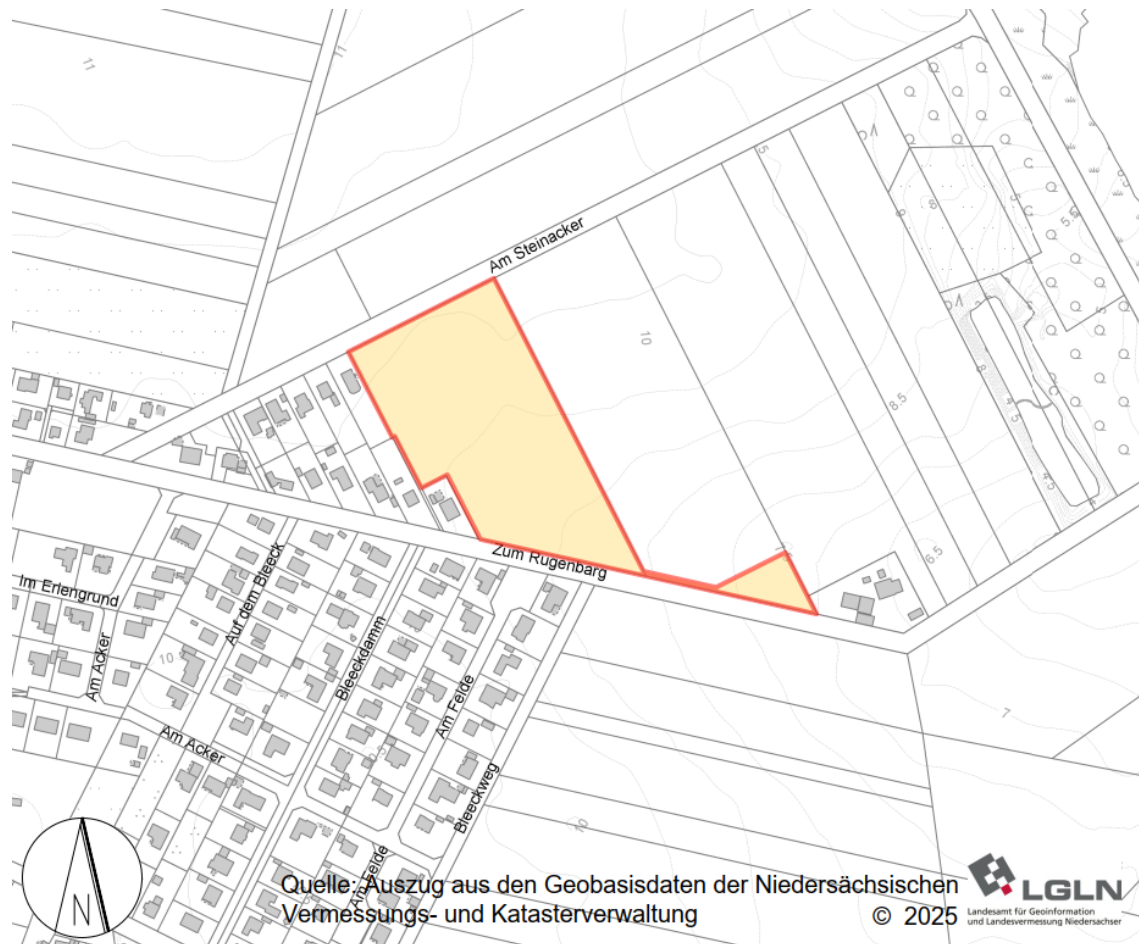


Bebauungsplan Nr. 30 „Im breiten Rehmen“

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB



Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Stand: 17.07.2025



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	Vorbemerkungen.....	3
2	Grundlagen der Planung	3
2.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
2.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	3
2.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Bestandsituation.....	5
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Fachplanerische Grundlagen	8
4.3.1	Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan	8
4.3.2	Artenschutz.....	8
4.3.3	Natur- und Landschaft.....	9
4.3.4	Kultur- und Sachgüter	9
4.3.5	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	9
4.3.6	Kampfmittelbelastung.....	9
4.3.7	Baugrund und Bodenschutz	10
4.3.8	Landwirtschaft.....	10
4.3.9	Luft & Klima.....	11
4.3.10	Wasser.....	11
4.3.11	Immissionsschutz	11
5	Planungskonzept.....	12
5.1	Vorgesehene Festsetzungen	13
6	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6.1	Verkehrliche Erschließung	14
6.2	Ver- und Entsorgung.....	14
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	16
8	Planungsalternativen.....	17
9	Flächenangaben.....	18

1 Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

2.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich wird begrenzt

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

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



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

2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 16.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Im breiten Rehmen“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Hammah der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken, im Rahmen der Eigenentwicklung, für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen. In Hammah besteht unter anderem aufgrund der attraktiven Lage durch die Nähe zu Stade und der Anbindung an die B73 ein stetiger Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Laut Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Stade 2018 ist in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ein hohes Interesse an Grundstücken in Neubaugebieten vorhanden. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland stammt zum großen Teil aus der Bevölkerung selbst. Derzeit sind alle Baugrundstücke in der Gemeinde Hammah verkauft bzw. reserviert. Aufgrund der hohen Wohnungsbauintensität in den letzten Jahren gibt es kaum Baulandreserven, die zur Deckung des Eigenbedarfs an Bauland entwickelt werden können. Zudem gibt es geringen Leerstand und kaum Baulücken. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken machen deutlich, dass ein entsprechender Bedarf an weiteren Wohnbauland in der Gemeinde Hammah besteht. Im Wohnraumversorgungskonzept wird die Schaffung von Eigenheimangeboten als eine zentrale Maßnahme für die Samtgemeinde genannt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dem Bedarf nach Wohnbauland nachgekommen werden.

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

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

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

- Umsetzung/ Konkretisierung der im FNP verankerten Planungsziele

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für wohnbauliche Entwicklung
- 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 werden die ökologischen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfsausarbeitung dem Bebauungsplan beigelegt.

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

3 Bestandsituation

Nutzungen und Bebauung

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



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

Natur und Landschaft

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

Verkehrliche Anbindung

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

Infrastruktur

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

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH). Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festsetzungen vorhanden.

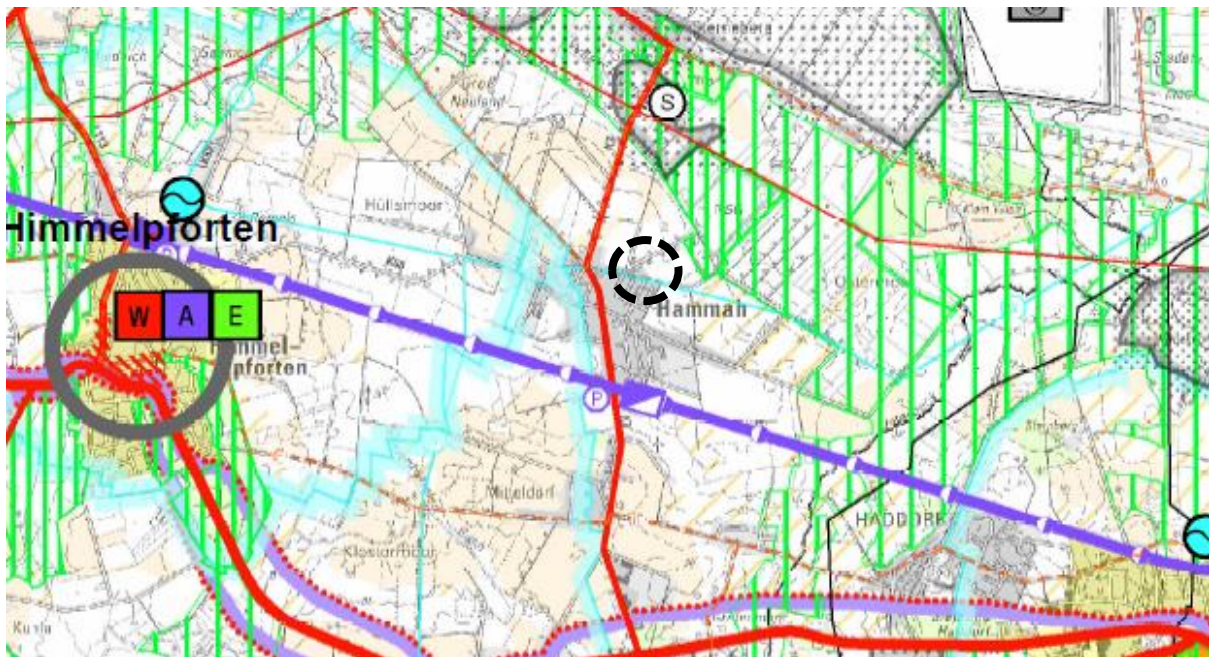


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

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

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

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

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

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

4.2 Flächennutzungsplan

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



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

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

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

4.3 Fachplanerische Grundlagen

4.3.1 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Der **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 eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope und keine erkennbare Bedeutung für den Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

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

4.3.2 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (Sandacker) und der Erläuterungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Neuaufstellung des FNP besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Dennoch kommen die vorhandenen Bäume nördlich und südlich des Plangebiets entlang der Straßen als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch die Fällung von Bäumen nicht notwendig. Außerdem sind im überwiegenden Teil des Plangebietes - im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - das Vorkommen von ungefährdeten Vogelarten der Bodenbrüter sowie Gehölzbrüter möglich.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung jedoch kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach derzeit als gering einzuschätzen.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung und unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kommen wird. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sollte auf diesen Flächen im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar und damit außerhalb des Brutzeitraums und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten erfolgen.

Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

4.3.3 Natur- und Landschaft

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

4.3.4 Kultur- und Sachgüter

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

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

4.3.5 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.3.6 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zustän-

dige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.7 Baugrund und Bodenschutz

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

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

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

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

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

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z. B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Boden insgesamt eine geringe Bedeutung.

4.3.8 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch den landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Immissionen (bspw. durch Gül-

leausbringung oder Silagelagerung und Transport) von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auftreten, die, in Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind.

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

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

4.3.9 Luft & Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früh beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

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

4.3.10 Wasser

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

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

4.3.11 Immissionsschutz

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

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

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

5 Planungskonzept

Ziel der Planung ist entsprechend der Nachfrage neue Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Hammah bereitzustellen. Um eine behutsame Einbettung des Baugebiets und eine nachhaltige städtebaulich Erweiterung der Siedlung sicherzustellen, orientiert sich das Planungskonzept an der näheren Umgebung. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erschließung des Gebietes durch eine Quartiersstraße zu sichern, welche an die Straßen „Am Steinacker“ und „Zum Rugenbarg“ anschließt. Die Grundstücke in zweiter Reihe werden mittels eines Anliegerstichweges erschlossen. Somit sollen insgesamt ca. 20 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Entsprechend der Nachfrage und in Anbetracht der dörflichen und ortstypischen baulichen Strukturen in Hammah sieht das städtebauliche Konzept vorrangig die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäusern vor. Um weitere Zielgruppen anzusprechen und aktuellen Trends sowie gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedarfen nachzukommen, sollen weitere Wohnformen ermöglicht werden. Im nordwestlichen Bereich ist daher eine Bebauung mittels eines Reihenhausgrundstücks vorgesehen. Die Entwässerung soll durch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes geregelt werden. Am östlichen Rand des Plangebiets ist im Übergang zur freien Landschaft eine Randeingrünung vorgesehen. Für FußgängerInnen ist im Plangebiet ein zusätzlicher Fußweg vorgesehen, um ggf. die später Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr einer zukünftigen Wohngebietserweiterung nach Osten zu ermöglichen.

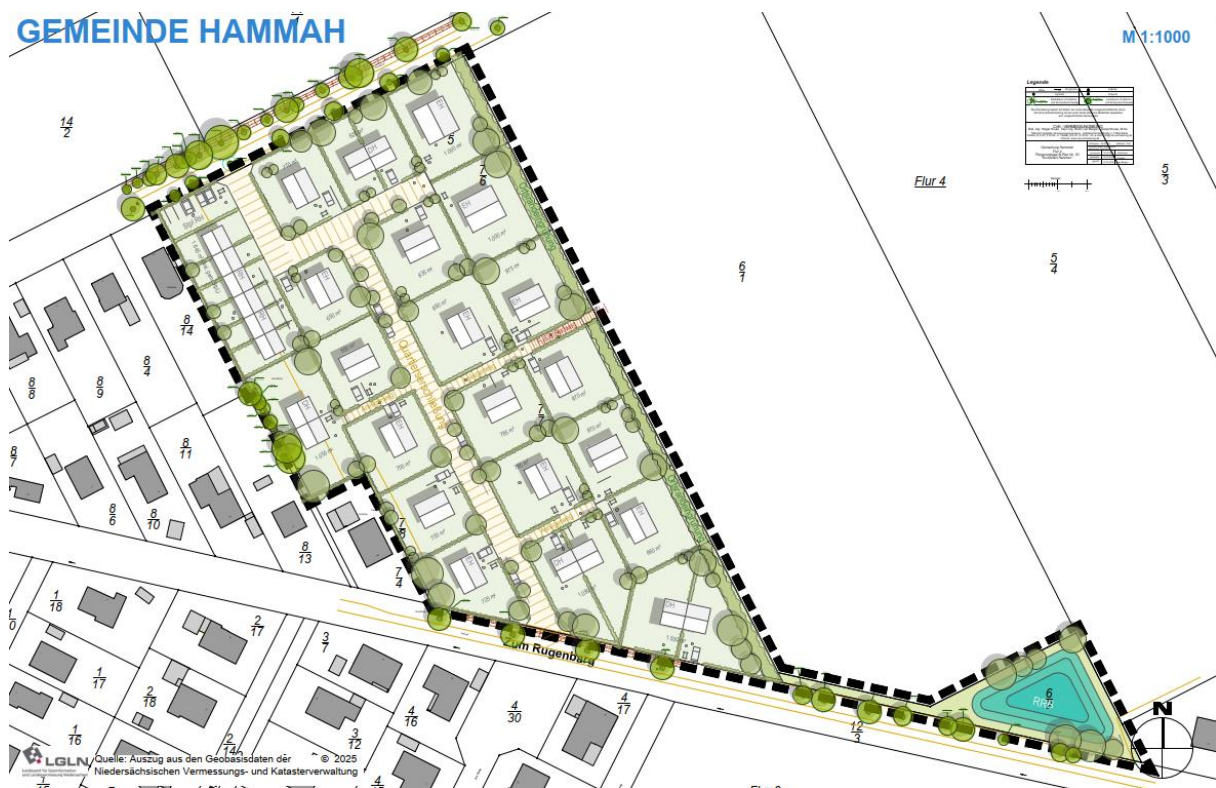


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (o. M.), eigene Darstellung

5.1 Vorgesehene Festsetzungen

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind folgende städtebauliche Parameter als Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30 vorgesehen. Die planungsrechtliche und räumliche Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren (Entwurf).

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 – 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

- GRZ von 0,4
- Aufnahme einer Festsetzung, dass die GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nur um 0,1 überschritten werden darf und bei Ausführung in wasserdurchlässigem Aufbau reduziert mitzurechnen sind

Gebäudehöhen

- maximal 10,00 m im gesamten Plangebiet entsprechend der umliegenden Bebauung
- Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante (OK) der endausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.

Bauweise

- offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

- zusammenhängende Baufenster mit erforderlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Nutzungen
- auf 4 m erhöhter Abstand zur benachbarten Wohnbebauung im Westen und 5 m Abstand zum vorhandenen Baumbestand
- Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sollen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- je Einzelhaus höchstens zwei Wohnung; je Doppelhaus höchstens eine Wohnung in den mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen

Grünflächen / Grünordnung

- private Grünflächen für die Bereiche der Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Plangebietes
- Aufnahme grünordnerischer Regelungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grundstücksflächen, im Bereich der Ortsrandeingrünung sowie ggf. zusätzliche Regelungen zum Baumschutz (entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung)

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

- Begrünung von Dächern baulicher Nebenanlagen unter 15 Grad Dachneigung
- Herstellung von Stellplätzen im wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert < 0,5

Regelung des Wasserabflusses

- Fläche für die geregelte Ableitung von Niederschlagswasser (Naturnahes Regenrückhaltebecken) im östlichen Bereich des Plangebietes

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) mit 9,00 m Straßenraumbreite
- öffentliche Stichwege und ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4,00 m

Örtliche Bauvorschriften

- Grundgerüst an gestalterischen Vorschriften zur Wahrung des Ortsbildes (u. a. Dächer, Außenwände, Einfriedungen, Oberkante Erdgeschossfußboden)
- Regelung zu Gestaltung nicht überbauter Flächen
- Regelungen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll mittels einer 9 m breiten Quartiersstraße mit Anschluss an die Straße „Am Steinacker“ und „Zum Rugenbarg“ an das örtliche Straßennetz erschlossen werden. Für die Grundstücke, welche in zweiter Reihe gelegen sind, sollen 4 m breite Stichwege die Erschließung gewährleisten. Für FußgängerInnen ist im Plangebiet ein zusätzlicher Fußweg geplant. Mit der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ soll die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr gesichert werden. Hierdurch soll das ggf. zukünftige Wohnumfeld im östlichen Bereich für FußgängerInnen weiterhin attraktiv bleiben. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse.

Allgemein gilt:

Zu den Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden.

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

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Allgemeine Hinweise:

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

Trinkwasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

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

Allgemein gilt:

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) im B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Es ist vorgesehen, entstehendes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zu einem Regenrückhaltebecken (RRB) im südöstlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „Zum Rugenbarg“ zu leiten. Für das Plangebiet soll im laufenden Verfahren ein detailliertes Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet (konkretisiert) und umgesetzt werden.

Das Regenrückhaltebecken wird als Abwasseranlage gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten sein. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Errichtung der RRB als zukünftige Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftbarkeit benachbarter Flächen ausgehen.

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Unabhängig davon ist es grundsätzlich auch möglich das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

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

Im Zuge dieser Planungen werden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft.

Versorgung mit elektrischer Energie

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

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

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

Telekommunikation

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

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

Müllentsorgung

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

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Der Bestand in dem bislang un bebauten Bereich stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine weiteren besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht erwartet. Es ist lediglich mit ungefährdeten Vogelarten der Bodenbrüter sowie Ge-

hölzbrüter zu rechnen. Mögliche Auswirkungen können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Es besteht aktuell kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich zu erwarten sind.

Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich. Die Erheblichkeit der Eingriffe wird im nächsten Verfahrensschritt geprüft. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls im nächsten Verfahrensschritt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet. Die möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Geruch und Lärm, sind nach aktuellen Sach-, Rechts-, und Kenntnisstand nicht anzunehmen. Ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Zudem rückt die geplante Nutzung nicht näher an emittierende Standorte als die im Bestand vorhandene Bebauung.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind voraussichtlich nicht zu erwarten oder können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Insbesondere das Baudenkmal ist bei der weiteren Planung sofern erforderlich zu beachten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet. Mittelfristig werden durch die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher im Plangebiet kleinklimatisch Verbesserungen erzielt.

8 Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich keine wesentlichen anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden. Jedoch sind alle Baugrundstücke in bereits entwickelten Baugebieten in der Gemeinde Hammah verkauft oder reserviert. Gemeindliche Flächenreserven in Hammah sind nahezu vollständig erschöpft. Anderweitige alternative Flächenreserven und Baulücken sind kaum vorhanden und aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse nicht verfügbar. Zudem ist eine Entwicklung an dieser Stelle aufgrund der Lage und den direkten Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Bereich sinnvoll. Eine Analyse im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zu Wohnbauflächenreserven im Bestand zeigt, dass durch die rege Bautätigkeit in Hammah keine nennenswerten Reserven bestehen.

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

Mit dem Plangebiet soll der ortstypische, dörfliche Maßstab in dieser ländlich geprägten Lage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachgekommen werden. Die städtebauliche Struktur soll sich dabei an der umliegenden Bebauung orientieren. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist im Planungskonzept die Entwicklung von Grünstrukturen und -flächen vorgesehen.

9 Flächenangaben

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

Nutzung	Fläche in m² (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.825
Straßenverkehrsfläche	2.580
Fuß- und Radweg	115
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (RRB)	1.675
Öffentliche Grünfläche/ Flächen zum Anpflanzen	1.180
Gesamtfläche	23.375

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

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

Kartengrundlagen:

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

Anlagen:

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