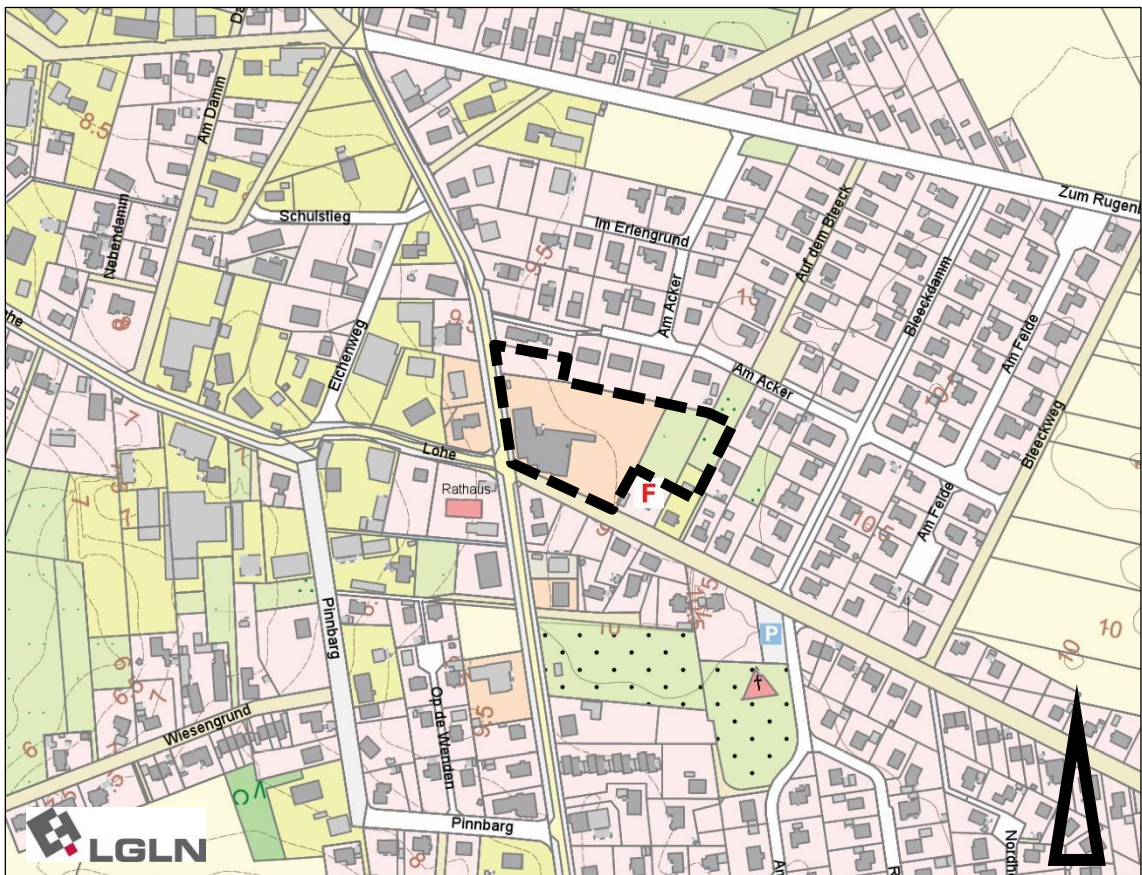




# Gemeinde Hammah

## Zusammenfassende Erklärung

### Bebauungsplan Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## Abschrift

## **1 GRUNDLAGEN**

---

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie darauf zugeschnittener medizinischer, sozialer und gastronomischer Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus war im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie weiterer ergänzender Handelsnutzungen vorgesehen.

Im vorliegenden Fall wurde eine innerhalb der Ortslage liegende und teilweise bereits baulich genutzte Fläche für die weitere Bauflächenentwicklung in Anspruch genommen. Dies erfolgte, um einerseits einen Beitrag zur Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs an betreuten Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen, zu leisten. Dieser Bedarf war deutlich erkennbar und wird auch im Rahmen des demographischen Wandels perspektivisch zunehmen. Andererseits wurde mit der Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung die Nahversorgung in Hammah und umgebenden Ortsteilen der Samtgemeinde gestärkt. Bislang fehlte in Hammah ein ausreichendes Angebot und es mussten umliegende Orte angefahren werden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten durchgeführt.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

---

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ führte demnach zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft). Der Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung war dagegen als erheblich einzustufen und entsprechend auszugleichen. Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes kam es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten. Einige Gehölze im Norden des Plangebietes blieben erhalten und sind bei Verlust vor Ort mit einer Neupflanzung auszugleichen. Eingriffe in die genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der Eingriffsregelung und Schutzgutbetrachtung ermittelt und waren entsprechend auszugleichen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB wurde der Planungszustand dem Bestand gegenübergestellt. Dabei wurde für den Bestand die bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässige Innenbereichsbebauung zu Grunde gelegt, da gem. § 1a (3) S. 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich war, soweit die

Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine zulässige Bebauung nach § 34 BauGB konnte so für das gesamte Plangebiet angenommen werden.

Das Kompensationsdefizit von 1.519 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden ergab sich aus der durch die Planung zusätzlich ermöglichten Flächenversiegelung, die über das bisher zulässige Maß nach § 34 BauGB hinausging. Dieses Defizit ist im Ökopool der Gemeinde „Wasserkrug am Moor“ kompensiert worden.

### **3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

---

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 BauGB wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu aus der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen vorgetragen und vom Rat abgewogen, im Hinblick auf

- das Maß der baulichen Nutzung mit bis zu drei Vollgeschossen und der Höhe des geplanten Gebäudes im Sondergebiet Seniorenwohnen.

Dem wurde entgegnet, dass das Vorhaben eine gewisse bauliche Größe bedinge, um dies langfristig und wirtschaftlich betreiben zu können. Dabei wurde nicht verkannt, dass in direkter Umgebung des Plangebietes keine weiteren 3-geschossigen Gebäude vorhanden waren. Jedoch treffe der Bebauungsplan Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen, so dass diese nach oben hin begrenzt wurden. Geschosssprünge von 1-2 Vollgeschossen zwischen benachbarten Bauungen seien zudem in einer innerörtlichen Lage aus städtebaulicher Sicht nicht grundsätzlich als unzumutbar zu betrachten.

- Die Baugrenzen, die zu dicht an der Nachbarbebauung liegen.

Der Rat wies darauf hin, dass die Baugrenzen im Laufe des Verfahrens gegenüber der Nachbarbebauung zurückgenommen wurden und näher an der bereits vorliegenden Objektplanung orientiert wurden.

Zusätzlich seien die Abstandsflächen gem. NBauO einzuhalten. Grundsätzlich ist der Rat davon ausgegangen, dass bei Einhaltung dieser bauordnungsrechtlichen Mindestabstände keine erheblichen Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen eintreten. Diese Mindestabstände seien abhängig von der Gebäudehöhe, so dass die Gebäude mit zunehmender Höhe auch einen größeren Grenzabstand einhalten müssen.

- Die Erhaltung, Pflege und den Schutz der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Der Rat stellte fest, dass die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Bäume bereits eine Verpflichtung zur fachgerechten Pflege voraussetzten.

Die Gehölzstrukturen seien während der Bautätigkeiten und des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

- Fehlenden Sichtschutz für die Nachbarn.

Der Rat wies darauf hin, dass über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zwischen dem Bauherrn für das geplante Seniorenheim und den Angrenzern vertragliche Vereinbarungen zur Gestaltung der gemeinsamen Grundstücksgrenzen angeboten worden sind, um zu einer ausreichenden Abschirmung der Nutzungen beizutragen. Die Vereinbarungen verpflichteten den Vorhabenträger u.a. zur Errichtung eines Sichtschutzzauens und von Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen.

- Die Erforderlichkeit zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung.

Eine gesonderte Ermittlung der Bedarfe für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung war nach Auffassung des Rates im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da ein hinreichender Bedarf für einen solchen Bedarf bereits auf Grundlage des demographischen Wandels erkennbar war. Bedenken an diesem Bedarf wurden zudem auch nicht von den zuständigen Behörden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich um ein Angebot der Daseinsvorsorge handele, dass auf den Bedarf auch der Samtgemeinde abstellt. Hierbei ist auch nicht unbeachtet geblieben, dass sich in den grundzentralen Orten der Samtgemeinde bereits Pflegeeinrichtungen befinden. Auf Grund der Größe des Ortsteils Hammah war auch hier eine solche Einrichtung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da so eine Versorgung mit dieser Wohnform auch in der Fläche gewährleistet werden konnte.

- Die Erforderlichkeit und Dimensionierung des geplanten Lebensmittelmarkts.

Das Gutachten der bulwiengesa AG hat nach Auffassung des Rates nachgewiesen, dass die vorgesehene Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters tragfähig ist und nachteilige Auswirkungen auf anderen zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten und Gemeinde ausgeschlossen werden konnten. Das Gutachten setzte dabei einen Zuwachs der Bevölkerung im Ortsteil Hammah und darüber hinaus auch (steigende) Pro-Kopf-Ausgaben für das Prognosejahr 2024 zu Grunde.

Der Rat wies darauf hin, dass auch im Rahmen der regionalplanerischen Prüfung seitens der Regionalplanungsbehörde keine Hinweise vorgetragen wurden, die auf eine Überdimensionierung des Einzelhandelsvorhaben schließen ließen.

- Die durch die Planung verursachten Lärmimmissionen, insbesondere bzgl. der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Rat stellte fest, dass in dem erstellten Immissionsgutachten die durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrslärmimmissionen im Bereich der öffentlichen Straßen korrekt ermittelt und bewertet worden sind (Kapitel 7 der Schalltechnischen Untersuchung v. 03.12.2020). Darin sei auch die wohnungsbauliche Entwicklung an der Osterheide zusätzlich mit berücksichtigt worden. Dabei wurde zwar in der Summe eine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) ermittelt, die hier maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV würden jedoch weiterhin z.T. deutlich unterschritten, so dass keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich wurden.

- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, insbesondere bzgl. der Anzahl der Stellplätze.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze sowohl für den geplanten Lebensmittelmarkt als auch die Seniorenresidenz sich nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen richte.

Auf Ebene der dieser Bauleitplanung zu Grunde liegenden Objektplanung ist davon auszugehen gewesen, dass beide Bauvorhaben über ein ausreichendes Stellplatzangebot verfügen werden und hierfür im Bebauungsplan ausreichende Flächen festgesetzt wurden.

- Eine fehlende örtliche Bauvorschrift bzgl. der Fassadengestaltung.

Eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung im SO 1- und SO 2-Gebiet wurde durch den Rat in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** gem. § 4 BauGB wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu seitens des **Landkreises Stade** Hinweise und Anregungen vorgetragen im Hinblick auf

- die städtebauliche Gestaltung der Gebäude.

Es wurde vom Rat darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelte. Hier wurden in erster Linie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Weiterhin wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung im SO 1 – und SO 2-Gebiet in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

- Die herzustellende Grundversorgung mit Löschwasser und ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt nach Feststellung des Rates über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Sollte dieses keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen, seien auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zusätzliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen) zu berücksichtigen, um den Brandschutz sicherzustellen.

Auch die für die Feuerwehr notwendigen Bewegungsflächen seien im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

- Die Erschließung des Plangebietes mit einer Zufahrt von der K3 (nur für Lieferverkehr).

Der Rat wies darauf hin, dass der Bebauungsplan angrenzend zur K 3 eine Straßenbegrenzungslinie festsetzt, so dass eine Erschließung hierüber grundsätzlich möglich ist.

Die Ausführung der Zufahrt und die Beschränkung der Nutzung ausschließlich für den Lieferverkehr könne auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens (z.B. durch Nebenbestimmung) geregelt werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung hierfür war nicht erforderlich.

- Die Erhaltung des Baumbestandes im SO 1-Gebiet.

Der Rat stellte fest, dass die betroffenen Eichen innerhalb des SO 1-Gebietes bereits im Rahmen des Abbruchs der aufstehenden Gebäude entfernt worden sind. Die Entnahme dieser Bäume wurde auch bereits in dem Artenschutzfachgutachten berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes wurden dabei nicht festgestellt.

- Die Durchgrünung der Stellplatzflächen.

Eine planungsrechtliche Festsetzung der Durchgrünung der Stellplatzflächen wurde vom Rat nicht vorgenommen.

- Die Anwendung des im Landkreis üblichen Standardverfahrens zur Eingriffsregelung-

Der Rat stellte fest, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz i.S.d. Anregung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 1994) in Verbindung mit deren Aktualisierung (BREUER 2006) angepasst wurden, so dass eine Vergleichbarkeit insbesondere mit der geplanten Ausgleichsfläche gewährleistet war.

Die **Industrie- und Handelskammer Stade** hat angeregt, dass

- die Schutzwürdigkeit der Seniorenresidenz als textliche Festsetzung aufzunehmen sei.

Der Rat hat erwidert, dass für Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO keine allgemein gültigen Immissionsschutzansprüche bestünden. Diese könnten mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht durch textliche Festsetzung normiert werden.

- Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm an den Supermarkt als textliche Festsetzung aufzunehmen.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zu der Nutzung im SO 1-Gebiet werden durch den Rat als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **4 PLANALTERNATIVEN**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie darauf zugeschnittener medizinischer, sozialer und gastronomischer Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus war im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie weiteren ergänzenden Handelsnutzungen vorgesehen.

Beim Plangebiet handelte es sich um eine innerhalb der bestehenden Ortslage liegende Fläche, die bereits teilweise bebaut war. Innerhalb des Plangebietes befand sich ein gastronomischer Betrieb mit Wohnhaus und Parkplatzflächen, der zugunsten der neuen Nutzungen abgebrochen wurde. Durch die zentrale Lage im Siedlungsbereich ist eine gute Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft Hammah gewährleistet gewesen. Daher konnte eine Einzelhandels- und Seniorenwohnnutzung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden. Die Erschließung und damit verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen waren bereits vorhanden und konnten weiterhin genutzt werden. Darüber hinaus bestanden für den Standort größtenteils bereits Baurechte gem. § 34 BauGB. Die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange waren aus diesen Gründen nur geringfügig.

Daher bestanden im Hinblick auf die räumliche Lage und die Art und das Maß der baulichen Nutzung keine ernsthaft zu betrachtenden Planalternativen, die ggf. zu geringeren Auswirkungen der Planung geführt hätten.

Aufgestellt:

Minden, 03.09.2021

Planungsbüro o.9 Stadtplanung, Minden

gez. Schramme

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.