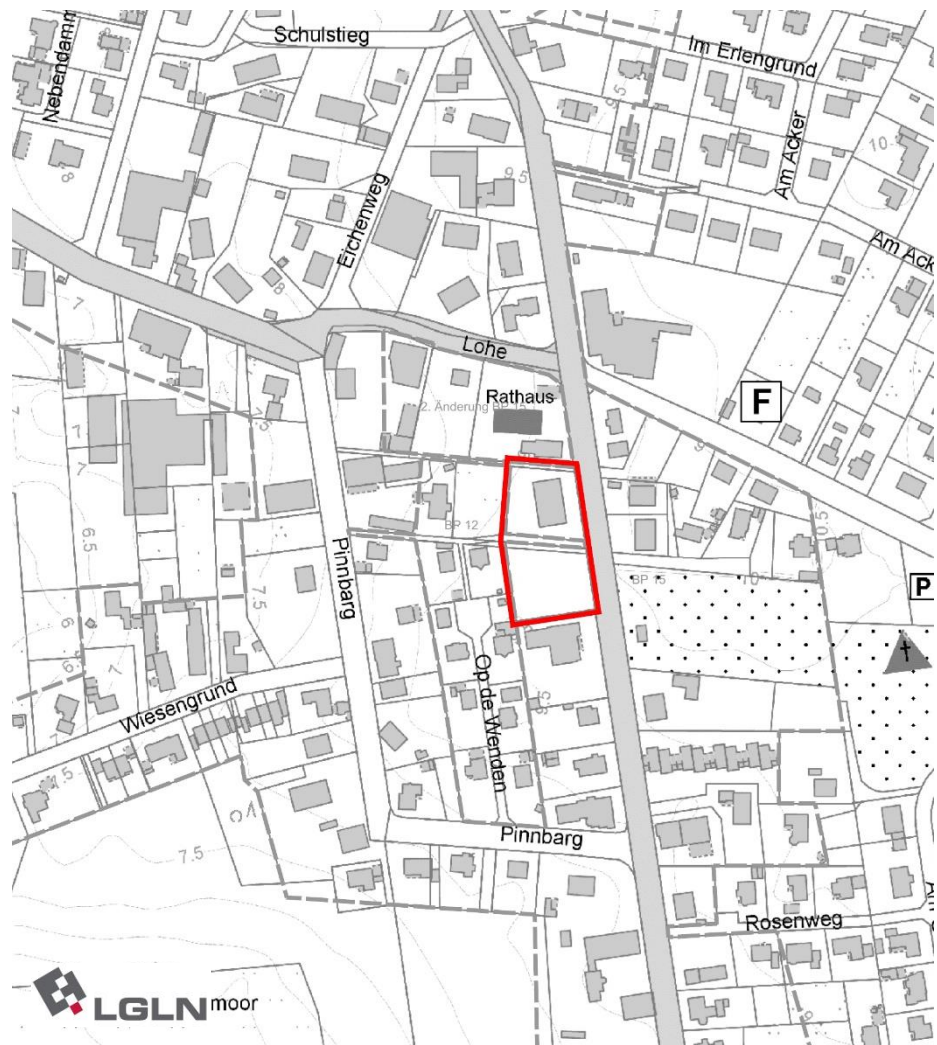


Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf, Groß Sterneberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

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



Entwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Mittelweg 2

21709 Himmelpforten



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	2
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
2. Bestandssituation	4
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Belange des Umweltschutzes	5
3.4. Denkmalschutz.....	6
3.5. Archäologie	6
3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	6
3.7. Kampfmittelbelastung.....	6
3.8. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und Inhalt der bestehenden Erhaltungssatzung	7
4. Planinhalt und Abwägung.....	7
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Höhe baulicher Anlagen	9
4.4. Örtliche Bauvorschriften	9
5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6. Vorbeugender Brandschutz.....	11
7. Wasserwirtschaft.....	11
8. Umweltauswirkungen der Planung	12
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	13
9.1. Bodenordnung.....	13
9.2. Kosten und Finanzierung	13
10. Flächenangaben	13

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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (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 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans überplant einen Teilbereich (Teilgeltungsbereich 1 - Dorfkern Hammah) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 sowie einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Ortsmitte“.

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 4, die Flurstücke 122/2 (teilweise), 123/2, 123/4 und 124/2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 3.571 m² und ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

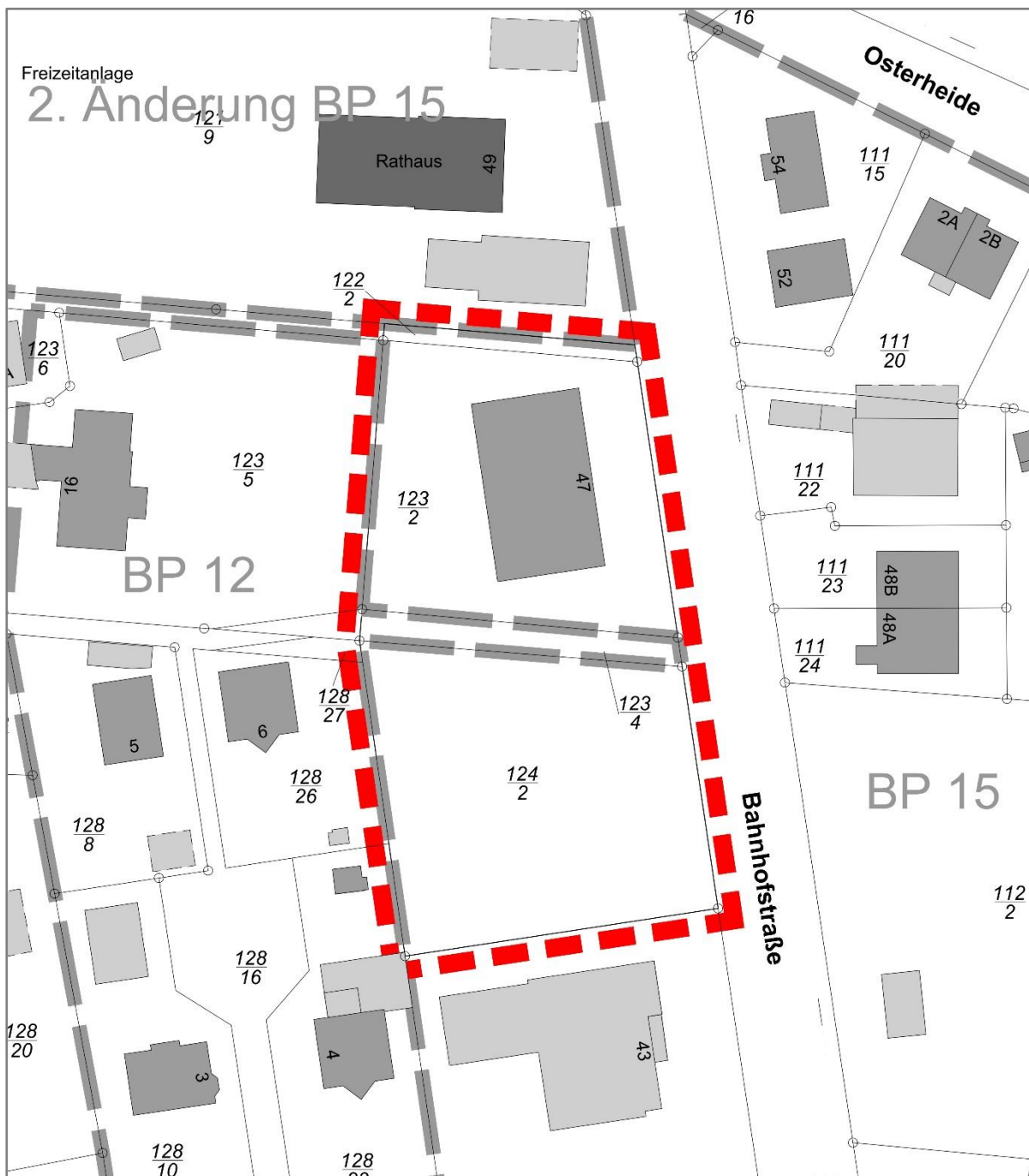


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 11.08.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah, Mitteldorf, Groß Sterneberg“ in einem Teilgeltungsbereich die 3. Änderung zu veranlassen, um die Planinhalte an die aktuellen Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen.

Anlass der Planänderung sind nun auf dem gemeindlichen Grundstück 123/2 und dem Grundstück 124/2 die Planungen für zwei möglichst große und zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen. Auf dem Grundstück 123/2 ist ein Gebäude für z.B. eine Arztpraxis und eine Apotheke im Erdgeschoss und für Wohnungen in den oberen Geschossen geplant. Auf dem

benachbarten Grundstück 124/2 soll ein vergleichbar großes Gebäude für betreutes Wohnen entstehen. Insgesamt ist hier eine dichtere Bebauung aufgrund der Bahnhofsnähe und zentralen Lage sowie des geplanten Bauvorhabens vorgesehen.

Aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan lässt sich das Bauvorhaben in seinem benötigten Umfang, bzw. in Ausmaß und Größe hinsichtlich der momentan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal erlaubten Trauf- und Firsthöhen nicht ermöglichen. Vor dem Hintergrund ist das Ziel der Planung eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans für diesen Teilgeltungsbereich, um das Bauvorhaben und damit die Entwicklungsmöglichkeiten für den zentral im Ortskern gelegenen Bahnhofslauf zu verbessern.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt deutlich unter 20.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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

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

2. Bestandssituation

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Dorfkern Hammah und umfasst zwei Grundstücke westlich entlang der Bahnhofstraße. Die Grundstücke befinden sich zwischen dem nördlich anschließenden Rathaus der Gemeinde Hammah und dem südlich gelegenen Grundstück der Spar- und Kreditbank eG, Hammah.

Bei der bestehenden Bebauung im Umfeld handelt es sich vorrangig um freistehende Wohngebäude und deren dazugehörige Nebengebäude sowie ihren Gartenflächen. Das Flurstück 124/2 ist derzeit unbebaut. Auf dem Flurstück 123/2 befindet sich ein abgängiges Gebäude. Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind zur Bahnhofstraße orientiert und werden über diese erschlossen. Gehölze sind keine vorhanden. Lediglich, wegbegleitend, auf dem Flurstück 123/4 sind Baumbestände anzutreffen. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Das Planungsgebiet, bzw. der zu ändernde Teilgeltungsbereich befindet sich im bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

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 (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren 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). Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Es sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die Planung erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

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

3.3. Belange des Umweltschutzes

Bei dem Teilgeltungsbereich handelt es sich um bebaute Flächen und eine brach liegende Fläche, die bereits im bestehenden Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind. Für die Schutzgüter lässt sich bezogen auf den Teilgeltungsbereich folgendes feststellen:

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

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

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

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

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

Eine Betroffenheit **geschützter Arten** ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Die abzubrechenden Gebäude kommen grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse oder Vogelarten in Frage. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten von Fachkundigen zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4. Denkmalschutz

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

3.5. Archäologie

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

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

3.7. Kampfmittelbelastung

Es kann nach derzeitigem Informationsstand generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbilddauswertung 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, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und Inhalt der bestehenden Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes dieser 3. Änderung befindet sich innerhalb des räumlichen Teilgeltungsbereiches 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“. Der Bebauungsplan wurde 2006 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ohne Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche aufgestellt. Er wurde seit der Aufstellung bereits zweimal geändert. Die 1. Änderung erfolgte als Textbebauungsplan und umfasste lediglich eine einheitliche Herabsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von zuvor 0,4 auf 0,3 für den gesamten Bebauungsplan-Bereich. Die 2. Änderung bezog sich auf zwei Teilgeltungsbereiche, in denen im Teilgeltungsbereich 1 die Festsetzung des Mischgebietes durch eine Festsetzung eines Dorfgebietes ersetzt und im Teilgeltungsbereich 2 eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf eine GRZ von bis zu maximal 0,6 festgesetzt wurde.

Für den Teilgeltungsbereich dieser 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 15 ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl liegt derzeit entsprechend der 1. Änderung einheitlich bei 0,3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht geregelt. Diesbezüglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit nach § 34 BauGB. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf max. ein Vollgeschoss begrenzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, bzw. maximal einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind, festgesetzt. Des Weiteren ist eine maximale Traufhöhe bezogen auf das Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrten mit 4,50 m sowie eine maximale Firsthöhe, ebenfalls bezogen auf das Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrten, mit 10,00 m festgesetzt.

Für bauliche Anlagen sind differenzierte örtliche Bauvorschriften formuliert. U.a. setzen diese fest, dass nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 48° zulässig sind. Darüber hinaus ist mit dem Bebauungsplan Nr. 15 aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestalt für dessen Geltungsbereich eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB aufgestellt worden, die weiterhin Fortbestand hat. Mit der Erhaltungssatzung soll die Eigenart, der vom Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffenen Dorfkerne erhalten und ihre städtebauliche Gestalt sichergestellt werden. Daher wird mit der Erhaltungssatzung ein Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gesichert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird zudem ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 überplant bzw. die Planinhalte (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich) in die neue Planung übernommen.

4. Planinhalt und Abwägung

Diese 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 beschränkt sich auf die Änderung der folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den nun von der Planung betroffenen Geltungsbereich:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Zukünftig wird die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) als nicht zulässig festgesetzt (§ 1 (5 u. 6) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO).
- Als Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich von 0,3 auf 0,6 erhöht.

- Die zulässigen Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) werden von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht und als zwingend vorgeschrieben festgesetzt.
- Die bisher festgesetzte Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) für Einzelhausgrundstücke mit 750 m² und für Doppelhausgrundstücke mit 400 m² je Haushälfte wird ersatzlos gestrichen.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), die in den allgemeinen Baugebieten, die dem Wohnen dienen, für Einzelhäuser höchstens zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässt, wird ersatzlos gestrichen.
- Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) wird eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf das Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrten von 12,5 m festgesetzt. Die derzeit festgesetzten Beschränkungen einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m – beide bezogen auf das Straßenniveau in Höhe der Grundstückseinfahrten – werden gestrichen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO):

- Für die Form und Neigung der Dachflächen, die bisher nur als symmetrische geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 48° zugelassen sind, wird eine Ergänzung festgesetzt, die künftig auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer (max. 30 % der Dachfläche), aber unter der bindenden Voraussetzung einer Dachbegrünung zulässt. Ausgenommen davon werden Dachflächen, die für technische Aufbauten und Solaranlagen vorgesehen sind.
- Für die zulässigen flacheren Dächer oder Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO, die weiterhin eine Nutzfläche von jeweils 60 m² nicht überschreiten dürfen, wird eine zwingende Begrünung eben dieser Dachflächen zusätzlich festgesetzt.
- Für die Bauvorschriften zur Materialität der zulässigen Dacheindeckungen wird die Festsetzung „matter Oberflächen“ durch die zusätzliche Beschreibung „matter, nicht glänzender Oberflächen“ ergänzt. Des Weiteren werden neben den bereits zulässigen Reetdächern und Solaranlagen nun auch „Gründächer“ als grundsätzlich zulässig festgesetzt.
- Entsprechend der ergänzenden Festsetzung zur Materialität der Dachflächen wird auch für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen ein Verblendmauerwerk in „matter, nicht glänzender Oberfläche“ festgesetzt. Als Farbgebung gilt weiterhin die Vorgabe rot bis rotbraune Farbtöne zu verwenden.
- Als zusätzliche Bauvorschrift für den Nachweis von Einstellplätzen werden für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 55 m² mindestens 1,5 Stellplätze, für gewerblich genutzte Flächen je 35 m² Nutzfläche mindestens 1 Stellplatz jeweils auf den privaten Grundstücksflächen als künftige Vorgabe festgesetzt.

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die bisherige Festsetzung als Mischgebiet in seiner Art der baulichen Nutzung eingeschränkt, bzw. dahingehend geändert, dass künftig eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (gemäß § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO) ausgeschlossen werden soll.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Bereich des Ortskerns und nächster Nachbarschaft zum Rathaus besonders für Dienstleistungsangebote im Sinne der Versorgung und Pflege als Ergänzung zur bestehenden Wohnnutzung. In Hinblick auf das geplante Vorhaben einer betreuten Wohnanlage und der Ansiedlung eines Ärztehauses mit Apotheke soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesem Ort vermieden werden, dass es zu Konflikten wie abendlichen oder gar nächtlichen Ruhestörungen kommt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z). Die GRZ wird für den zu beplanenden Teilgeltungsbereich von derzeit 0,3 auf künftig 0,6 erhöht und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf zwei zwingend vorgeschriebene Vollgeschosse ebenfalls erhöht und festgesetzt. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, den zentral im Ortskern gelegenen Bereich in seiner Entwicklungsmöglichkeit zu befördern und das Planungsvorhaben zweier zweigeschossiger Gebäude mit Staffelgeschoss zu ermöglichen. Neben den geplanten Dienstleistungen der Vorsorge und Pflege (z.B. Ärztehaus + Apotheke) in den Erdgeschosszonen, kann so außerdem das Angebot an Wohnraum und -typologie durch zusätzliche Wohnungen in den oberen Geschossen sowie das geplante Angebot für gemeinschaftlich betreutes Wohnen nachhaltig ergänzt werden.

4.3. Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung zu den notwendigen Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, wird die maximale Gebäudehöhe – bezogen auf das Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt – mit 12,5 m festgesetzt, um die Planungsziele einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss zu erreichen bzw. zu ermöglichen.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Entsprechend der Planungsziele werden die örtlichen Bauvorschriften zur Ausformulierung der Dächer dahingehend ergänzt, dass geringe Dachneigungen oder Flachdächer (max. 30 % der Dachflächen), allerdings mit der zwingenden Auflage einer Dachbegrünung, künftig als zulässig festgesetzt werden. Des Weiteren wird eine Ausnahme für eben diese Dächer festgesetzt, wenn die Dachflächen für technische Aufbauten und Solaranlagen vorgesehen sind. Damit wird u.a. auch den zeitgemäßen Zielen der Klimagerechtigkeit und umweltbezogenen Nachhaltigkeit (Belangen des Klimaschutzes) Rechnung getragen. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Hier muss jedoch eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Damit sich die Flachdachbereich in das Ortsbild einfügen, sollen diese nur untergeordnet im Bereich der straßenseitigen Ansicht zur Bahnhofstraße angeordnet werden.

Außerdem wird hinsichtlich des Materials zur Dacheindeckung die Bauvorschrift „matter“ Oberflächen um die Vorschrift zur Verwendung „nicht glänzender“ Oberflächen ergänzt und konkretisiert. Neben den bereits zulässigen „Reetdächern“ sowie „Solaranlagen“ werden sinngemäß zu der zwingenden Auflage zur Begrünung von gering geneigten oder gänzlich flachen Dächern künftig auch „Gründächer“ als zulässig festgesetzt.

Außenwände

Entsprechend der Festsetzungen zur materiellen Gestaltung der Dachflächen werden zur Konkretisierung für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen ebenfalls nur Materialien mit „matter, nicht glänzender Oberfläche“ als zulässig festgesetzt.

Einstellplätze

Die erforderliche Anzahl der Einstellplätze wird durch die örtliche Bauvorschrift festgelegt und ist durch diese Festlegung maßgeblich (§ 47 Abs. 1 NBauO). Um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, wird daher vorgeschrieben, dass für Wohnungen mit mehr als 50 m² Größe jeweils mindestens **1,5 Stellplätze** auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind. Dieser Nachweis ist jeweils im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV mit der direkt vor Ort befindlichen Bushaltestelle (Hammah, Pinnbarg) sowie der zentralen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen wird eine höhere Anzahl an Einstellplätzen als nicht notwendig erachtet und entsprechend des Nachweises von min. 1,5 Stellplätzen je Wohnung (> 55 m²) auf privaten Grundstücken; für gewerblich genutzte Flächen je 35 m² Nutzfläche mindestens 1 Stellplatz als ausreichend angesehen. Hierdurch wird auch, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen minimiert.

5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits direkt über die örtliche Straße und über die bestehenden Zufahrten an den vorhandenen Straßen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist für den Bestand bereits vorhanden. Der bestehende Weg aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich** unverändert gesichert. Der Bebauungsplan hat erkennbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor einem ggf. zukünftigen Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen. Aufgrund der bereits zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten.

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 Planung zu berücksichtigen.

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 die Planung 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.

6. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung:

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

Für das B-Plan-Gebiet Nr. 15 "Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf, Groß Sterneberg", 3. Änderung ist ein Löschwasserbedarf von 96 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. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

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

Zuwegung:

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

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

7. Wasserwirtschaft

Allgemein wird auf folgende Maßnahmen, die bei der Planung ggf. zu berücksichtigen sind, hingewiesen:

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

Zur Erläuterung:

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

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

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

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

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

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

8. Umweltauswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

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 Ausgleichspflicht 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.

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

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind die zusätzliche Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die ermöglichte Bebauung auf den vorhandenen Grundstücksflächen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht in dem betroffenen Bereich aktuell kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG **geschützter Arten**; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

9.2. Kosten und Finanzierung

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

10. Flächenangaben

Festsetzung	Fläche ca.
Mischgebiet	3.381 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	190 m ²
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3.571 m²

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

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2022