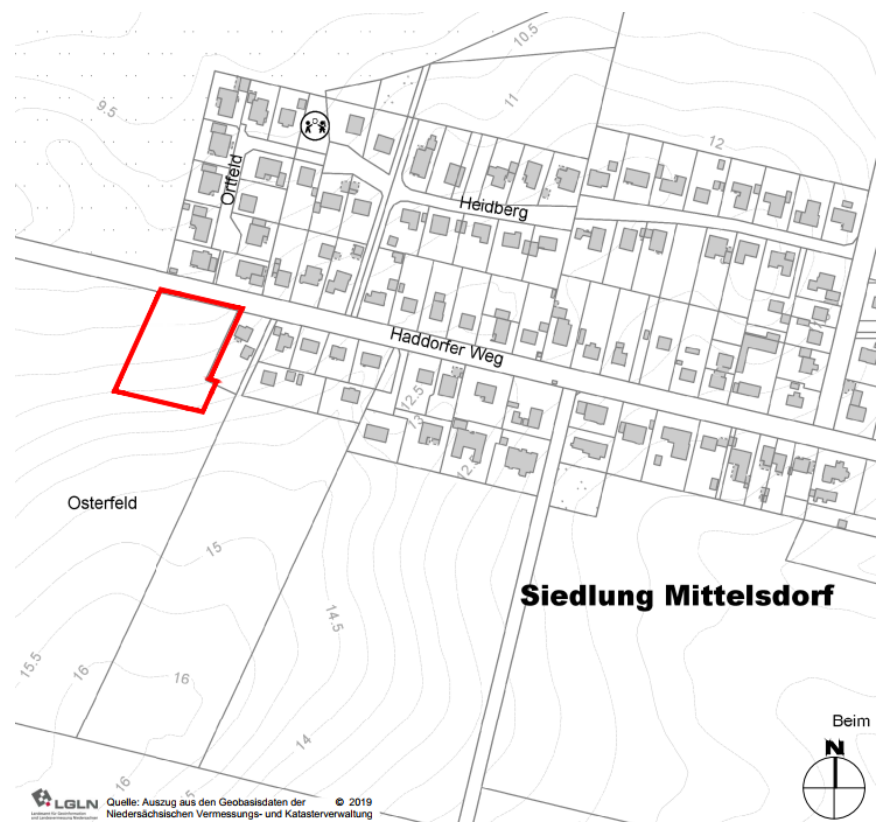


Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Entwurf

Stand: 06.01.2025



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 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 2 | Bestandsituation..... | 5 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen..... | 6 |
| 3.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4 | Fachplanerische Grundlagen..... | 8 |
| 4.1 | Landschaftsrahmenplan..... | 8 |
| 4.2 | Natur- und Landschaft..... | 9 |
| 4.3 | Kultur- und Sachgüter | 9 |
| 4.4 | Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen..... | 9 |
| 4.5 | Kampfmittelbelastung..... | 9 |
| 4.6 | Boden und Bodenschutz | 9 |
| 4.7 | Landwirtschaft..... | 10 |
| 4.8 | Immissionsschutz..... | 10 |
| 4.9 | Artenschutz und Eingriffsregelung..... | 11 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung..... | 14 |
| 5.1 | Planungsalternativen..... | 14 |
| 5.2 | Aussagen zum städtebaulichen Konzept..... | 14 |
| 5.3 | Art der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 5.4 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.5 | Bauweise | 16 |
| 5.6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 16 |
| 5.7 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 16 |
| 5.8 | Grünordnung..... | 17 |
| 5.9 | Örtliche Bauvorschriften..... | 17 |
| 5.10 | Verkehrerschließung | 19 |
| 5.11 | Ver- und Entsorgung..... | 20 |
| 6 | Flächenangaben..... | 23 |

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),
- 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 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Hammah am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Siedlung Mittelsdorf, südlich der Straße „Haddorfer Weg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2, mit dem Teilbereich des Flurstücks 48/4 eine Fläche von ca. 0,38 ha (ca. 3.835 m²).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

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

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



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

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Hammah der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken, im Rahmen der Eigenentwicklung, für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen. In Hammah besteht unter anderem aufgrund der attraktiven Lage durch die Nähe zu Stade und der Anbindung an die B73 ein stetiger Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Laut Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Stade 2018 ist in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ein hohes Interesse an Grundstücken in Neubaugebieten vorhanden. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland stammt zum großen Teil aus der Bevölkerung selbst. Derzeit sind alle Baugrundstücke in der Gemeinde Hammah verkauft bzw. reserviert. Aufgrund der hohen Wohnungsbauintensität in den letzten Jahren gibt es kaum Baulandreserven, die zur Deckung des Eigenbedarfs an Bauland entwickelt werden können. Zudem gibt es geringen Leerstand und kaum Baulücken. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken machen deutlich, dass ein entsprechender Bedarf an weiteren Wohnbauland in der Gemeinde Hammah besteht. Im Wohnraumversorgungskonzept wird die Schaffung von Eigenheimangeboten als eine zentrale Maßnahme für die Samtgemeinde genannt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dem Bedarf nach Wohnbauland nachgekommen werden.

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

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

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

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



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

Natur und Landschaft

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

Verkehrliche Anbindung

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

Infrastruktur

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

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.

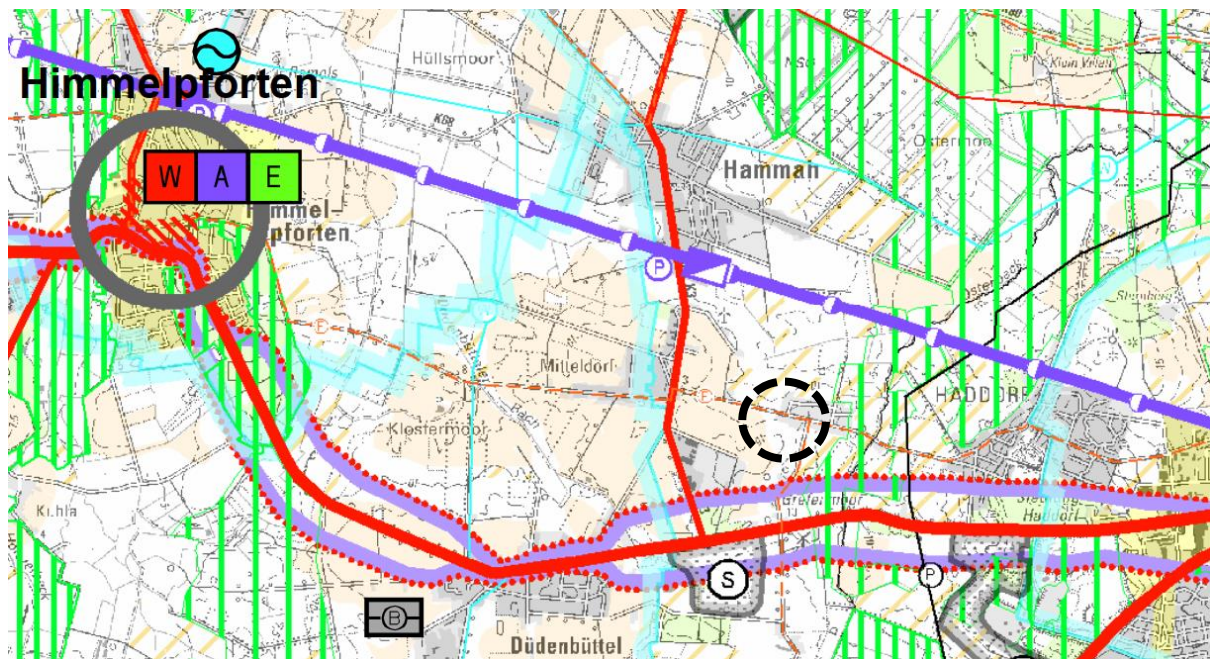


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Für das Plangebiet selbst sind im **RROP** ebenfalls keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Im Osten grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Nächstgelegenes Grundzentrum ist Himmelpforten in circa 5 km Entfernung. Das Mittelzentrum Stade befindet sich ca. 6 km entfernt. Der Ortschaft Hammah selbst hat keine zentralörtliche Funktion, nimmt aber wegen seiner raumstrukturellen Bedeutung und infrastrukturellen Ausstattung eine besondere Funktion für die Wohnraumentwicklung wahr. Hammah ist nach RROP für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet und der RROP somit mit dem Ziel dieser Planung vereinbar, in der Gemeinde Hammah Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfs bereitzustellen.

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

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

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

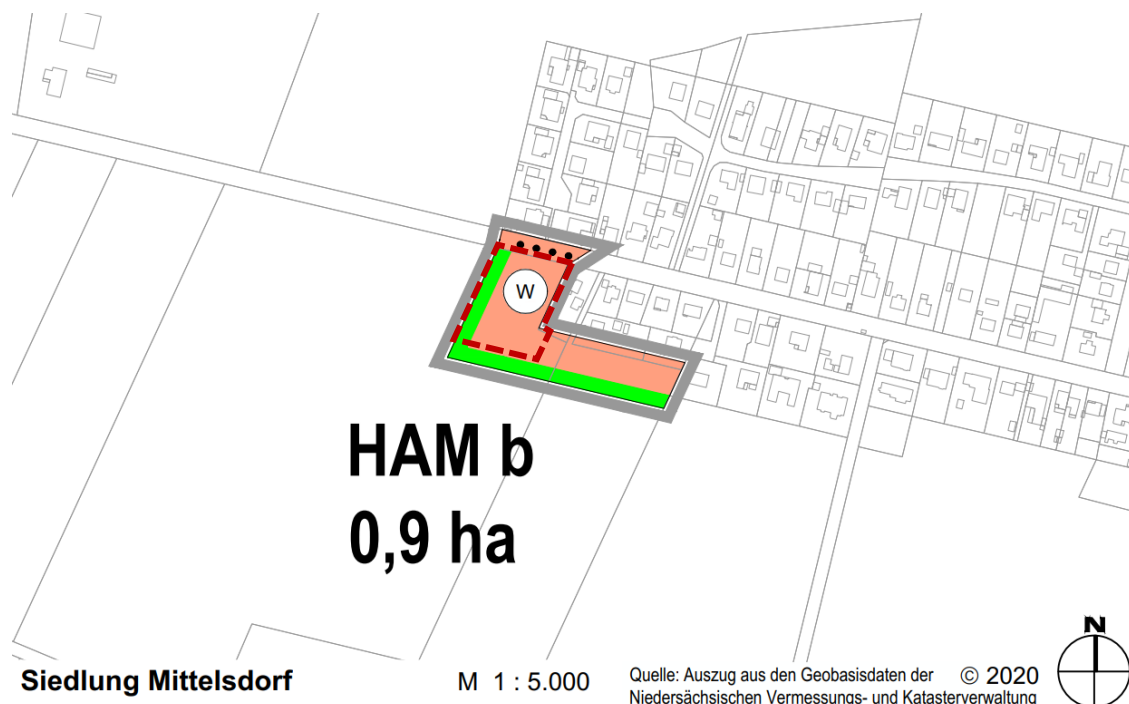


Abbildung 4: Teilfläche HAM b: Wohnbaufläche am Haddorfer Weg, Hammah – Mittelsdorf aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

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

4 Fachplanerische Grundlagen

4.1 Landschaftsrahmenplan

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

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) im Plangebiet Sandacker (AS). In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Nördlich des Plangebiets wird ein Radweg (Verbindung) als weiteres Element dargestellt. In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Podsol kartiert. In der Karte (Biotopverbund) liegt das Plangebietes in einem Gehölzverbund (Lokaler Biotopverbund). Zudem wird das gesamte Plangebiet im LP

(Karte: Ziele und Maßnahmen) als Suchraum für Ziele und Maßnahmen für den Lokalen Hecken-Biotopverbund dargestellt. Dem östlich anschließenden Siedlungsbereich (Siedlung Mittelsdorf) wird als Ortsbild allgemeiner Bedeutung, Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung von ortstypischen Gehölzen zugewiesen.

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

4.2 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. 2 km nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Sandentnahme Hammah LÜ00085. Ca. 0,5 km südlich des Plangebietes liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil „Tümpel und Gehölz bei Grefenmoor“. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

4.3 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Boden und Bodenschutz

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

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Besonders schützenswerte Böden sind durch die

Planung jedoch nicht betroffen. Der Gemeinde sind keine Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

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

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

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

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung 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.

4.7 Landwirtschaft

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

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der 2. Änderung des FNP bereits aufgezeigt. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen auch bereits hergeleitet und begründet worden. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die vorgesehene Nutzung ist insofern gegeben und begründet.

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

4.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt etwa 120 m östlich des Gewerbegebiets „Ostereichen“ (Bebauungsplan Nr. 23 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen – 3. Abschnitt“). Zum Schutz der geplanten

schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen innerhalb des Plangebietes, wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro T&H Ingenieure GmbH, Bremen erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen durch die in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebe erforderlich sind.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden wiedergegeben. Eine detaillierte Betrachtung ist dem vorliegenden Gutachten (siehe Anlage) zu entnehmen.

Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/ bzw. der TA Lärm /3/ für Allgemeine Wohngebiete tagsüber im Plangebiet eingehalten werden können. Nachts können die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

Verkehrslärmfernwirkung

Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung schalltechnischer Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes auf die Umgebung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht notwendig.

Geruch und sonstige emittierende Nutzungen

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

Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Schallschutztechnische Maßnahmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind **nicht** erforderlich.

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.

Hinweis:

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silage-lagerung 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. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

4.9 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 08.08.2024 am Vormittag.

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.

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Planung zum FNP ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden, auf den in dieser Planung zurückgegriffen werden kann. Im Fachbeitrag wurden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet lässt sich die die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppen der gehölzbrütenden Vögel und der Fledermäuse beschränken.

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 gehölzbrütenden Vögel und Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist dabei nur im Bereich der Bäume am Haddorfer Weg nördlich des Plangebietes 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 Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

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

- Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu erheblichen Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB 2023 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen“ zu beachten.

- Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der Gebäude 4 Nistkästen für Brutvögel zu installieren.

- Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind nach Ende der Baumaßnahmen an den Gebäuden 4 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 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: Der Beginn der Bauarbeiten auf der Ackerfläche 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 **0,16 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 **0.08 ha** werden entsprechend der Eingriffsregelung auf externen Kompensationsflächen im Flächenpool „Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor“, Gemarkung Großenwörden, Flur 14, Teilflächen des Flurstücks 39/12 ausgeglichen.

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

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

Mit dem Plangebiet soll der ortstypische, dörfliche Maßstab in dieser ländlich geprägten Lage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachgekommen werden. Ebenso ist es aufgrund des Charakters der umliegenden Wohnbebauung und der Lage am Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll, von einer höheren als vorgesehenen verdichteten Bebauung im Plangebiet abzusehen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist im Planungskonzept die Entwicklung von Grünstrukturen und -flächen vorgesehen.

5.2 Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Ziel der Planung ist entsprechend der Nachfrage neue Wohnbaugrundstücke in der Siedlung Mittelsdorf bereitzustellen. Um eine behutsame Einbettung des Baugebiets und eine städtebaulich zufriedenstellende Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, orientiert sich das Planungskonzept an der näheren Umgebung. Das Planungskonzept sieht vor, eine circa 0,38 ha große Fläche für circa 4 (Wohn-)Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Die Erschließung erfolgt über einen privaten

Stichweg. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets ist im Übergang zur freien Landschaft eine Randeingrünung vorgesehen.



Abbildung 5: städtebauliches Konzept mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.), © LGLN; Bearbeitung eigene Darstellung

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters der Siedlung Mittelsdorf als Wohnsiedlung erfolgt im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO eine einheitliche Festsetzung **als allgemeines Wohngebiet (WA)**. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen untergebracht werden. Damit wird sichergestellt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Zudem sollen solche Nutzungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet angesiedelt werden.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randlage gerecht werden und sich an der umgebenen Bebauung orientieren. Daher wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Im benachbarten Baugebiet „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“ ist ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um Belange des Einfügens sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden i.S.d. Naturschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten

werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau dazu entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem WA eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten.

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

5.5 Bauweise

In dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt. Damit wird sich an der Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans (Nr. 16 „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“) sowie an der tatsächlichen Bebauung im Umfeld orientiert.

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 soll auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans. Ebenso wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt. Durch die Festsetzung wird 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. 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.

5.7 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

Bauliche **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i. S. d. § 12 BauNVO

sind **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig**. Damit wird das Ziel, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden, unterstützt. 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 mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Pflanzen- bzw. Artenliste wird Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend soll die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt werden. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung einen höheren ökologischen Wert erhält.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Entlang des westlichen und südlichen Rands des Baugebiets wird deshalb eine 5 m breite **Randeingrünung** aus standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherung einer ökologisch und gestalterisch qualitätsvollen Eingrünung des Baugebietes wird hierzu eine dementsprechend detaillierte Festsetzung zur Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke mit Pflanzenliste getroffen.

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. Mit dieser Festsetzung wird ebenso der vorsorgende Umgang mit Niederschlagswasser berücksichtigt sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Im Plangebiet soll jedoch eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Die Statik der baulichen Anlagen muss auf die zusätzlichen Lasten ausgerichtet sein.

Der oder die Grundstückseigentümer:in ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anlage, 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.

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 RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang an der zentralen Siedlungsstraße „Haddorfer Weg“ und soll die Siedlung baulich abschließen und den Siedlungsrand arrondieren. Das Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild in Mittelsdorf nicht in sensiblen Bereichen, dennoch werden aufgrund der Lage und um das dörfliche Erscheinungsbild zu wahren und eine angemessene städtebauliche Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen einige Minimalanforderungen festgeschrieben. Die Vorgaben orientieren sich zudem an den Festsetzungen zum Aussehen der Bebauung im gegenüberliegenden

Wohngebiet „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Oberkante Erdgeschossfußboden

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

Außenwände

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände sollen Verunstaltungen vermieden und sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an das gegenüberliegende Wohngebiet sowie an die nähere Umgebung anpassen. Dementsprechend soll Sichtmauerwerk in einheitlichen Farbtönen Rot bis Rotbraun sowie Putzfassaden mit entsprechenden Farbtönen zulässig sein. Mit der Festsetzung über die maßgebliche Farbgebung und Material wird ein Einfügen in das Ortsbild gesichert. Dies soll nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO gelten. Holzhäuser sind abweichend davon zulässig. Um klimaschützenden und ökologischen Aspekten Raum zu geben, sind auch Fassadenbegrünungen zugelassen.

Dächer

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

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

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

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, soll festgesetzt werden, dass Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht sind. Aufgrund der raumbildenden und gestalte-

rischen 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 werden **Gründächer** zugelassen, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen 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 durchgrüneten Straßenraum zu realisieren, unterstützt.

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

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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.

5.10 Verkehrserschließung

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird über eine private Erschließungsfläche gesichert. Weitere Zufahrten zum Haddorfer Weg sind daher nicht zulässig. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne

Ein- und Ausfahrten sichergestellt. Hierdurch kann auch eine weitere Beeinträchtigung des Bodens/Grünflächen sowie der Gehölze die dort angrenzen vermeiden werden.

Hinweis:

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

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung sind somit die entsprechenden Anforderungen und Richtlinien bzw. Vorschriften, auch in Bezug auf die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, zu beachten. Diese sind dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Erschließung wird nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand als gesichert angesehen. Näheres bleibt dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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

5.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

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

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung soll durch Hydranten gesichert werden, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt 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. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen.

Da eine Weicheindeckung (z. B. Reet) im B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

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

Aufgrund der, im Sommer teilweise, eingeschränkten Nutzbarkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung und damit der eingeschränkten Nutzbarkeit der Hydranten, wird zur Herstellung von unabhängigen Löschwasserentnahmestellen geraten. Als unabhängige Löschwasserentnahmestelle gelten u. a. Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder natürliche Seen und Bäche (Info-Blatt Nr. 8 des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen).

Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu Verrieselung oder zu Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern und grundsätzlich Versickerungsrigolen und vergleichbaren Versickerungsverfahren vorzuziehen. Die Versickerungsfähigkeit der auf den Grundstücken vorliegenden Böden wurde durch einen geotechnischen Bericht (Bodengutachten) nachgewiesen (siehe Anlage).

Die Abwassertechnische Vereinigung (ATV) hat mit der ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ein entsprechendes Regelwerk aufgestellt.

Das Arbeitsblatt ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wurde im Januar 1990 erstmalig erarbeitet und 2005 als Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ überarbeitet. Die Entwässerung ist daher nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen.

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 die entsprechend geplante Entwässerungsanlage 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. Die Ableitung des Abwassers erfolgt in Mittelsdorf über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Ein Anschluss

an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Hier wird vor Satzungsbeschluss geklärt, ob die Kapazitäten der Rohrleitungen und der Kläranlage ausreichend sind.

Seitens des Entsorgungsträgers werden hierzu Aussagen im Rahmen der Behördenbeteiligung erwartet.

Versorgung mit elektrischer Energie

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

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. 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 Wohnstraße kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass eine reibungslose Müllabfuhr erfolgen kann. Die Gemeinde sieht daher am Haddorfer Weg die Möglichkeit zur Unterbringung einer geeigneten und ausreichend großen Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke als anfahrbare Abholstelle für die Müllabfuhr. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen der erforderlichen Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig am Haddorfer Weg zur Abholung aufgestellt werden können. Dies ist im Rahmen

der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss bei Bedarf von den künftigen Grundstückseigentümer:innen oder der Gemeinde bereitgestellt werden.

6 Flächenangaben

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

| Nutzung | Fläche in m² (ca.-Angaben) |
|--|--|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3.030 |
| Privatweg | 176 |
| Versorgungsfläche Abfallbereitstellung | 4 |
| Private Grünfläche | 625 |
| Gesamtfläche | 3.835 |

(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, 2023

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat) Bearbeitung durch: Landschaftsarchitekt Klaus Ebler, Estorf, Stand: September 2024

Anlagen:

- Lärmgutachten T&H Ingenieure GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 in Hammah, Bremen
- Bodengutachten GeoService Schaffert (2024): Geotechnischer Ergebnisbericht, Verden (Aller)