

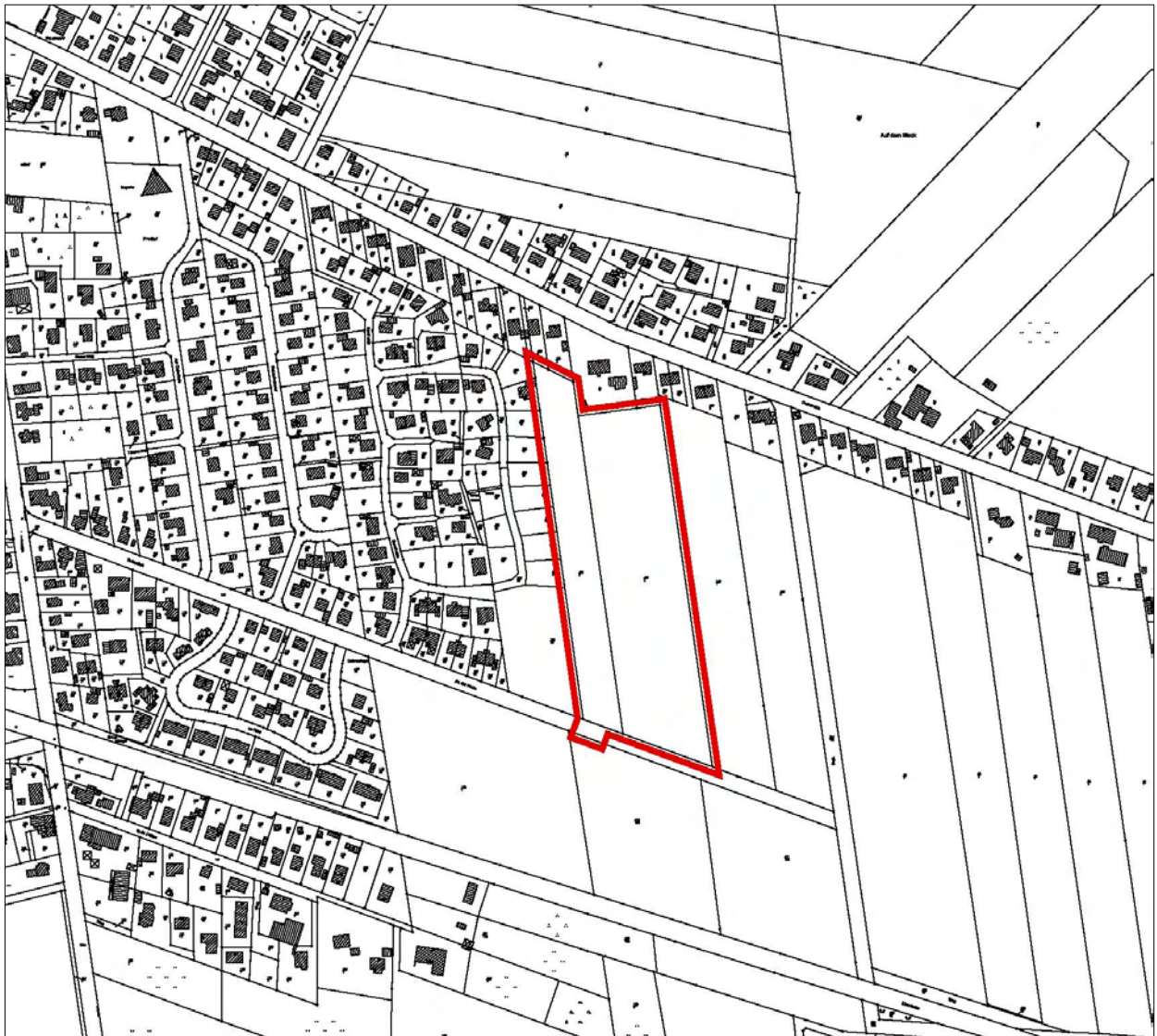
Gemeinde Hammah - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17

"Sandheide 3"
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



Stand: Sitzung 10.05.2011

cappel + partner
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 4144 – 2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de, www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Hölter
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
2 Planerische Rahmenbedingungen	2
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3 Angaben zum Bestand	4
4 Planinhalt und Abwägung	5
4.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept	5
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.5 Mindestgrundstücksgrößen	8
4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO	8
4.7 Verkehr.....	9
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	10
4.9 Ver- und Entsorgung	10
4.10 Immissionsschutz	12
4.11 Denkmalschutz.....	12
4.12 Altlasten und Altablagerungen	12
4.13 Naturschutz und Landschaftspflege	12
4.14 Bodenschutz.....	13
4.15 Trinkwasserschutz.....	13
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	13
5.1 Bodenordnung.....	13
5.2 Kosten und Finanzierung	13
6 Flächenangaben	13

Anlage: Vorkonzept Sandheide 3

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 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475)
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 13, 22 b, 22 d, 39, 43, 55 h,, 61, Fünfter Teil, Vierter Abschnitt werden mit Wirkung zum 24.12.2010 (Artikel 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember.2010 (Nds. GVBl. S. 576)) ergänzt bzw. inhaltlich geändert durch Regelungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) und durch Artikel 5 (Übergangsvorschriften) des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2006 (Nds. GVBl. S. 531)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3, das Flurstück 105/7 sowie Teile der Flurstücke 103/3 und 148. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch Ackerflächen,
- im Süden durch den teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Weg „An der Heide“ (Flurstück 148) und
- im Westen und Norden durch die vorhandene Bebauung an den Straßen „Osterheide“ und „Sandheide“.

Das Plangebiet liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, am östlichen Rande des Hammaher Siedlungsgefüges. Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,2 ha.



Übersichtsplan: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1.3.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Hammah stehen derzeit kaum Flächen für Baugrundstücke zur Verfügung. Auf der anderen Seite gibt es eine Nachfrage junger Bauwilliger, die in ihrem Heimatort bleiben und dort bauen wollen. Darüber hinaus sind zur Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in Hammah auch Zuzüge im begrenzten Umfang erforderlich.

Damit die weitere Entwicklung Hammahs gezielt gesteuert werden kann, stellt die Samtgemeinde Himmelpforten in der zurzeit im Verfahren befindlichen 31. Änderung des Flächennutzungsplans in Hammah angrenzend an die vorhandene Bebauung Wohnbauflächen dar (Änderungsfläche 31.4).

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen in Hammah möchte die Gemeinde die bestehenden Sozialstrukturen fördern und weiter entwickeln. Junge Bauwillige sollen die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken haben, damit der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt wird. So soll auch der soziale Zusammenhalt gestärkt und insbesondere das im ländlichen Raum noch verbreitete Zusammenleben der Generationen gefördert werden.

Die Planung dient dem Ziel, das Wohngebiet Sandheide zu erweitern, damit der aus Sicht der Gemeinde auch langfristig bestehende Bedarf an Bauland gedeckt werden kann. Der Planung liegt ein Gesamtkonzept zugrunde. Im Rahmen dieses ersten Schrittes zur Realisierung des 1. Abschnittes des Gesamtkonzeptes soll Bauland für zunächst ca. 30 Eigenheime vorbereitet werden. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erschließung des 2. Abschnittes mit nochmals ca. 40 Bauplätzen folgt in einem gesonderten Schritt (Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes).

1.3.2 Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 17 verfolgt die Gemeinde Hammah die folgenden Ziele:

- Bereitstellung von Bauland zur Deckung des langfristigen Eigenbedarfs
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges als Teil eines Gesamtkonzeptes

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2008 geänderten Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Zentralörtliche Einbettung und Verkehr

Himmelpforten als Sitz der Samtgemeinde ist als Grundzentrum für die Gemeinde Hammah mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ im RROP festgelegt.

Außerdem ist die nahe gelegene Stadt Stade als Mittelzentrum und wichtiger Arbeitsort sowohl per MIV als auch per ÖPNV gut erreichbar. Hammah hat keine zentralörtliche Funktion zugewiesen bekommen.



Südlich des Plangebietes verläuft die übergeordnete B 73 als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“.

Die südlich des Gebiets liegende Regionalbahnstrecke Hamburg-Stade-Cuxhaven mit Haltepunkt in Hammah ist im RROP mit einem Lärmbereich von 60 dB(A) gekennzeichnet.

Ausschnitt aus dem RROP 2004 (ohne Maßstab)

Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft

Für das Plangebiet gibt es im RROP ansonsten keine besonderen Darstellungen.

Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung

Hammah hat zwar im RROP keine zentralörtliche Funktion zugewiesen bekommen, nimmt aber de facto als Standort einer zweizügigen Grundschule, eines vor kurzem vergrößerten Kindergartens mit fünf Gruppen, mit dem Jugendhaus, den zwei Sporthallen, der großzügig angelegten Sportanlagen, einem Arzt für Allgemeinmedizin, diversen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie der Anbindung an den ÖPNV insbesondere über den Bahnhof im HVV-Gesamtbereich an der Bahnlinie Cuxhaven-Hamburg zum Teil Funktionen eines Grundzentrums wahr.

Für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Infrastruktur ist es in den Augen der Gemeinde auch erforderlich, Baugrundstücke für den langfristigen Eigenbedarf bereit zu halten. Dieses Ziel wird mit der Entwicklung des Wohngebietes erreicht. Sonstige Vorrang- oder Vorsorgefunktionen werden durch die Planung nicht berührt. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam. Bisher wurden 30 Änderungen durchgeführt. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt mit Stand 31. Änderung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die angrenzenden Wohngebiete sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Weiter im Nordosten sowie im Südwesten sind die bebauten Bereiche als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Außerdem ist im Flächennutzungsplan eine Richtfunktrasse (Nr. 910) mit entsprechendem Schutzabstand dargestellt.

Die 31. Änderung, die den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft, befindet sich derzeit noch im Verfahren. Im Änderungsbereich 31.4 wird eine Wohnbaufläche als Ergänzung der vorhandenen Bebauung dargestellt, die dieses Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Ackerflächen bis zum Weg umfasst. Damit wird im Flächennutzungsplan nach Wirksamkeit der 31. Änderung das gesamte Gebiet dargestellt, für das im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan ein Gesamtkonzept erarbeitet wurde, um die langfristige Wohnentwicklung Hammahs aufzunehmen.

Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Konzept für den westlichen Teil der Änderungsfläche mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) um. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der Darstellung der 31. Änderung (ohne Maßstab)

3 Angaben zum Bestand

Erschließung

Das Plangebiet wird nach Osten und Süden von zwei außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, landwirtschaftlich genutzten Wegen abgegrenzt. Beide sollen als für den rein landwirtschaftlichen Verkehr sowie für nicht motorisierten Verkehr erhalten bleiben. Sie sind mit Bäumen bestanden, die zugleich eine gute Eingrünung für das zukünftige Wohngebiet bieten.

Das überörtliche Straßennetz (B 73) ist im weiteren Verlauf über die Bahnhofstraße erreichbar. In Hammah befindet sich außerdem ein Haltepunkt der Regionalbahn (Hamburg-Stade-Cuxhaven).

Nutzungen

Die Änderungsfläche wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und liegt unmittelbar am Rande der vorhandenen Neubaugebiete Hammahs, die in den vergangenen Jahren auf der

„Sandheide“ entstanden sind. Die vorhandene Bebauung ist generell im dörflichen Maßstab mit lockerer Bebauung überwiegend als Einzelhäuser gehalten.

Im Osten und Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Ackerbau).

Soziale Infrastruktur

Hammah liegt ca. 4 km vom Grundzentrum Himmelpforten und nur etwa 3,5 km von den westlichsten Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Stade mit diversen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Stade, aber auch Himmelpforten, bieten eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch in Hammah sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Kindergartenplätze stehen in Hammah, Haddorf, Stade und Himmelpforten zur Verfügung. In Hammah befindet sich die zuständige Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Himmelpforten und Stade. Die schrittweise Entwicklung des Baugebietes mit einer maßvollen Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde dient der langfristigen Sicherung der vorhandenen sozialen Einrichtungen, wie Kindergartenplätze und Grundschule in Hammah.

Eine grundlegende medizinische Versorgung ist in Hammah, aber auch in Haddorf gegeben. Ein Klinikum befindet sich in Stade.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sandheide“ und des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sandheide 2“ (einschließlich dessen 1. Änderung 2008) in den Jahren 1999 und 2004 wurde die Entwicklung des Siedlungskörpers zwischen Bahn und Ortslage ermöglicht.

Das diesem Bebauungsplan (ca. 3,2 ha) zugrunde gelegte Gesamtkonzept umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die östlich angrenzenden Flächen bis an den bestehenden Weg. Das Gesamtkonzept sieht vor, langfristig eine ca. 6,3 ha umfassende Fläche abschnittsweise zu erschließen und zu vermarkten, so dass der Eigenbedarf an Bauplätzen in Hammah mittel- bis langfristig gesichert wird. Die Wohngrundstücke sollen durch die Gemeinde selbst maßvoll veräußert werden, um eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

Erschließung: Die beiden bestehenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, landwirtschaftlichen Wege sollen jeweils als solche erhalten bleiben. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll über ein inneres Ringstraßensystem erfolgen.

Der Straßenzug Butendiek / An der Heide (südlich der Baufläche) kann nur noch in begrenztem Maße Mehrverkehr aufnehmen. Daher ist es erforderlich, den Verkehr aus dem zukünftigen Wohngebiet über die Straße „Osterheide“ (nördlich der Baufläche) abfließen zu lassen. Dies ist aufgrund der dort vorhandenen Bebauung aber nur über eine Anbindung im Nordosten der neuen Wohnbaufläche möglich. Da das Wohngebiet aber abschnittsweise von Westen aus entwickelt wird, ist diese Anbindung erst in einem späteren Bauabschnitt umsetzbar, für den die Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplanes erforderlich sein wird.

Zunächst wurde deshalb ein städtebauliches Konzept für die gesamte Fläche aufgestellt, das auch eine Lösung für den Anschluss des Gebietes an die Osterheide vorsieht. Auf der Basis des Gesamtkonzepts werden dann abschnittsweise Bebauungspläne aufgestellt. In diesem ersten Bebauungsplan Nr. 17 „Sandheide 3“, der den Westteil der Fläche umfasst, wird vorübergehend eine Straßenanbindung an die Straße „An der Heide“ im Südwesten der neuen Wohnbaufläche vorgesehen. Sobald bei Umsetzung des zweiten Bebauungsplans eine Straßenanbindung zur Osterheide gesichert werden kann, wird die vorübergehende Anbindung für den Kfz-Verkehr geschlossen und in eine Fuß- und Radwegeverbindung umgewandelt. Insgesamt sollte die Erschließung sukzessive über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Die Erschließung soll mit kleinen Wohnstraßen ausgebildet werden. Im Straßenraum sollen zusätzlich einige Stellplätze in kleinen Gruppen angeordnet werden, damit Besucher mit PKW den vergleichsweise engen Straßenraum nicht blockieren und die Übersichtlichkeit gewahrt bleibt. Die erforderlichen Nachweise für Stellplätze auf den Grundstücken bleiben davon unberührt.

Über Geh- und Radwege, die in die benachbarten Gebiete führen, wird das Gebiet städtebaulich auch für den nicht motorisierten Verkehr in die Umgebung eingebunden.

Im Süden des Gebietes soll im zweiten Planabschnitt, der nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, eine kleine, verkehrsberuhigte Anliegerstraße die südliche Randbebauung erschließen. Die Straße soll bei Bedarf für Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein.

Grundstückszufahrten von den südlich und östlich das Gesamtgebiet flankierenden landwirtschaftlichen Wegen zu den angrenzenden Grundstücken sollen ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Bäume als bestehende Eingrünung des Baugebietes zu schützen und den Charakter dieser landwirtschaftlichen Wege zu erhalten.

Nutzung: Das Gesamtkonzept sieht die Staffelung der allgemeinen Wohngebiete (WA) hinsichtlich der Bebauungsdichte vor. So ist an den Rändern eine reine Einzelhausbebauung mit jeweils maximal einer Wohneinheit vorgesehen, zur Mitte hin werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten (bzw. einer je Doppelhaushälfte) zugelassen. Im äußersten Nordwesten und im äußersten Südwesten sollen als Ausnahmen vier Wohneinheiten ermöglicht werden, so dass auch kleinere Wohnungen im Gebiet entstehen können.

Im Süden des Gebietes wird die im 2. Realisierungsschritt (nicht Bestandteil dieses Verfahrens) geplante Anliegerstraße von einer öffentlichen Grünfläche flankiert, die den Bewohnern als Freifläche dienen kann und die Bebauung auflockert.

Pflanzvorschriften sollen eine standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes sichern.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In Anlehnung an den B-Plan 14 „Sandheide 2“ einschließlich dessen 1. Änderung erfolgt im Plangebiet eine einheitliche Ausweisung als **Allgemeine Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen im gesamten Plangebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sein, da die Gemeinde diese Nutzungen in den geplanten (ruhigen) Wohnstraßen nicht für verträglich hält.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend gering gehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird daher im Plangebiet auf **0,3** festgelegt.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

4.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Als Bauweise wird in allen WA eine offene Bauweise festgesetzt. Dies wird durch die dörfliche Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise in der Umgebung.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern.

So wird es in der Kombination der Festsetzungen zur offenen Bauweise (Einschränkungen auf Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten möglich, eine Gliederung des Gebietes entsprechend der städtebaulichen Lage vorzunehmen.

In den **WA 1** sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Damit wird die mögliche Bebauung der angrenzenden Bebauung angepasst und ein eher ländlicher Charakter gewahrt. In den WA 1 werden je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist in den WA 1 je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

In den **WA 2** werden Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit max. 4 Wohneinheiten je Einzelhaus, bzw. max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht eine etwas stärker verdichtete Bauweise, die in einem begrenzten Rahmen speziell dem wachsenden Bedarf an kleineren Wohnungen gerecht werden soll.

Im **WA 3** (im südöstlichen Randbereich) werden nur Einzelhäuser (E) mit max. 1 Wohneinheit zugelassen. Die Festsetzung dient dem Ziel des Gesamtkonzeptes, durch eine Staffelung der Wohngebiete an den zukünftigen Ortsrändern grundsätzlich eine geringere Bebauungsdichte zu erreichen als im Gebietsinneren.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die straßenseitigen Baugrenzen werden mit einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt.

Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

Im südlichen Randbereich des WA 3 ist es erforderlich, die wegebegleitende Baumreihe zu schützen, die auch der Eingrünung des Gebietes dient. Daher werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und dürfen ebenfalls nicht durch bauliche Nebenanlagen überschritten werden.

4.5 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens 400 m² aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Die Gemeinde Hammah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Dazu hat auch der Prozess der Dorferneuerung beigetragen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

4.6.1 Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zugelassen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass Bauwillige zwar Gestaltungsfreiheit haben, raumbildende Hauptgebäude die ortsübliche Dachneigung aber einhalten.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, sollen für deutlich untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports auch andere Dachformen zulässig sein. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen dürfen deshalb auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird.

Für die Dacheindeckungen ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Diese Festsetzungen erscheinen angesichts der visuellen Vielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen und negative Fernwirkungen zu verhindern. Für die Dacheindeckung dürfen deshalb nur Materialien in den ortsüblichen, zurückhaltenden Farbtönen verwendet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung müssen sie mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

4.6.2 Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung eines integrierten Erscheinungsbildes der Siedlung dürfen für Hauptteile (mehr als 40 % der Außenwände) äußerer Fassaden ausschließlich Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig, da sie in der Region untypisch sind.

Auf den Grundstücken entlang der Straße "An der Heide" (Flurstücke 106/47, 106/48 und 106/41) sind auch weiße Verblendungen zulässig. Denn entlang der Straße „An der Heide“ befinden sich bereits Häuser mit weißer Verblendung, so dass sich eine entsprechende Bebauung städtebaulich einfügen würde.

4.6.3 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sollen den dörflichen und naturnahen Charakter des Straßenraumes unterstreichen. Jäger- und Drahtzäune werden deshalb ausgeschlossen, wenn sie nicht in Hecken integriert sind.

4.7 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von einer inneren Ringstraße erschlossen. In dieser ersten Realisierungsphase bindet diese als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** an die Straße „An der Heide“ an.

Die Anbindung zwischen der Straße „An der Heide“ und der inneren Ringstraße soll in einen Fuß- und Radweg umgewandelt werden, sobald die im städtebaulichen Gesamtkonzept für die vorgesehene, dauerhafte Anbindung an die Straße „Osterheide“ realisiert wurde (nicht Bestandteil dieses Verfahrens). Hiefür ist vorgesehen, in dem östlich angrenzenden Bebauungsplan – der die zweite Realisierungsstufe des städtebaulichen Gesamtkonzeptes umfasst - zwei Teilgelungsbereiche festzulegen, wovon einer die Änderung der Anbindung an die Straße „An der Heide“ in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ umfasst.

Der Stichweg im Norden des Plangebietes hat nur eine Länge von ca. 45 m und erschließt lediglich vier Grundstücke. Dieser Weg braucht keine Wendeanlage. Da dieser Bereich von Fahrzeugen für die Müllentsorgung nicht angefahren werden kann, sind im Rahmen der Erschließungsplanung im Einmündungsbereich zur Haupteinschließung ausreichend Flächen für vier Mülltonnen vorzusehen, die dort am Tag der Müllentleerung abgestellt werden können.

Das Straßennetz wird durch straßenunabhängige **Geh- und Radwege** ergänzt, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer bringen und so das Wohnumfeld attraktiver machen. Solche Wege geben Anreize, für einzelne Erledigungen auf das Auto zu verzichten und ermöglichen auch Kindern eine gefahrlosere Fortbewegung.

In diesem Planungsschritt wird zunächst ein Verbindungsweg zwischen dem vorhandenen Wohngebiet im Westen und diesem Bebauungsplan-Gebiet geschaffen. Weitere Fuß- und Radwege zu den angrenzenden Wegen und Straßen folgen in weiteren Planungsschritten.

Gestaltung der Straßenräume

Bei der Gestaltung der Straßenräume sollen die Empfehlungen der RAST 06 Berücksichtigung finden. Die neue Erschließungsstraße ist im nördlichen Abschnitt mit 9,00 m, in den übrigen Abschnitten mit 8,00 m bzw. 7,00 m Straßenraumbreite vorgesehen. Der Ausbau soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z.B. Fahrbahn in Asphalt, breite gepflasterte Gassen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte, vereinzelt gepflasterte Stellplätze im Straßenraum) wird angeregt. Eine Ausführung in Asphalt wird empfohlen wegen der gegenüber einer Pflasterung besseren Benutzbarkeit mit Rollschuhen, Kinderkarren etc.. Darüber hinaus entsteht bei Asphalt weniger Lärm.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Für (unbefestigte) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist ausreichend Platz. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Über die im Kapitel Grünordnung erläuterten Festsetzungen hinaus sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen gemacht werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird empfohlen, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen sind.

Die Breite der Straßen ist so bemessen, dass auch im Straßenraum Stellplätze untergebracht werden können. Das Gesamtkonzept sieht insbesondere im Bereich Nord mehrere Stellplätze im Straßenraum vor.

Grundstückszufahrten

In Verbindung mit den Zielen zur Gestalt des Straßenraumes ist es erforderlich, die Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m zu begrenzen, um den durchgrüneten Charakter des Straßenraumes (Hecken als Einfriedungen) zu gewährleisten.

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs, zur Straße „An der Heide“ werden Grundstückszufahrten ausgeschlossen, da der Weg „An der Heide“ in diesem Abschnitt nicht als Erschließungsstraße für Wohngrundstücke dienen, sondern nur vom landwirtschaftlichen Verkehr befahren werden soll. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der bestehenden Baumreihen am Wegesrand. Damit wird dem im Gesamtkonzept formulierten Ziel gerecht, die südlich und östlich des Gebietes bestehenden Wege mit ihrem besonderen Baum- und Gehölzbestand als reine landwirtschaftliche Wege und Spazierwege zu erhalten.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 20 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird auch durch z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Ergänzend hierfür 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 somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Die Eingrünung des Gebietes wird durch die bestehenden, außerhalb angrenzenden Gehölz- und Baumbestände gesichert.

4.9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Die Abführung des Regenwassers aus dem Straßenraum soll durch Erweiterung und Anschluss an das vorhandene bzw. an ein auf der Grundlage eines Generalentwässerungsplanes zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll weit möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ggf. im Einzelfall schwierig. Nicht versickerbares Oberflächenwasser muss durch den Grundstückseigentümer dann im Einzelfall in geeigneter Weise zurückgehalten und über das örtliche Kanalnetz entsorgt werden.

Abweichend davon ist es auch möglich, das 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.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.10 Immissionsschutz

Bahnverkehr

In ca. 150 m Entfernung südlich des neuen Wohngebietes verläuft die Trasse der Bahnlinie Stade – Cuxhaven. Die Entfernung reicht aus, um unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung auszuschließen.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

4.11 Denkmalschutz

Im Gebiet wird mit besonders zu schützenden Bodendenkmalen gerechnet. 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. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade abzustimmen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach § 13 (1) NDSchG einzuholen.

4.12 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich ausschließlich um Grünflächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

4.13 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Landschaftsplan sind im Westen der Fläche Acker (A) und nichtheimische Siedlungsgehölze, im Osten Grünland-Einsaatflächen (GA) kartiert. Der Bestand stellt sich damit ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der vorhandenen Bebauung nördlich und westlich der Fläche wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen.

Die Baumreihen bzw. Feldhecken (LP) entlang der Straße „An der Heide“ (im Süden) und am Weg östlich des Gebietes sollen als Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft erhalten bleiben und befinden sich weit möglichst außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Sofern es sich um naturschutzrechtlich geschützte Strukturen handelt, gilt dieser Schutz unabhängig von einer Bauleitplanung. Im Bebauungsplan soll dennoch darauf hingewirkt werden, dass eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung vermieden wird. Insofern ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Es werden jedoch umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Dafür ist ein externer Ausgleich erforderlich (vgl. Teil C der Begründung, „Eingriffsregelung“).

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarte Wohngebieten nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

4.14 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen.

4.15 Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen und die Kosten für die Umgestaltung, Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

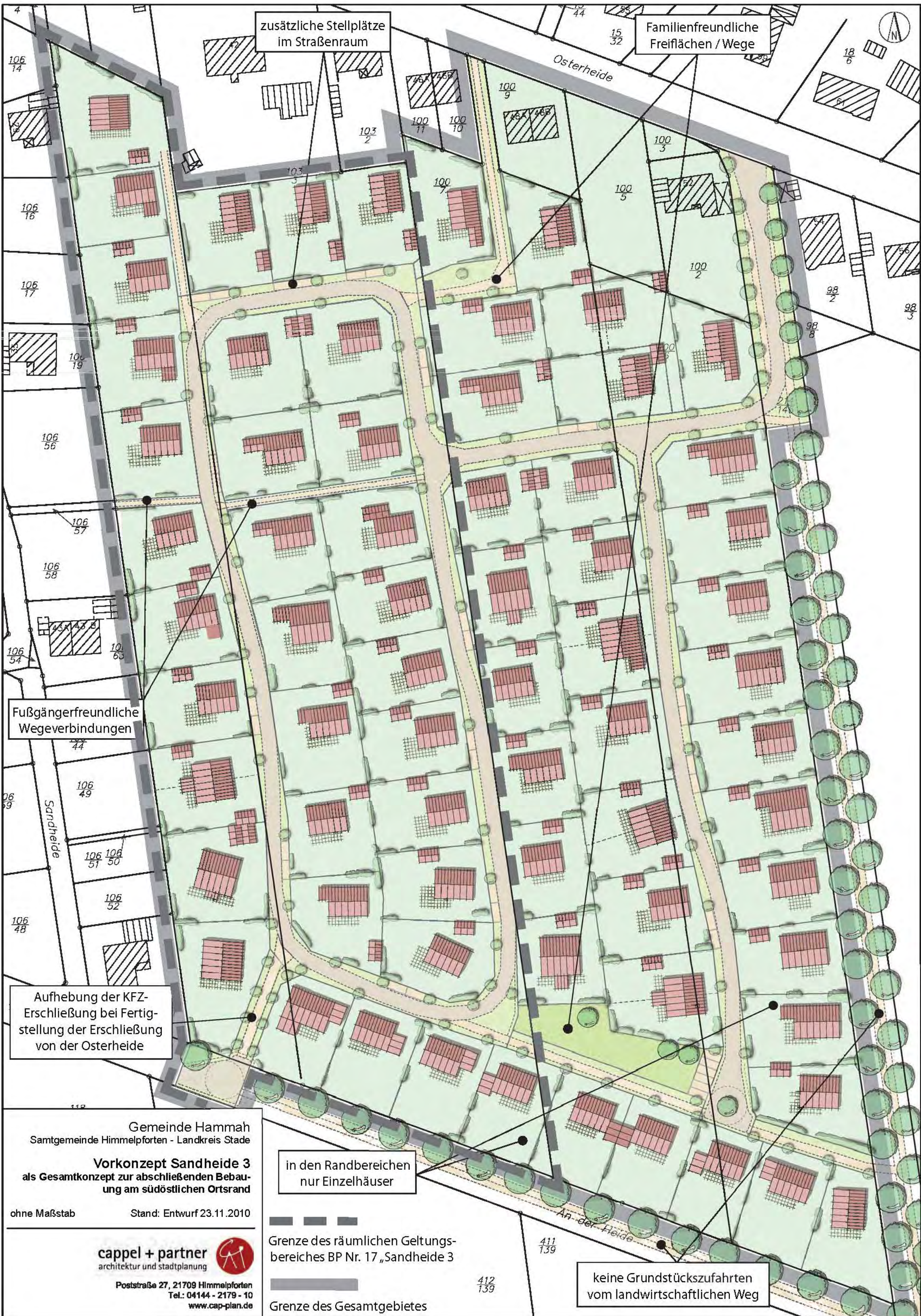
Die Gemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Hammah erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

6 Flächenangaben

Allgemeine Wohngebiete		
WA 1 ca.	21.460	m ²
WA 2 ca.	2.000	m ²
WA 3 ca.	2.950	m ²
Zwischensumme Baugebiete ca.	26.410	m ²
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen ca.	5.260	m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca.	250	m ²
Zwischensumme Verkehrsflächen ca.	5.510	m ²
Summe ca.	31.920	m²

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“.

Die Planung wird ausgearbeitet vom Büro Cappel + Partner, Himmelpforten, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.



zusätzliche Stellplätze
im Straßenraum

Familienfreundliche
Freiflächen / Wege

Fußgängerfreundliche
Wegeverbindungen

Aufhebung der KFZ-
Erschließung bei Fertig-
stellung der Erschließung
von der Osterheide

in den Randbereichen
nur Einzelhäuser

keine Grundstückszufahrten
vom landwirtschaftlichen Weg

Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade
Vorkonzept Sandheide 3
als Gesamtkonzept zur abschließenden Bebauung
am südöstlichen Ortsrand
ohne Maßstab Stand: Entwurf 23.11.2010

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
BP Nr. 17 „Sandheide 3“

— Grenze des Gesamtgebietes

cappel + partner
architektur und stadtplanung
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de

