichen Teilbereich stehen zwei der Wohngebäude auf den Grundstücksfläche eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes, dessen Wirtschaftsgebäude nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen.

Teilgeltungsbereich 2: Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich in zentraler Lage im Dorfkern Hammah und umfasst das Grundstück, auf dem das Rathaus der Gemeinde Hammah steht. Das Grundstück ist über die Bahnhofstraße und die Straße „Lohe“ erschlossen.

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 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich im bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und grenzt an das Vorranggebiet Fernwasserleitung. Die entsprechenden Anforderungen sind zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es sind insgesamt keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die Planung erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3. Belange des Umweltschutzes

Bei beiden Teilgeltungsbereich handelt es sich um bebaute Flächen, die bereits im bestehenden Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind. Für die Schutzgüter lässt sich bezogen auf beide Teilgeltungsbereiche folgendes feststellen:

Im Plangebiet befinden sich **Laubbäume und Siedlungsgehölze**. Die vorhandenen Laubbäume werden als schützenswert eingestuft. Sie werden ab einem Stammumfang von 0,80 m im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Für den Fall, dass geschützte Bäume im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation durch Anpflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück.

Besonders schützenswerte **Biotope** sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt. Der Bereich des Plangebietes ist für **Natur und Landschaft** von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Für die Schutzgüter **Wasser, Boden, Luft und Klima** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** sind nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge ist das Plangebiet grundsätzlich auch als Lebensraum für **geschützte Arten** geeignet. Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

3.5. Archäologie

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. 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.

3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. 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.

3.7. Kampfmittelbelastung

Es kann nach derzeitigem Informationsstand generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. 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, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und Inhalt der bestehenden Erhaltungssatzung

Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“. Der Bebauungsplan wurde 2006 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ohne Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche aufgestellt. Er wurde seit der Aufstellung bereits einmal geändert. Die 1. Änderung erfolgte als Textbebauungsplan und umfasste lediglich eine einheitliche Herabsetzung der GRZ von zuvor 0,4 auf 0,3 für den gesamten Bebauungsplan-Bereich.

Für beide Teilgeltungsbereiche dieser 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 15 Mischgebiete fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt entsprechend der 1. Änderung einheitlich bei 0,3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht geregelt. Diesbezüglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit nach § 34 BauGB. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf max. ein Vollgeschoss begrenzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Für bauliche Anlagen sind differenzierte örtliche Bauvorschriften formuliert. Darüber hinaus ist mit dem Bebauungsplan Nr. 15 aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestalt für dessen Geltungsbereich eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB aufgestellt worden, die weiterhin Fortbestand hat. Mit der Erhaltungssatzung soll die Eigenart der vom Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffenen Dorfkerne erhalten und ihre städtebauliche Gestalt sichergestellt werden. Daher wird mit der Erhaltungssatzung ein Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gesichert.

4. Planinhalt und Abwägung

Diese zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 beschränkt sich auf die Änderung der folgenden Festsetzungen:

- Teilgeltungsbereich 1: In diesem Teilbereich wird die bisherige Festsetzung des Mischgebietes durch die Festsetzung eines Dorfgebietes ersetzt.

- Teilgeltungsbereich 2: Die zulässige Grundflächenzahl darf im Teilgeltungsbereich 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 (einschließlich seiner 1. Änderung) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen. Die Erhaltungssatzung hat weiterhin Bestand. Im Folgenden werden daher nur die vorgenommenen Änderungen erläutert.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Teilgeltungsbereich 1 wird die bisherige Festsetzung als Mischgebiet zugunsten eines **Dorfgebietes (MD)** gemäß § 5 BauNVO geändert.

Damit wird der bestehenden Situation insoweit stärker als zuvor Rechnung getragen, als dass dieser Bereich durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück 77/6 sowie durch den gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Südseite der Straße „Westerende“ geprägt ist. Zwar liegen beide Wirtschaftsstellen außerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 dieser Bebauungsplan-Änderung, jedoch beeinträchtigen die Immissionen, die mit der Landwirtschaft, insbesondere der Tierhaltung in Verbindung stehen, auch die Grundstücke der Nachbarschaft innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1.

In diesem Sinne ist hier der räumliche Zusammenhang zu betrachten. Denn auch wenn sich im Änderungsbereich hier heute ausschließlich eine Wohnnutzung befindet, so ist doch vor dem Hintergrund der Prägung durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ein faktischer Dorfgebietscharakter vorhanden. Dies ist mit dem Bebauungsplan Nr. 15 auch für den Bereich südlich der Straße „Westerende“ insoweit schon berücksichtigt worden, als dass dort die Wirtschaftsstelle und ihre Nachbarschaft bereits als Dorfgebiet festgesetzt wurde.

Mit dem Wechsel zu einem Dorfgebiet nördlich der Straße „Westerende“ wird das südlich der Straße gelegene Dorfgebiet insofern auf die nördliche Straßenseite ausgeweitet. Auch hier ist dann zukünftig gemäß § 5 (1) Satz 2 BauNVO auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies bedeutet insbesondere für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Straße „Westerende“, dass ihm mehr Raum für eine Entwicklung an seinem bisherigen Standort gegeben wird. Gleiches gilt indirekt auch für den Vollerwerbsbetrieb südlich der Straße „Westerende“, soweit von ihm ausgehende Immissionen diesen Planbereich betreffen. Denn die Wohnbebauung im Dorfgebiet hat sich – anders als im bisherigen Mischgebiet - zukünftig im Sinne des genannten Vorrangs den Belangen der landwirtschaftlichen Betriebe unterzuordnen.

Konkret bedeutet dies, dass z.B. die seitens der Wohnbebauung im neu festgesetzten Dorfgebiet hinzunehmenden Schwellenwerte für die Geruchsbelästigung aus der Tierhaltung gemäß der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) höher liegen als bisher, da dies der Gebietstypik eines Dorfgebietes entspricht.

Unberührt davon bleiben die Schutzansprüche der Wohnbebauung in den weiterhin bestehenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans Nr. 15 außerhalb dieses Änderungsbereiches.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I). Diese werden in beiden Teil-

geltungsbereichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und seiner 1. Änderung übernommen. Es gilt also weiterhin eine max. eingeschossige Bebauung und die mit der 1. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird jedoch vor dem Hintergrund des Vorhabens der Gemeinde Hammah, hier ein neues Dorfgemeinschaftshaus zu errichten, eine Anpassung in den Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ erforderlich. Denn als Versammlungsstätte erfordert das Bauvorhaben eine größere Anzahl an Stellplätzen, als mit der bestehenden Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu einer GRZ von 0,45 realisiert werden können.

Daher wird für das Grundstück des zukünftigen Dorfgemeinschaftshauses (= Teilgeltungsbereich 2 dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15) festgesetzt, dass die zulässige **GRZ** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO **bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten** werden darf.

5. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das B-Plan-Gebiet Nr. 15 "Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf, Groß Sterneberg", 2. Änderung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m^3/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^3/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.

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.

Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

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

6. Trinkwasserschutzzone

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Himmelpforten. Die bestehende Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vom 18. 07.2001 ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten

7. Wasserwirtschaft

Seitens der Wasserwirtschaft des Landkreises Stade wird auf folgende Maßnahmen, die bei der Planung ggf. zu berücksichtigen sind, hingewiesen:

- *Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken, wasserdurchlässige Befestigungen verwenden, Dächer begrünen, Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke zurückhalten.*
- *Vorsehen einer Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Versickerungsfähigkeit der auf den Grundstücken vorliegenden Böden ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen.*
- *Wenn sich die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung eignen, so ist das unbelastete Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer mit einer gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s*ha) einzuleiten oder über die Regenwasser-Kanalisation abzuführen.*

Zur Erläuterung:

Durch häufiger auftretende Umweltextreme wie Starkregenereignisse und damit verbundene Überschwemmungen oder auch Trockenheit muss der vorsorgende Umgang mit Niederschlagswasser intensiver betrachtet werden; sowohl zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes als auch zum Schutz der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer). Diese sind gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie vor hydraulischer sowie stofflicher Überlastung zu schützen. Hier muss auch berücksichtigt werden, dass auch eine Regenwasserkanalisation stets in ein Oberflächengewässer mündet.

Vor diesem Hintergrund ist das Risiko einer Überlastung von Gewässern sowie von der Regenwasserkanalisation zu verringern. Dazu können unterschiedliche Maßnahmen dienen, die helfen, das abzuleitende Niederschlagswasser auf ein Minimum zu reduzieren.

Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Weitere geeignete Maßnahmen sind, die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, Dächer zu begrünen und Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke zurückzuhalten.

Erst, wenn alle Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft wurden oder wenn wasserundurchlässige Böden eine Versickerung unmöglich machen, ist auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Hierbei sind geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen, die den Eintrag von Stoffen, die sich negativ auf das Gewässer auswirken können, verhindern. Über die ausreichende Dimensionierung einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) beziehungsweise in ein Oberflächengewässer ist ein Nachweis zu führen (gemäß Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-A 102-2/BWK-A 3-2).

*Bei der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer oder in eine vorhandene Regenwasserkanalisation ist die schadlose Ableitung zu gewährleisten. Ggf. ist ein ausreichender, hydraulisch nachgewiesener Rückhalteraum erforderlich. Das unbelastete oder ggf. vorbehandelte Niederschlagswasser wird dann mit einer zulässigen gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s*ha) in ein Oberflächengewässer eingeleitet.*

Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung entsprechend zu beachten. Näheres bleibt der Einzelfallbetrachtung und somit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

8. Umweltauswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Durch die Planung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan im Teilgeltungsbereich 1 die Belange von Natur und Landschaft erkennbar nicht berührt, da lediglich eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in Dorfgebiet (MD) vorgenommen wird. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner 1. Änderung bleiben unverändert bestehen.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 erhöht. Es wird insoweit von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Eingriffe in den Boden und Versiegelung bei Realisierung der ermöglichten Nutzungen ausgegangen.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner 1. Änderung ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitats (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die zusätzliche Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Stellplätze und Nebenanlagen der Grundstücksflächen im Teilgeltungsbereich 2 zu bewerten. Diese liegen allerdings dann in Höhe der ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 15 ermöglichten Überschreitung (damals: GRZ 0,4, Überschreitung um 50% bis 0,6 möglich; jetzt GRZ 0,3, Überschreitung bis 0,6 möglich). Darüber hinaus sind durch diese Änderung keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen.

In Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert.

Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch diese Bebauungsplanänderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

9.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Hammah entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

10. Flächenangaben

Festsetzung	Fläche ca.
Dorfgebiet (Teilgeltungsbereich 1)	11.105 m ²
Mischgebiet (Teilgeltungsbereich 2)	5.870 m ²
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	16.975 m²

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

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018 - 2020