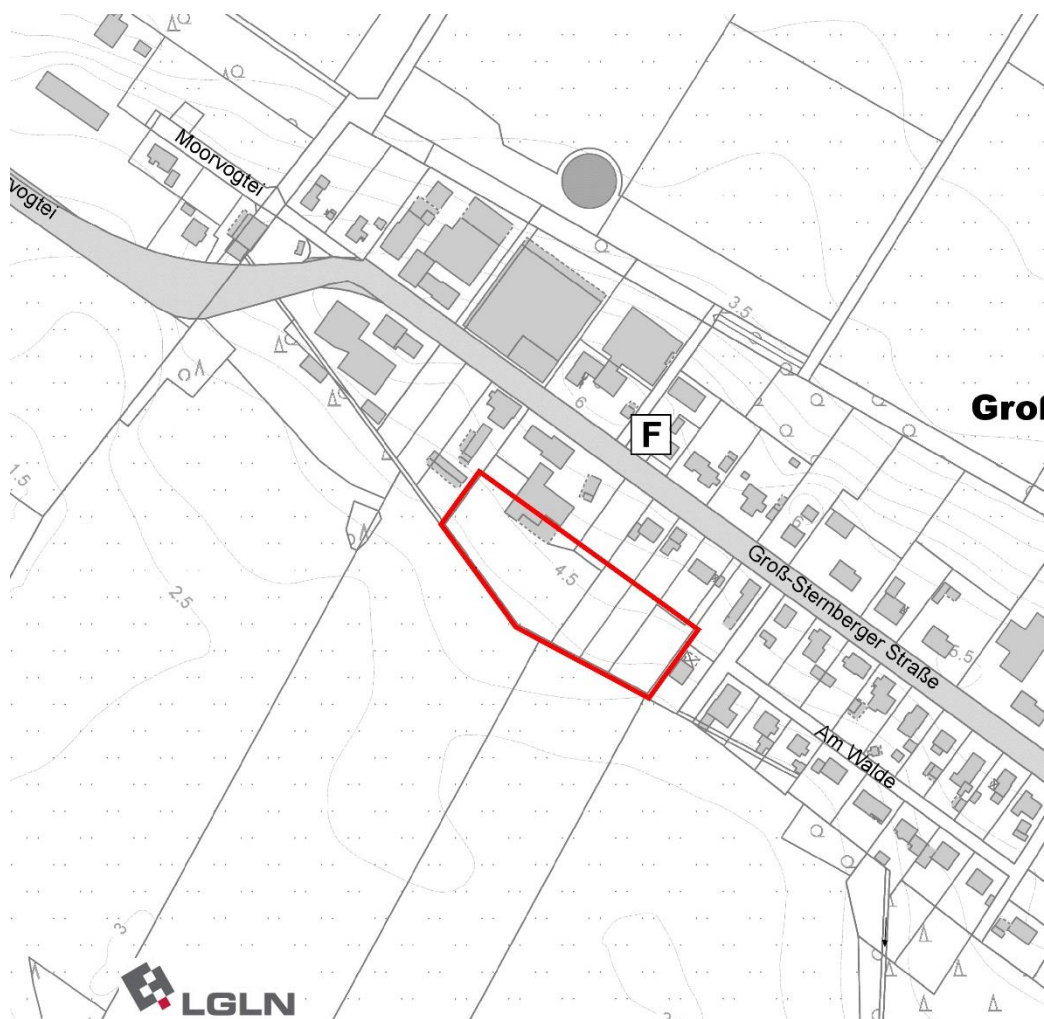


Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26
„Groß Sterneberger Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB



Abschrift

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Mittelweg 2

21709 Himmelpforten



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaie96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Kranzhoff/Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	2
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 b BauGB.....	4
2.	Bestand.....	4
2.1.	Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung.....	4
2.2.	Bestehende Nutzungen und Bebauung	4
2.3.	Natur und Landschaft	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1.	Ziele der Raumordnung.....	7
3.2.	Flächennutzungsplan	7
3.3.	Bebauungsplan	8
3.4.	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	9
3.5.	Denkmalschutz.....	10
3.6.	Archäologie	10
3.7.	Bodenschutz	10
3.8.	Baugrund	11
3.9.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	11
3.10.	Kampfmittelbelastung	11
4.	Planinhalt und Abwägung.....	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.5.	Mindestgrundstücksgrößen	13
4.6.	Grünordnung.....	13
4.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	14
4.8.	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
5.	Immissionsschutz	16
6.	Landwirtschaft	17
7.	Waldabstand	18
8.	Ver- und Entsorgung	18
9.	Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	20
10.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
10.1.	Bodenordnung	21

10.2.	Kosten und Finanzierung	21
11.	Flächenangaben	21

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat am 28.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Groß Sterneberger Straße“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient dem Ziel, eine Wohnnutzung auf Flächen zu ermöglichen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Der unmittelbare Anlass der Planung ist der Wunsch eines Eigentümers auf dem Hofgrundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, auf Teilflächen des Grundstücks 55/3 im rückwärtigen Bereich an der Groß Sterneberger Straße, Wohnbebauung zu realisieren. Angedacht ist, nach Abbruch bestehender, leergefallener Gebäude die Fläche der ehemaligen Hofstelle für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu nutzen und damit eine Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne der Innenentwicklung durchzuführen. Mit einer behutsamen Nachverdichtung im Plangebiet wird dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Zum anderen möchte die Gemeinde die Chance nutzen eine angemessene bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung Groß Sterneberger Straße Nrn. 43 - 47 zu ermöglichen und somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage schaffen.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich erforderlich ist. Ziel dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Bebauung in diesem Bereich.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 26 „Groß Sterneberger Straße“ werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Groß Sterneberger Straße Nrn. 43 - 51

- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes
- Sicherung der Erschließung
- Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze

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.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Großsterneberg, Flur 2 mit den Flurstücken 55/3 (teilweise), 54 (teilweise), 53 (teilweise) und 52/2 eine Fläche von ca. 0,69 ha (ca. 6.895 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

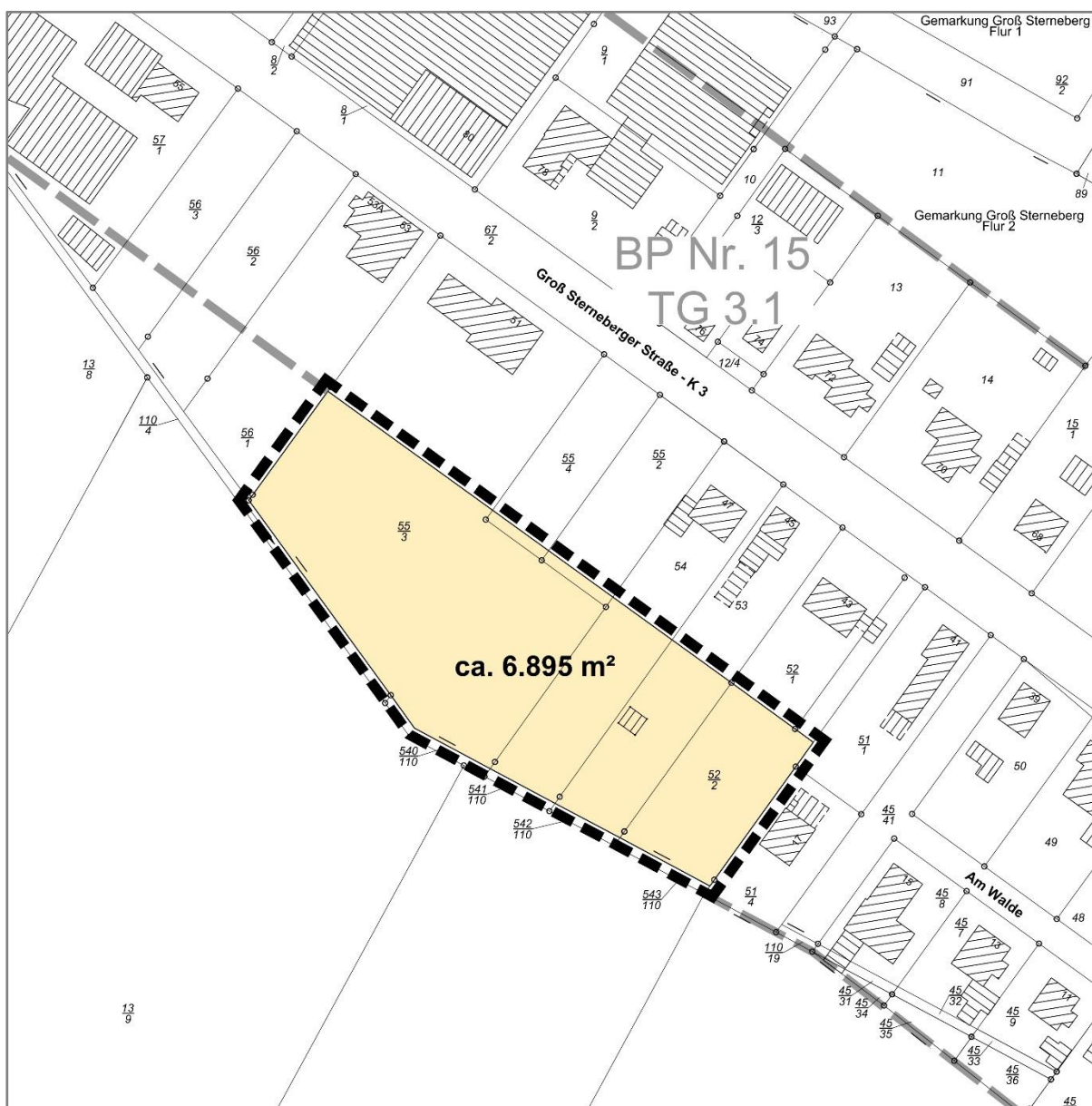


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches in der Ortslage von Groß Sterneberg darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, für die bis zum 31. Dezember 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, § 13a BauGB entsprechend für solche Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt aufgrund der Größe des Plangebietes unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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

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

2. Bestand

2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Hammah im Ortsteil Groß Sterneberg, südlich der Straße „Groß Sterneberger Straße“. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit über die Bushaltestelle Groß Sterneberg, Moorvogtei in ca. 150 m Entfernung. Zentrale Einrichtungen der (Nah-)Versorgung und des Gemeinbedarfs befinden sich in Hammah.

2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung

Der westliche Bereich des Plangebietes stellt sich als weitgehend unbebaute, teilweise von ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Fläche dar. Der östliche Bereich wird hauptsächlich als Gartenland durch die angrenzende Wohnbebauung genutzt; hier sind zudem einige Gehölze vorhanden. Auf den im Süden angrenzenden Flächen, außerhalb des Plangebietes, sind unterschiedlich ausgeprägte Baum- und Gehölzstrukturen vorhanden.



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

Die umliegende, gemischte Bebauung entlang der Groß Sterneberger Straße wird durch Wohngebäude (östlicher Bereich) sowie durch teilweise großflächige landwirtschaftliche Betriebe im nordwestlichen Bereich geprägt. Im Westen liegt eine mit dichten Baum- und Gehölzstrukturen bestandenen Fläche. Südlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

2.3. Natur und Landschaft

2.3.1. Tiere und Pflanzen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht auf dem betroffenen Bereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG **geschützter Arten**; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Die abzubrechenden Gebäude kommen grundsätzlich als Habitat für gebäudebewohnende Fledermaus oder Vogelarten in Frage. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen sowie vereinzelte Gehölze auf den bereits baulich genutzten Grundstücken. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet werden als allgemein schützenswert eingestuft. Sie sollen durch die Planung möglichst

nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotope im Plangebiet; Schutzgebiete sind zudem nicht betroffen. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

2.3.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich anzusprechen und liegt auf der Stader Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Mittlerer Pseudogley-Podsol kartiert. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch erkennbar nicht betroffen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

2.3.3. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen.

2.3.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei. Eine Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Groß Sterneberger Straße ausgehende Schadstoffbelastung gegeben. Darüber hinaus bestehen höchstens geringfügige Vorbelastungen der Luft (ggf. durch die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld).

2.3.5. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen und eine landwirtschaftliche Nutzung (nordwestlich des Plangebietes) geprägt. In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich jedoch nicht erwartet (siehe auch Kap. 5). Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum angesehen und als zumutbar gewertet. Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, die im Rahmen der Planung zu bewältigen wären. Die Schutzansprüche der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind dabei stets zu beachten. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

2.3.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der näheren Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen

wird. Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung bewertet. Es sind keine geschützten Baudenkmale im relevanten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der Bereich ist somit insgesamt für das Ortsbild nur von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen Gehölzstrukturen im Übergang zur offenen Landschaft besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind möglichst zu erhalten, auf den westlich angrenzenden Wald ist Rücksicht zu nehmen und es ist im Rahmen der Planung eine Einbettung in die Landschaft zu berücksichtigen.

2.3.7. Kultur- und sonstige 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. Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Groß Sterneberg, Fundstellennummer 1, neolithische Siedlung) im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Bei Erdarbeiten ist daher mit dem Auftreten weiteren archäologischer Funde/Befunde zu rechnen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet liegt in innerhalb der vorhandenen Bebauung bzw. innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches. Westlich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade 2013 (RROP 2013) ein Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Hier ist darauf zu achten, dass der Abstand zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Waldrand von in der Regel mindestens 35 m bzw. der Höhe eines ausgewachsenen Baumes eingehalten wird. Südlich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten wird das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche (Hofgrundstück) sowie Wohnbauflächen (W) dargestellt. Derzeit ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Verfahren. Das Verfahren zur Aufstellung des FNP wurde bereits bis zum Feststellungsbeschluss durchgeführt, so dass derzeit nur noch die Genehmigung durch den Landkreis aussteht. Im „neuen“ FNP der Samtgemeinde werden für den Bereich des Plangebietes Teile von Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M) dargestellt.

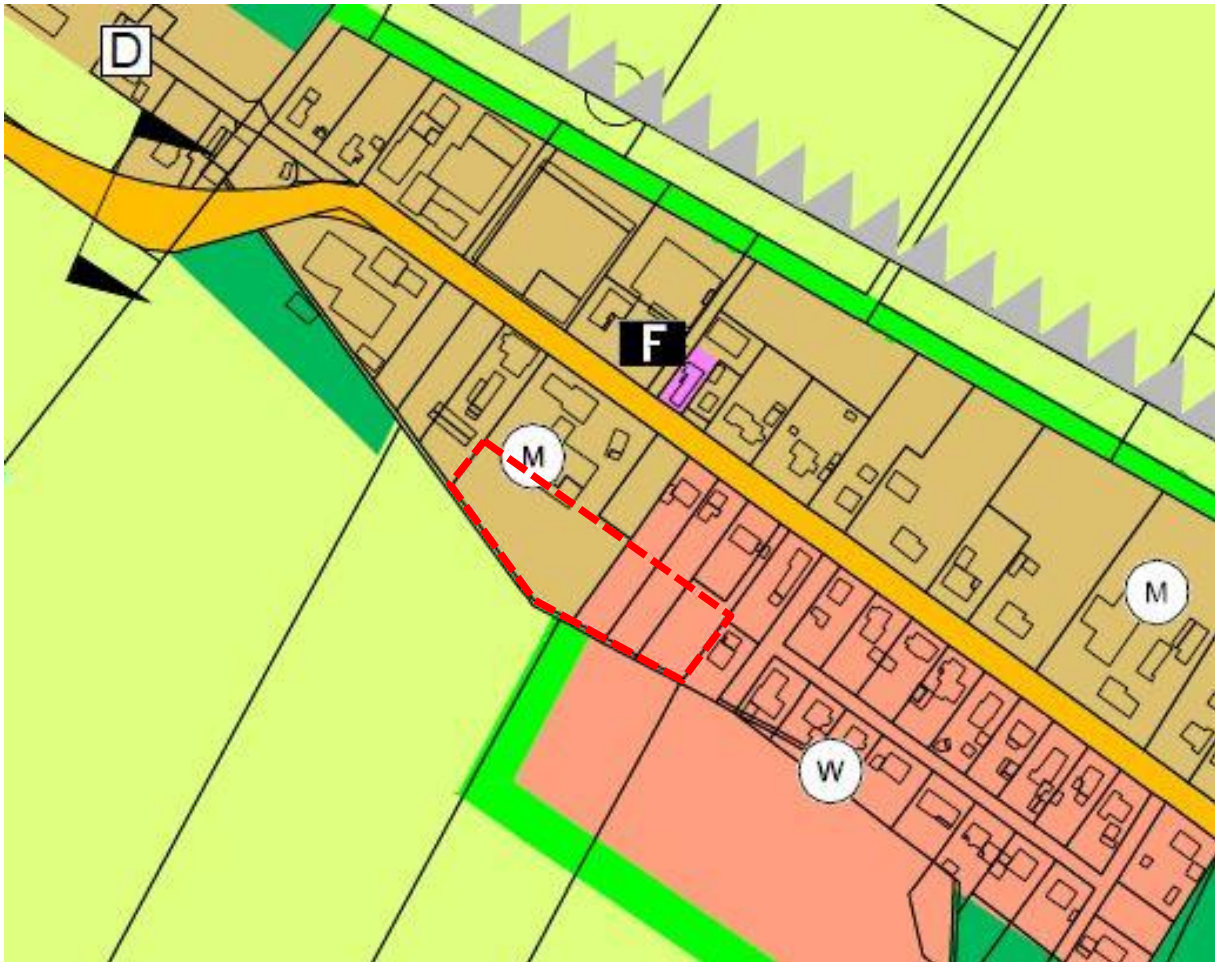


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Entwurfsplanung der Neuaufstellung des FNP mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit dem Bebauungsplan flächenmäßig lediglich ein nur kleiner Teil der dargestellten gemischten Bauflächen (ca. 3.900 m²) in diesem Bereich angesprochen wird. Das geplante Wohngebiet kann daher als Teilfläche aus den gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden. Der angestrebte und vorhandene Gebietscharakter der gemischten Baufläche bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt; die Grundzüge des FNP werden hierdurch nicht berührt. Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand somit nicht erforderlich.

3.3. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich südlich des Teilgeltungsbereichs 3.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mitteldorf – Groß Sterneberg“. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wiedergegeben, da sie aufgrund der räumlichen Nähe entsprechend und zweckdienlich in den Bebauungsplan Nr. 26 übernommen werden sollen.

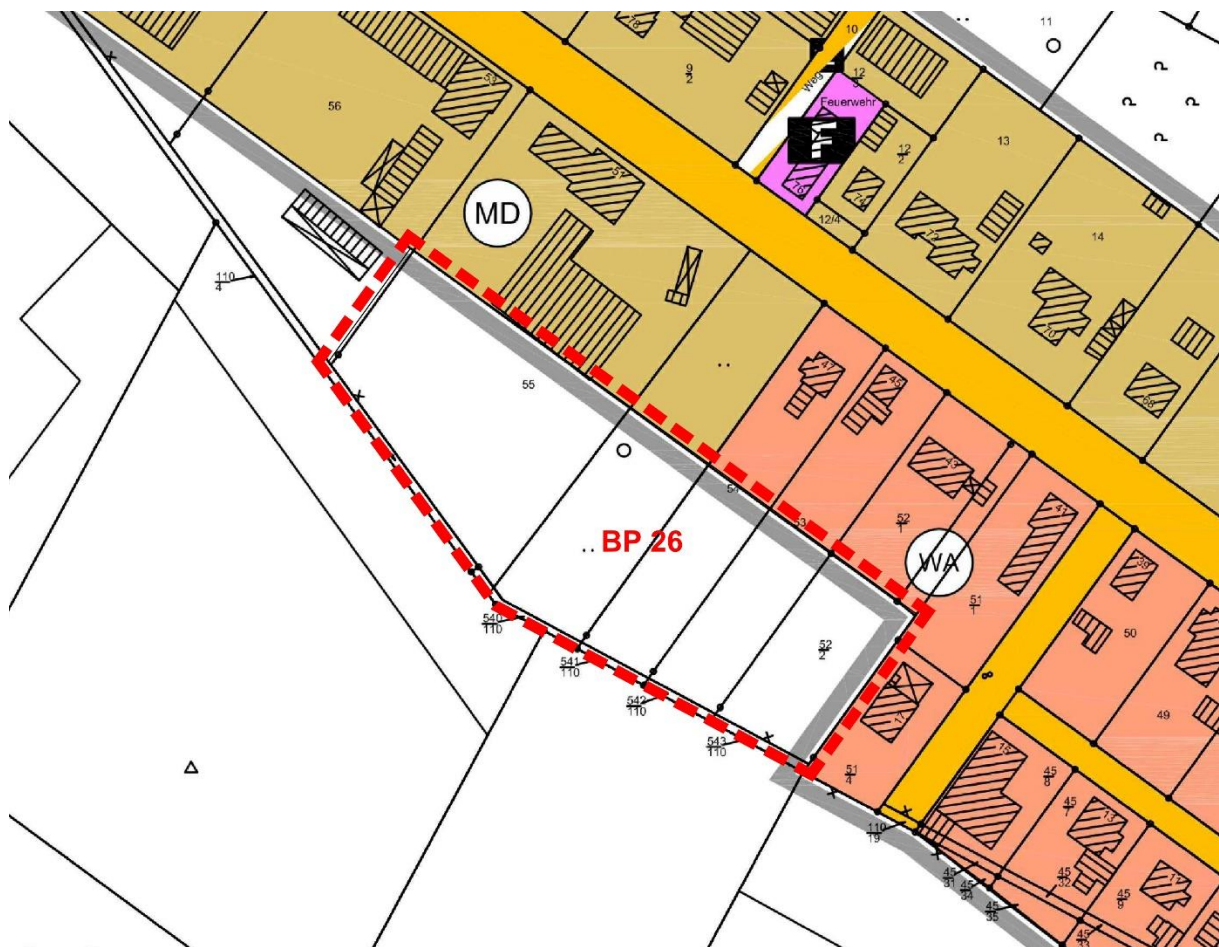


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.);
Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

Der Bebauungsplan setzt für den vorderen, zur Straße orientierten Bereich ein Dorfgebiet (MD) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im östlichen angrenzenden Bereich wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit wurde durch die Zahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss) bestimmt. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für Einzelhausgrundstücke auf 750 m² und Doppelhausgrundstücke auf 400 m² beschränkt. In den Einzelhäusern sind höchstens zwei und in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesichert. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Nr. 15 Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden.

3.4. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der gültige Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Himmelpforten weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus sowie teilweise als Gehölz des Siedlungsbereichs (HS). Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird derzeit parallel zum FNP neu aufgestellt. Zum derzeitigen Planungsstand wird für die Fläche des Plangebietes aus landschaftspflegerischer Sicht kein Konfliktpotenzial in Bezug auf die Planung gesehen.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet im südlichen Bereich als Siedlungsbereich (X) mit der Zielkategorie 5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) dar.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Die Gehölzstrukturen sind als Biotop mit eingeschränkter Bedeutung anzusprechen. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und befindet sich innerhalb in der Beeinträchtigungszone von Straßen, Bahnstrecke und Landebahnen sowie in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsfreileitungen.

3.5. Denkmalschutz

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

3.6. Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Groß Sterneberg, Fundstellenummer 1, neolithische Siedlung) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden. Die Kosten für die Sondage hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.

Hinweise:

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7. Bodenschutz

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen gegeben.

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 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 Struktur Schäden zu vermeiden.

3.8. Baugrund

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden folgende Hinweise zum Baugrund gegeben.

„Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr sind für Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht erforderlich.“

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weiche Konsistenz.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.“

3.9. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzte Flächen. Aufgrund der baulichen, insbesondere landwirtschaftlichen Nutzungen sind Verunreinigungen des Bodens nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.10. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Im Zuge der vormaligen wohnbaulichen Nutzung im nördlichen Bereich sowie der neuen Nutzung im westlichen Bereich konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO sowie dem § 13b BauGB vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.¹

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend geringgehalten werden. Für das Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf den entstehenden Grundstücken geschaffen.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschosigkeit 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 allgemeinen Wohngebiet eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m nicht überschreiten. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die Festsetzung der **offenen Bauweise (o)**, in der nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, sichergestellt. Dies entspricht dem dörflichen Charakter des Ortes und dem anzutreffenden Siedlungsbestand.

¹ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382.

Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** festgesetzt. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient dazu, eine zu den örtlichen Strukturen passende Bebauung sicherzustellen. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von 3 m (Mindestabstand nach Niedersächsischer Bauordnung) zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Zu den am südlichen Rand bestehenden Gehölzen wird ein erhöhter Abstand festgesetzt, um den Schutz der Gehölze zu gewährleisten. Zum Schutz des Baumbestandes wird neben einem erhöhten Abstand der Baugrenze zudem festgesetzt, dass die rückwärtigen (südlichen) Baugrenzen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen (Neben-)Anlagen gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens **750 m²** aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens **400 m²** aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

4.6. Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Grünstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes gut in das Landschaftsbild eingebunden. Auf eine Randeingrünung gegenüber der offenen Landschaft wird daher verzichtet.

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Zur Erhaltung vorhandener Bäume im Plangebiet wird festgesetzt, dass heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten sind. Bei Verlust ist Ersatz durch Pflanzung von drei Laubbäumen zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Insgesamt folgen die örtlichen Bauvorschriften dem Tenor des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig vor dem Gebäude gemessen nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes darf für die **Fassaden** der baulichen Anlagen Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk bzw. Verblendmauerwerk) in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen verwendet werden. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO. In diesem festgesetzten Umfang können also auch andere Materialien, wie z.B. Holz, Verwendung finden, um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Darüber hinaus sollen abweichend davon Holzhäuser (Häuser aus Holz, mit Fassaden aus Holzelementen sowie Naturstammhäuser) im Plangebiet möglich sein. Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild erscheint die Zulässigkeit von Holzhäusern vertretbar, da von ihnen keine störende Wirkung ausgeht.

Dächer

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von 30 bis 50 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, wenn eine Nutzfläche von

maximal 55 m² eingehalten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

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

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

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

Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

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.

Dadurch 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 Starkregeneignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

4.8. Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann über die örtliche Straße „Groß Sterneberger Straße“ bzw. öffentliche Verkehrsflächen angebunden werden. Die Flurstücke 54, 53, 52/2 sind bereits an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen (Bebauung in zweiter Reihe) sind hier im Rahmen der Baugenehmigung i. S. d. § 4 Abs. 2 NbauO entsprechende Nachweise zu erbringen.

Für das Flurstück 55/3 besteht ebenfalls eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche. Entsprechend der vorgesehenen Grundstücksteilung wird mit der Festsetzung einer GFL-Fläche sichergestellt, dass die Erschließung der Baugrundstücke ermöglicht wird. Im Rahmen der

Baugenehmigung sind hier ebenfalls i.S. d. § 4 Abs. 2 NBauO entsprechende Nachweise zu erbringen.

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Gemäß § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Maßgebend ist der "Laufweg" von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

Ruhender Verkehr

Parken soll vorwiegend auf den privaten Grundstücken stattfinden. Mit den Festsetzungen zu den Einstellplätzen sowie der GRZ wird hierfür ein entsprechender Rahmen geschaffen.

4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Baugebiet wird zudem eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) im Bebauungsplan vorgesehen.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung soll sichergestellt werden, dass der Fortbestand und die Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe im näheren Umfeld aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht eingeschränkt bzw. verhindert wird und zugleich eine Wohnnutzung aufgrund der Geruchsbelastung zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation auf das Geruchsmissionsgutachten² aus dem Jahre 2018 zurückgegriffen. Dieses Gutachten diene u.a. als Grundlage für die Genehmigung der betrieblichen Erweiterung des nördlich gelegenen großflächigen landwirtschaftlichen Betriebes. Im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem weitere landwirtschaftliche Betriebe, die ebenfalls in die Betrachtung miteinbezogen wurden, um die Geruchsbelastung im Umfeld zu prüfen. Im Gutachten wurde eine Bewertung der aus den umliegenden Nachbarbetrieben stammenden Geruchsmissionen nach den Vorgaben der geltenden Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorgenommen. Entsprechend darf nach GIRL in Misch- und Wohngebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.

Im Ergebnis der Betrachtung wird festgehalten, dass an den gerechneten Immissionsorten, auch im Plangebiet, die als zulässig zu erachtenden Immissionswerte eingehalten werden. Von den angrenzenden Betrieben gehen somit keine relevanten Immissionen aus bzw. der geltende Grenzwert der Gesamtbelastung eingehalten wird sodass eine Wohnnutzung aus geruchsmissionschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

² Geruchsmissionen – Gutachten zur Beantragung von Silagelagerflächen – Gutachten 18.175, 2018

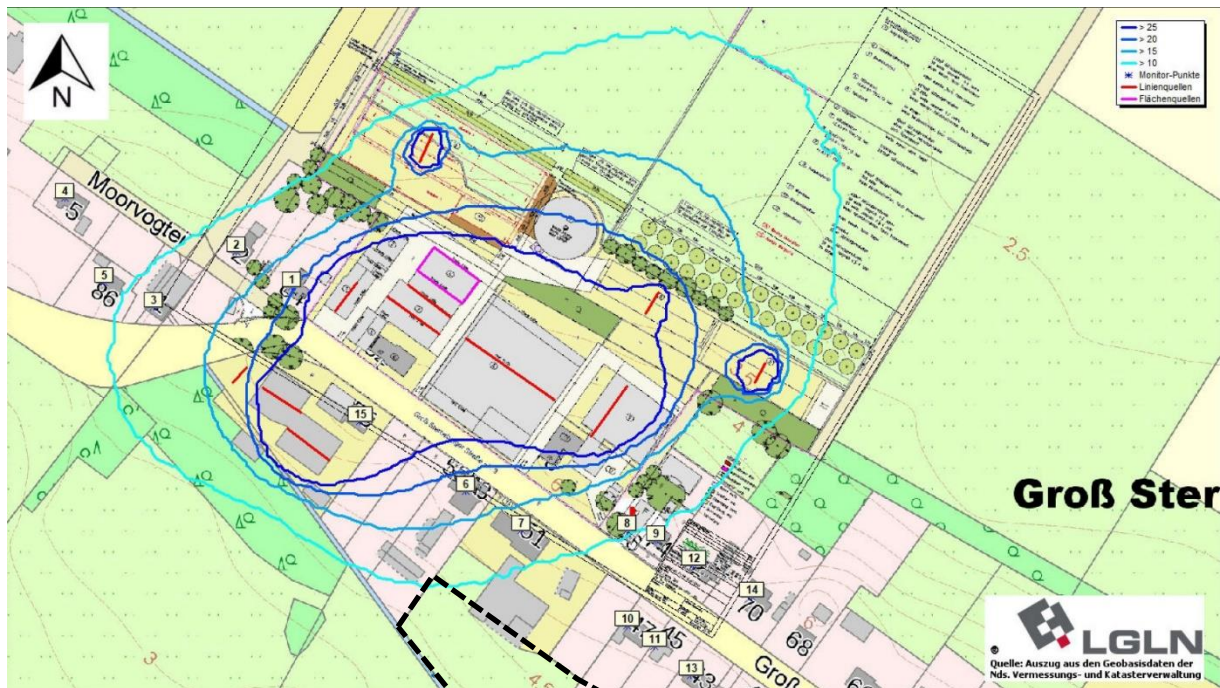


Abbildung 5: *Immissionsorte in der Umgebung des Betriebes sowie Isolinien der Geruchshäufigkeit in der Plansituation; Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.); Quelle: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg © LGLN, eigene Darstellung*

Mit dem Bebauungsplan werden keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden und zulässigen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld sind unverändert zu beachten. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

Aufstellung stationärer Geräte

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, zu beachten.

Sofern bei der Aufstellung bereits eine Vorbelastung anzunehmen ist, darf ein stationäres Gerät, oder deren nach außen gerichteten Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des o. g. Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte sind nach dem Stand der Lärmminde- rungstechnik aufzustellen und zu betreiben

6. Landwirtschaft

Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauland auf einem Hofgrundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ist hier nicht geplant.

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

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht 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.

7. Waldabstand

Westlich des Plangebietes befindet sich eine mit Waldbäumen bestockte Fläche, die i. S. d. § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald anzusprechen ist.

Ein Waldabstand von 35 m zwischen der Waldfläche und dem festgesetzten Wohngebiet wird eingehalten bzw. überschritten. Durch die Planung entstehen keine Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind aufgrund der geringen Größe des angrenzenden Waldes, der Lage am unmittelbaren Rand des Siedlungsgefüges und das hier grundsätzlich geringe Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzungen und Wald durch die Planung erkennbar keine Beeinträchtigungen der Waldfunktionen zu erwarten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Groß Sterneberger Straße“ erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehraufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten. Gemäß § 2 Abs. 1, Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde, für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m^3/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus Einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m^3/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Die Nachweise über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Informationen zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m^3/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung wird als gesichert angesehen, soweit Anschlüsse an das örtliche Leitungsnetz in der Groß Sterneberger Straße geschaffen werden.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung zu planen und umzusetzen. Das Gefälle des Plangebietes und die Topografie sind dabei zu berücksichtigen. Durch Umsetzung des Entwässerungskonzeptes muss auch sichergestellt werden, dass durch Realisierung des Baugebietes keine negativen Auswirkungen (wie Überstauungen) auf benachbarte Flächen ausgehen.

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. Näheres bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Anträge auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu stellen.

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

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist somit sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

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. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. 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.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung kann über eine Anbindung über die Groß Sterneberger Straße an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

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.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Private Zufahrten können nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an den erschließenden Straßen zur Abholung aufgestellt werden können. Dazu sind entsprechend dimensionierte Flächen vorzuhalten. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice kann vom Vorhabenträger bereitgestellt werden.

9. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

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

Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall aber nur ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Schutzes des Menschen und seiner Gesundheit (Immissionschutz) erkennen. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

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

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Planung werden nur geringfügig zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die anbindende Straße kann den zusätzlichen Verkehr absehbar problemlos aufnehmen. Es ergeben sich erkennbar keine zusätzlichen oder anderweitigen immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

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

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

Das Plangebiet weist Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung in den Randbereichen auf. Die vorhandenen, schützenswerten Bäume werden mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erhalten. Diese Bäume sind grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet. Durch die Umsetzung der Planung wird ggf. die Fällung von Bäumen notwendig. Vor der ggf. Fällung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

10.2. Kosten und Finanzierung

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

11. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,69 ha.

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

Nutzung	Fläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.895
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	6.895

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

Kartengrundlagen:

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