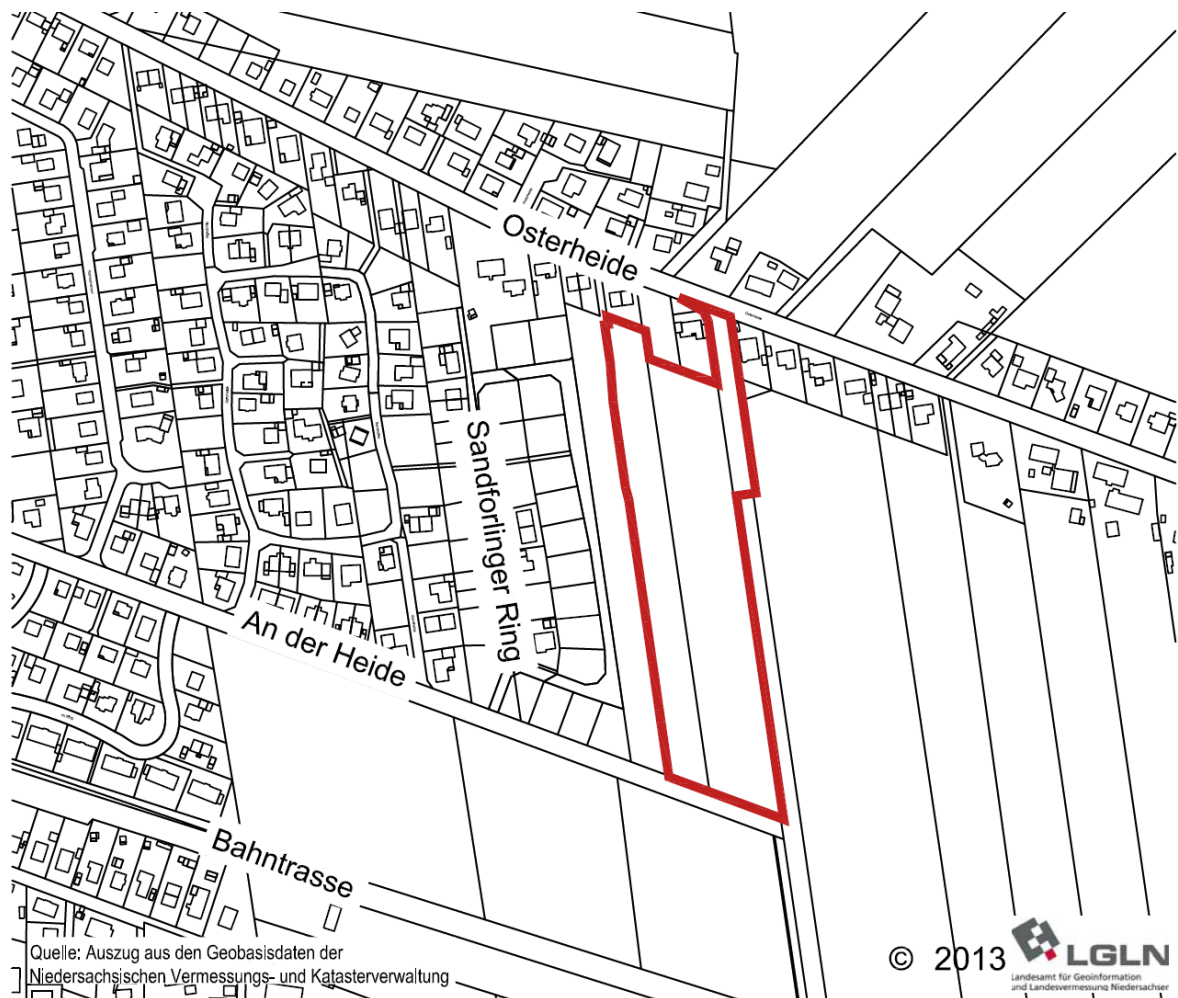


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22

„Sandheide V“

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan nach § 13b BauGB



Stand: Satzungsbeschluss November 2017

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49

21714 Hammah



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
E-Mail: mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis der Begründung

| | |
|---|-----------|
| 1 Grundlagen der Planung | 1 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich | 1 |
| 1.3 Bestandssituation | 1 |
| 1.4 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung | 2 |
| 1.5 Aufstellung im beschleunigten Verfahren | 4 |
| 2 Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 2.2 Natur und Landschaft | 5 |
| 2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans | 6 |
| 2.4 Bestehende Bebauungspläne | 6 |
| 3 Planinhalt und Abwägung | 7 |
| 3.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept | 7 |
| 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden | 9 |
| 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 3.5 Mindestgrundstücksgrößen | 10 |
| 3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO | 10 |
| 3.6.1 Oberkante Erdgeschossfußboden | 10 |
| 3.6.2 Außenwände | 10 |
| 3.6.3 Dächer | 10 |
| 3.6.4 Einfriedungen | 11 |
| 3.6.5 Stellplätze | 11 |
| 3.7 Verkehr | 11 |
| 3.7.1 Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen | 11 |
| 3.7.2 Gestaltung der Straßenräume | 12 |
| 3.7.3 Stellplätze | 12 |
| 3.7.4 Grundstückszufahrten und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten | 12 |
| 3.8 Grünordnerische Festsetzungen | 13 |
| 3.9 Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3.10 Immissionsschutz | 15 |
| 3.11 Landwirtschaft | 15 |
| 3.12 Denkmalschutz und Archäologie | 15 |
| 3.13 Altlasten und Altablagerungen | 16 |
| 3.14 Naturschutz und Landschaftspflege | 16 |
| 3.15 Artenschutz | 16 |
| 3.16 Bodenschutz | 17 |
| 3.17 Trinkwasserschutz | 17 |
| 3.18 Soziale Infrastruktur | 17 |
| 4 Eingriffsregelung | 17 |
| 5 Maßnahmen zur Verwirklichung | 17 |
| 5.1 Bodenordnung | 17 |
| 5.2 Kosten und Finanzierung | 18 |
| 6 Flächenangaben | 18 |

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

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 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Ergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Sandheide V“ als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB beschlossen. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3, die Flurstücke 100/25 (teilweise), 100/26 (teilweise), 100/31, 214/146 (teilweise), 100/27, 100/30, 100/28 sowie 100/29.

Der Geltungsbereich, wird begrenzt

- im Norden durch die Wohnbebauung aus Einzelhäusern sowie die Straße „Osterheide“,
- im Osten durch Wohnbebauung aus Einzelhäusern an der Straße „Osterheide“, landwirtschaftliche Flächen und einen landwirtschaftlichen Weg mit Gehölzbestand,
- im Süden durch die vorhandene Wegeparzelle „An der Heide“ (Flurstück 148) sowie
- im Westen durch die am Sandforlinger Ring gelegene Bebauung des Wohngebietes „Sandheide IV“.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha (beplante Fläche).

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges von Hammah und grenzt direkt an das nahezu vollständig bebaute Wohngebiet Sandheide an. Erschlossen wird das

Gebiet von Westen über die bestehende Ringstraße „Sandforlinger Ring“ im Wohngebiet Sandheide und im Nordosten über einen landwirtschaftlichen Weg, der an die Straße „Osterheide“ anschließt. Über die südwestlich gelegene Straße „An der Heide“ sowie die Straße „Osterheide“ bestehen Anschlüsse an die Bahnhofsstraße (K 3), von denen mit der Bundesstraße 73 das überörtliche Straßennetz erreicht werden kann. Der Bahnhof Hammah sowie das Ortszentrum sind fußläufig in jeweils rund 800 m Entfernung gelegen. Die Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg befindet sich südlich in etwa 150 m Luftlinie. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung Himmelpforten und Stade sowie Hamburg. 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.

Das Plangebiet, welches um ca. 1,5 bis 2 m Richtung Süden abfällt, wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlicher Acker intensiv genutzt und liegt unmittelbar am Rande der vorhandenen Neubaugebiete von Hammah, die in den vergangenen Jahren auf der „Sandheide“ entstanden sind. Im Bereich der Ackerfläche befindet sich keinerlei Gehölz- oder Baumbestand. Südlich grenzen ein Entwässerungsgraben sowie straßenbegleitender Baumbestand entlang der Straße „An der Heide“, die auf Höhe des Plangebietes als landwirtschaftlicher Feldweg ausgestaltet ist, an. Der Graben sowie der Baumbestand liegen außerhalb des Plangebietes. Im Nordosten ist ein Anschluss des Neubaugebietes an die Straße „Osterheide“ geplant. Daher wird hier ein Teilbereich eines gegenwärtig als landwirtschaftlichen Weg genutzten Flurstücks in das Plangebiet einbezogen. Der Feldweg, an dem beidseitig Baumreihen vorhanden sind, verläuft weiter in südliche Richtung zur Straße „An der Heide“. Die Gehölzbestände bieten zugleich eine gute Eingrünung des Siedlungsbereichs. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die von privaten Gartenflächen umgeben sind, an das Plangebiet. Im Südosten und Osten liegen im weiteren Umfeld landwirtschaftliche Flächen.

1.4 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Hammah besteht unter anderem aufgrund der attraktiven Lage an der Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aus der lokalen Bevölkerung selbst stammt. *Zudem ist aufgrund der Rahmenbedingungen davon auszugehen, dass mittelfristig ein Bedarf an Baugrundstücken vorhanden sein wird. Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Stade vom Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) aus dem Jahr 2012 geht für die Samtgemeinde Himmelpforten von einem Bevölkerungswachstum bis 2025 von 4 % aus. Vor dem Hintergrund dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird für Hammah aufgrund der guten siedlungsstrukturellen Lage mittelfristig von einer zumindest leicht steigenden Bevölkerung ausgegangen. Dies ist auch aufgrund der leicht steigenden Bevölkerungszahl in den letzten Jahren wahrscheinlich (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online). Die bisher stabile Bevölkerungsentwicklung trägt dazu bei, dass eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Neben der Bevölkerungszunahme ist für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs aber auch die Entwicklung der Wohnflächennachfrage pro Person zu berücksichtigen. Bis 2030 wird allgemein von einer Zunahme von ca. 5 m² Wohnfläche pro Person ausgegangen. Hieraus lässt sich unter Berücksichtigung der Bevölkerungszahl von gegenwärtig 3.000 Einwohnern im Gemeindegebiet eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 15.000 m² ableiten. Somit ist selbst bei stagnierender oder leicht rückläufiger Bevölkerungszahl von einer Nachfrage in den nächsten Jahren auszugehen. Auch ein Blick auf die bauliche Entwicklung der letzten Jahre lässt vermuten, dass in den nächsten Jahren mit einer Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen ist. In den Jahren 2012 bis 2016 sind durchschnittlich etwa 20 neue Wohnungen – fast ausschließlich in Neubauten – entstanden (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online).*

Für die aufgrund der zu erwartenden Nachfrage erforderliche Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken ist es notwendig, auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen. Auf den Bedarf konnte in den letzten Jahren noch mit der Vergabe von Grundstücken der vorherigen Bauabschnitte für das Wohngebiet Sandheide, das auf Grundlage mehrerer Bebauungspläne abschnittsweise realisiert wurde, reagiert werden. Die Grundstücke werden absehbar alle bebaut sein. Die Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass die vorhandenen gemeindlichen Reserven nahezu vollständig erschöpft sind. Auch für den nun geplanten Bauabschnitt liegen der Gemeinde zahlreiche Grundstücksanfragen vor. Im übrigen Gemeindegebiet gibt es darüber hinaus kaum Baulücken und Baulandreserven, die zur Deckung des Eigenbedarfes an Bauland mobilisiert werden könnten. Sofern diese vorhanden sind, stehen sie aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer nicht für einen Erwerb zur Verfügung oder sind anderen Restriktionen ausgesetzt, die eine Entwicklung unmöglich machen (z. B. Nähe zu emittierenden Nutzungen). Eine Erschließung muss zudem unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit gesehen werden. Für die wenigen verbleibenden Baulücken bestehen somit verschiedenste Hindernisse. Andere Möglichkeiten der Nachverdichtung (z. B. Erhöhung der baulichen Dichte) scheitern im ländlichen Raum, so auch in Hammah, weil solche weder den örtlichen Gegebenheiten noch der tatsächlichen Nachfrage entsprechen. Niemand will in eine dörfliche Umgebung, um dort verdichtet zu wohnen. Unter energetischen Gesichtspunkten sind Neubauten effizienter als jede bauliche Sanierung sein kann. Abgänge alter Bausubstanz und die Errichtung von Neubauten sind Teil des Baugeschehens, können aber nicht nennenswert zur Deckung der Nachfrage beitragen, da hiermit nur Ersatz, jedoch kein zusätzliches Angebot geschaffen wird.

Aufgrund des bestehenden Angebotsengpasses sowie fehlender Alternativflächen im übrigen Gemeindegebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ die Entwicklung des Wohngebietes Sandheide zwischen der Straße „An der Heide“ und „Ostereichen“ nun zum Abschluss gebracht werden. Mit der Planung sollen etwa 25 Baugrundstücke für Bauwillige bereitgestellt werden, um die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung zu befriedigen und den mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zu decken. Das vorliegende Baukonzept sieht für diesen letzten Bauabschnitt die Erweiterung des Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 2,5 ha mit Grundstücken mit dorftypischen Größen, überwiegend zwischen 700 und 850 m², vor. Die Planung dient dem Ziel, das Wohngebiet Sandheide kleinteilig und bedarfsgerecht zu erweitern, wobei sich die Planung im Sinne der Eigenentwicklung am lokalen Bedarf nach Baugrundstücken ausrichtet. Um den gegenwärtigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, sollen im Süden auch Teilbereiche für Wohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten geschaffen werden, um so der Nachfrage gerecht zu werden.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes lässt sich die gemeindliche wohnbauliche Entwicklung mittelfristig steuern. 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.

Das Plangebiet liegt nahezu ausschließlich im unbeplanten Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ verfolgt die Gemeinde insbesondere die folgenden Ziele:

- Bereitstellung von (Wohn-)Bauland zur Deckung des mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah,
- Arrondierung des Siedlungsgefüges durch angepasste Weiterentwicklung eines vorhandenen Baugebietes um etwa 25 Baugrundstücke,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes,
- Sicherung der Erschließung sowie

- Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen.

1.5 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Aufgrund von 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für 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. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10 000 Quadratmetern. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. 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 bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind in diesem Fall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Planerische Rahmenbedingungen

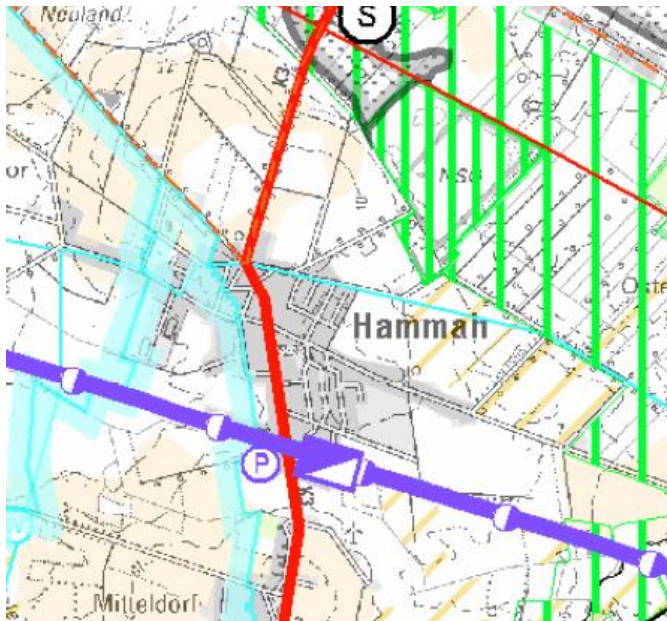
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 (LROP) des Landes Niedersachsen, zuletzt geändert 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Die Siedlungsentwicklung hat sich vorrangig in den Zentralen Orten zu vollziehen, sich in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren und in enger Verbindung mit diesen zu entwickeln. Dies soll im Landkreis Stade vorrangig als Ergänzung der regionalen Siedlungsstruktur entlang der Bahnstrecke Buxtehude-Himmelpforten, an der Hammah liegt, geschehen. Die Gemeinden außerhalb der Zentralen Orten sollen sich im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen und dabei die veränderten Bedarfe durch den demographischen Wandel berücksichtigen.

Das nächstgelegene Grundzentrum ist Himmelpforten in etwa 4 km Entfernung. Das Grundzentrum besitzt die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde ist im Wesentlichen auf das Grundzentrum Himmelpforten zu konzentrieren. Die Mitgliedsgemeinden sollen sich auf den Rahmen der Eigenentwicklung beschränken. Hier sind insbesondere auch die Erhaltung bestehender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen anzustreben.

Das Mittelzentrum Stade ist in 10 km Entfernung über die Bundesstraße 73 gut erreichbar. Der Bahnhof Hammah ist als Park & Ride-Anlage festgelegt.



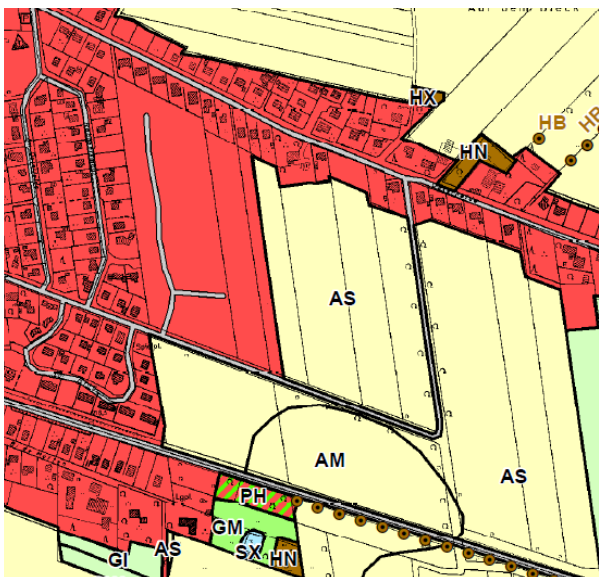
Das Plangebiet liegt innerhalb der vorhandenen Bebauung bzw. innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches.

Abb.: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

Hammah ist zwar kein Zentraler Ort, liegt jedoch aufgrund des Anschlusses an die Eisenbahnstrecke Cuxhaven-Hamburg im unmittelbaren Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs, indem schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Hinzu kommt, dass Hammah über ein örtliches Nahversorgungsangebot sowie grundlegende soziale Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Hammah ist somit für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und im Rahmen des für die Eigenentwicklung der Gemeinde erforderlichen Umfangs. Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wird der Umfang des Wohngebietes zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs als vertretbar angesehen. Die Planung entspricht den Vorgaben der Raumordnung, eine am Eigenbedarf orientierte Entwicklung zu gewährleisten.

2.2 Natur und Landschaft



Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade enthält keine Aussagen zu einer möglichen Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung für Natur und Landschaft. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Darüber hinaus kommt dem Gebiet lediglich eine geringe Bedeutung für das Erleben der Landschaft zu. Es liegt in der Beeinträchtigungszone der Bahnstrecke sowie einer Hochspannungsleitung.

Abb.: Auszug Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade

Die aktuelle Realnutzungskartierung 2011 stellt den Geltungsbereich als Sandacker (AS) dar. Die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ist als Siedlungsbereich kartiert. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „An der Heide“ ist Mooracker (AM) dargestellt. Die vorhandenen Biotope besitzen eine sehr geringe bis geringe Bedeutung.

In Hammah sind Vorkommen von Quartieren der Breitflügelfledermaus kartiert.

Im Landschaftsplan ist im Westen Acker (A) kartiert. Im Bereich sind zudem nichtheimische Siedlungsgehölze sowie Grünland-Einsaatflächen (GA) dargestellt. Dieser Bestand stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der vorhandenen Bebauung nördlich und westlich der Fläche ist der Landschaftsbildbereich vorbelastet. Die Baumreihen bzw. Feldhecken (LP) entlang der Straße „An der Heide“ (im Süden) und am landwirtschaftlichen Weg im Osten mit prinzipiell höherer Bedeutung sollen erhalten bleiben und dienen

als Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft. Eine Eingrünung nach Süden und Osten ist somit gegeben, sodass kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten ist.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Für die Ortslage Hammah bestehen alle größeren Wohnbaureserven im Bereich des Wohngebietes Sandheide. Der mit der 39. Änderung wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar, die im Süden durch die Straße „An der Heide“ sowie im Osten durch den vorhandenen Feldweg begrenzt werden. Nördlich und östlich des Plangebietes sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordosten liegt eine gemischte Baufläche.



Die noch im Flächennutzungsplan dargestellte Hochspannungsleitung ist nicht mehr vorhanden. Auf eine Randeingrünung wurde aufgrund des vorhandenen Baumbestandes entlang der angrenzenden Wege verzichtet.

Die Planung steht im Einklang mit den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird fortgeführt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Himmelpforten (ohne Maßstab)

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist gegenwärtig kein Bebauungsplan rechtskräftig, sodass der Bereich derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist.

Für einen nördlichen Teilbereich ist gegenwärtig die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Osterweg“ rechtskräftig (siehe Abbildung oben). Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlich erfolgte Bebauung bzw. Nutzung und entsprechend der vorgesehenen Grundstückszuschnitte werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ Teile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 überlagert und aufgehoben. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten die ursprünglichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 außer Kraft.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ (siehe nebenstehende Abbildung), mit dem die wohnbauliche Entwicklung zuletzt planungsrechtlich fortgeführt wurde, an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 22. Ausgewiesen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung sowie

einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Zudem sind eine Traufhöhe von 6 m und eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen weiträumig.



Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Osterweg“ (ohne Maßstab)

Die Planung dieses Bebauungsplans Nr. 22 orientiert sich – unter Berücksichtigung gegenwärtiger Erfordernisse – an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 19, um eine harmonische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs zu gewährleisten.

3 Planinhalt und Abwägung

3.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet Sandheide basiert auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das eine langfristige abschnittsweise Entwicklung einer insgesamt ca. 6,3 ha großen Wohnbaufläche vorsah. Die ersten Abschnitte wurden von Seiten der Gemeinde vermarktet, um hierdurch den Eigenbedarf an Bauplätzen in der Gemeinde mittelfristig zu sichern. Für den fünften Abschnitt des Baugebietes Sandheide wird unter Berücksichtigung der wesentlichen Aussagen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes die Entwicklung des Baugebietes Sandheide zum Abschluss gebracht.

Mit der kleinteiligen Erweiterung wird Bauland für rund 25 Grundstücke mit dorftypischen Grö-



Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 19 „Sandheide IV“ (ohne Maßstab)

ßen zwischen 700 bis 850 m² geschaffen. Um das bereits realisierte Baugebiet harmonisch fortzuentwickeln, sollen die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Sandheide IV“ als Orientierung herangezogen, jedoch teilweise an neue Anforderungen angepasst werden. Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Das Wohngebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ermöglichung der Wohnnutzung festgesetzt werden. Dazu soll u.a. auch von der Möglichkeit der Nutzungsgliederung Gebrauch gemacht werden, um dem Ziel eines ruhigen und dem dörflichen Maßstab entsprechendes Wohngebiet zu schaffen. Im nördlichen und östlichen Bereich soll deshalb eine Einzelhausbebauung mit jeweils maximal einer Wohneinheit vorgesehen werden, während im Westen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im südlichen Bereich möchte die Gemeinde Geschosswohnungsbau ermöglichen, um auf die bestehende Nachfrage auch nach kleineren Wohnungen zu reagieren.

Das zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzept sieht für das Wohngebiet Sandheide eine verkehrliche Erschließung von der Straße „Osterheide“ im Nordosten vor, da der Straßenzug Butendiek / An der Heide nur noch in begrenztem Maße Mehrverkehr aufnehmen kann. Diese neue Anbindung wird nunmehr durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Grundstückszufahrten von der Straße „An der Heide“ und vom landwirtschaftlichen Weg im Südosten sollen in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept ausgeschlossen werden, um vorhandene Bäume als Eingrünung des Baugebietes sowie den vorhandenen Graben zu schützen und den Charakter der landwirtschaftlichen Wege zu erhalten. Pflanzvorschriften sollen eine standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes sichern.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ erfolgt im Plangebiet eine einheitliche Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (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. Im gesamten Plangebiet sollen 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 und bestrebt ist, mögliche Ansiedlungen dieser Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Die vorgenommene Differenzierung zwischen WA 1, WA 2 und W3 bezieht sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend geringgehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für weite Bereiche im Plangebiet auf 0,3 festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Gebieten. Im südlichen Bereich wird im WA 3, mit dem Ziel dort auch Geschosswohnungen zu ermöglichen, eine geringfügig höhere Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau entschlossen, keine verbindlichen Aussagen zur Geschossigkeit vorzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zu sichern. Hierdurch soll auch auf die gegenwärtig vielfältigeren Bauformen (z.B. mediterraner Baustil) reagiert werden. Die Gebäude dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Im südlichen Bereich WA 3 dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m nicht überschritten

werden. Diese Festsetzung ermöglicht im WA 3 letztendlich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Die Traufhöhe ist dabei als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

3.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern 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.

Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Damit wird die mögliche Bebauung der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst und ein eher ländlicher Charakter gewahrt. Im 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 geringgehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist im WA 1 je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 2“ werden nur Einzelhäuser (E) mit maximal einer Wohneinheit zugelassen. Die Festsetzung dient dem Ziel, durch eine Staffelung der Wohngebiete zum Siedlungsrand im Osten grundsätzlich eine geringere Bebauungsdichte zu erreichen. Im Norden ist aufgrund der vorgesehenen Sticherschließung lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Wohneinheit festgesetzt.

Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung im südlichen Bereich (WA 3) sind dort bis zu sechs Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

3.4 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 festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Auf den vom Straßenraum abgewandten Seiten halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze. Im Osten zum landwirtschaftlichen Weg wird zum Schutz der vorhandenen Gehölze ein Abstand von ebenfalls 4 m festgesetzt. Im Süden zum vorhandenen Entwässerungsgraben wird ebenfalls ein weiterer Abstand vorgesehen.

Zur optischen Freihaltung des Straßenraumes 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 östlichen und südlichen Randbereich sollen vorhandene Freiraumstrukturen (Gehölze und Graben) durch einen erhöhten Abstand von baulichen Anlagen geschützt werden. Daher dürfen die Baugrenzen ebenfalls nicht durch die genannten Anlagen überschritten werden.

3.5 Mindestgrundstücksgößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgößen 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 sicherzustellen und eine – gemessen am Standort am Siedlungsrand – zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass aufgrund der geplanten Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ausreichend große Grundstücke vorhanden sein müssen, um Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke zu vermeiden.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Gemeinde Hammah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen (z. B. Prozess der Dorferneuerung) zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern, dennoch sollen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten getroffen werden, um das typische dörfliche Erscheinungsbild fortzuführen und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Die örtlichen Bauvorschriften aus den westlich angrenzenden Baugebieten dienen dabei als Orientierung.

Die Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen werden, enthalten insbesondere Vorschriften zur Gestaltung und Materialien der Fassaden, zur Dachneigung sowie zu Grundstückseinfriedungen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

3.6.1 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 zum jeweiligen Grundstück 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 überhöhte Baukörper entgegengewirkt werden.

3.6.2 Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung auch mit den zuletzt entstandenen Abschnitten im Bereich Sandheide darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen 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“ im Süden sind auch helle Verblendungen zulässig, da sich entlang der Straße „An der Heide“ bereits Häuser mit heller Verblendung befinden, so dass sich eine entsprechende Bebauung städtebaulich einfügen würde.

3.6.3 Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Durch die Festsetzung wird Bauwilligen jedoch auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden, indem beispielsweise flachere Dachneigungen (z. B. Pultdächer) ermöglicht werden.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch 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 mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird. *Die gewählte Begrenzung der Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen wird getroffen, da die Anlagen ab einer gewissen Größe mit Hauptgebäuden vergleichbare Wirkungen entfalten und keinen untergeordneten Charakter mehr besitzen. Die Flächenbegrenzung nimmt Bezug auf die Grenzabstandsregelungen der NBauO, nach der die Anlagen auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze den Grenzabstand unterschreiten dürfen. Unter Berücksichtigung einer Breite von etwa 5,5 m für z. B. eine Doppelgarage können so ausreichend große Nebengebäude entstehen, die mit flacheren Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden dürfen.*

Für die Dacheindeckungen ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Glasierte 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 sollten sie mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

3.6.4 Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörflich und naturnah geprägter Straßenraum. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen deshalb maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind als Zaunelemente grundsätzlich nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z. B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den dörflichen Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Da diese natürlichen Einfriedungen, anders als ein Zaunelement, in der Regel auch mit einem gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen sind, wird die Höhenbeschränkung hier aufgehoben. Für die Anpflanzungen sollen heimische Heckenpflanzen verwendet werden. Als Heckenpflanzung denkbar sind beispielsweise Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum.

Für straßenseitige Einfriedungen werden darüber hinaus Jäger- und Drahtzäune, wenn sie nicht in Hecken integriert sind, ausgeschlossen.

3.6.5 Stellplätze

Gerade im ländlichen Raum steigt der Mobilitätsanspruch. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind gem. § 84 (1) 1 NBauO je Wohneinheit 2 Stellplätze anzulegen.

3.7 Verkehr

3.7.1 Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen

Das westlich angrenzende Wohngebiet wird durch eine innere Ringstraße (Sandforlinger Ring) erschlossen, die an die Straße „An der Heide“ anbindet und momentan der Erschließung der bestehenden Wohngebiete dient. Im Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ wurden gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept zwei in Richtung Osten abgehende Sti-

cherschließungen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, an die nun im Westen angebunden wird. Zukünftig soll der Verkehr jedoch durch eine neue verkehrliche Erschließung im Nordosten des Plangebiets zur Straße „Osterheide“ geführt werden. Eine entsprechende Anbindung wird mit diesem Bebauungsplan vorbereitet. Die nördliche Stickerschließung vom Sandforlinger Ring wird hierzu in Richtung Osten bis zum jetzigen landwirtschaftlichen Weg fortgeführt. Sie bindet im Anschluss in Richtung Nordosten an die Straße „Osterheide“ an.

Die Planstraße dient als Sammelstraße für zwei untergeordnete Erschließungen im Plangebiet. Im südlichen Bereich ist eine ringartige Erschließung vorgesehen, während der nördliche Bereich durch eine Stickerschließung erschlossen werden soll. Das nordwestlichste Grundstück kann über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die bereits im Bebauungsplan Nr. 19 „Sandheide IV“ festgesetzt wurde, erschlossen werden.

Eine zusätzliche fußläufige Verbindung ist zur Straße „An der Heide“ vorgesehen, um die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes zu verbessern. Hier ist ggf. auch die Unterbringung von technischer Infrastruktur möglich.

3.7.2 Gestaltung der Straßenräume

Bei der Gestaltung der Straßenräume sollen die Empfehlungen der RAST 06 Berücksichtigung finden. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Planstraße hat eine Breite von 9,00 m. Im südlichen Bereich übernimmt die ringartige Erschließung die bestehende Breite von 8,00 m der von Westen kommenden Erschließung. Für die Stickerschließung im Norden ist eine Breite von 5 m vorgesehen.

Der Ausbau der Straßenräume 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 Gossen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte, vereinzelt gepflasterte Stellplätze im Straßenraum) wird ange-regt.

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.

3.7.3 Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht zudem die Vorhaltung von Parkraum, sodass das Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes auf im Straßenraum befindlichen Stellplätzen erfolgen kann.

3.7.4 Grundstückszufahrten und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

In Verbindung mit den Zielen zur Gestaltung des Straßenraumes ist es erforderlich, die Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m zu begrenzen, um einen möglichst durchgrünten Charakter des Straßenraumes 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. Hierdurch kann auch eine Beeinträchtigung des vorhandenen Grabens vermieden werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Ein- und Ausfahrten südlich der geplanten Zuwegung zur Straße „Osterheide“ ebenfalls ausgeschlossen, um

eine Beeinträchtigung der bestehenden Baumreihe am Wegesrand zu vermeiden. Durch die Festsetzungen wird auch dem im Gesamtkonzept formulierten Ziel Rechnung getragen, die bestehenden Wege mit ihrem besonderen Baum- und Gehölzbestand als landwirtschaftliche Wege und Spazierwege zu erhalten.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die vorhandenen Baumreihen entlang der Straße „An der Heide“ sowie dem östlich liegenden Feldweg ist eine ausreichende Einbettung in das Landschaftsbild vorhanden, sodass im Plangebiet keine gesonderte Randeingrünung vorgesehen werden soll. Die Eingrünung des Gebietes wird durch die bestehenden, außerhalb angrenzenden Gehölz- und Baumbestände gesichert.

Es soll dennoch eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 50 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes kann durch z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen unterstützt werden. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter im Neubaugebiet sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für drei standortgerechte, heimische Laubbäume 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 einen höheren ökologischen Wert erhält.

Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes im Bereich der geplanten Zuwegung zur Straße „Osterheide“ im Nordosten vorhanden. Erhaltenswerte, heimische Laubbäume sollen durch eine entsprechende Festsetzung gesichert werden. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 75 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Sofern für Erschließungszwecke ein Entfernen von Bäumen erforderlich ist, sind zwei Laubbäume der gleichen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.9 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 ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen 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 Anschluss an das vorhandene bzw. an ein auf der Grundlage eines Generalentwässerungsplanes zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen. *Aufgrund überlasteter Vorfluter ist ggf. eine Rückhaltung beispielsweise innerhalb des Straßenraumes erforderlich. Die Entwässerung wird im Zuge der Erschließung durch einen hierfür beauftragten Fachplaner fachgerecht geplant. Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.*

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Da dies aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse (Lehmboden) in Einzelfällen schwierig ist, wird abweichend von der allgemeinen Grundstücksversickerung in nachzuweisenden Einzelfällen in Abstimmung mit der Gemeinde Hammah ein Überlauf in das örtliche Regenwasserkanalnetz zugelassen. *An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung genehmigungspflichtig ist. Für die evtl. Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser durch Versickerung ist ein Antrag bei der Abteilung Wasserwirtschaft des Landkreises Stade zu stellen. Hierzu ist eine entsprechende Fachplanung im Rahmen späterer Bauplanungen vorzulegen.*

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

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

Eine Gasversorgung wurde bereits durch vorherige Bauabschnitte vorbereitet, sodass eine Anbindung *über die Straße „An der Heide“* an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. *Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt 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. *Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.*

Da bei der Erschließung des Neubaugebietes die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes zu beachten sind, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, verlegt werden können. Im Rahmen der Erschließung sollte z. B. ein entsprechendes Leerrohrsystem vorgesehen werden.

Abfallentsorgung/ Müllentsorgung

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.

Die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von 3,55 m ist zu gewährleisten. Die gewählten Breiten der Straßenverkehrsflächen sind hierfür ausreichend. Die im nördlichen Bereich vorgesehene Sticherschließung kann nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Hier müssen die Mülltonnen im Falle der Entsorgung an die südlich verlaufende Planstraße gebracht werden. Dieses wird insbesondere aufgrund der geringen Entfernung als zumutbar angesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung kann aufgrund der gewählten Breite der Verkehrsfläche ein geeigneter Bereich für das Abstellen vorgesehen werden.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen werden vor Beginn der Erschließungsplanungen und während weiterer Baumaßnahmen beteiligt.

3.10 Immissionsschutz

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen oder eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich nicht erwartet. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

Das Plangebiet besitzt eine gewisse Vorbelastung durch die südlich verlaufende Trasse der Bahnlinie Stade – Cuxhaven. Die Entfernung von ca. 150 m Entfernung reicht aus, um unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Bahnverkehr für die zukünftige Wohnbevölkerung auszuschließen. *Die westlich angrenzenden Siedlungsbereiche liegen in nahezu gleicher Entfernung zur Bahnstrecke.* Es ist möglich, dass im südlichen Bereich des Plangebietes direkt an der Straße „An der Heide“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärmimmissionen von Verkehrseinrichtungen geringfügig überschritten werden können. Darauf ist im Bebauungsplan hinzuweisen, damit ggf. passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

Andere erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

3.11 Landwirtschaft

Aufgrund der verbliebenen Flächengröße besitzt die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung eine nur noch untergeordnete Bedeutung. Die Umwidmung *der Fläche mit geringer natürlicher Ertragskraft* wurde bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbereitet. Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen der mittelfristigen Eigenentwicklung, da gegenwärtig keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes 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.

3.12 Denkmalschutz und Archäologie

Aufgrund von zwei Bodendenkmalen (Hammah FStNr. 105 und 106) im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Sandheide IV“ wird *im Planbereich mit weiteren Bodenfunden gerechnet.* Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach NDSchG einzuholen. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird auf der Planzeichnung übernommen. 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. Bei Beachtung der Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Sach- und Kulturgütern vermieden werden. *Entsprechende nachrichtliche Hinweise werden auf der Planzeichnung übernommen.*

3.13 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen sowie einen landwirtschaftlichen Weg. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht.

3.14 Naturschutz und Landschaftspflege

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich stellt sich überwiegend als Ackerfläche ohne jeglichen Baumbestand oder sonstige höherwertige Strukturen dar. Lediglich im nördlichen Bereich der geplanten Verkehrsfläche sind wegbegleitend einige Gehölzbestände vorhanden. Die Baumreihen bzw. Feldhecken entlang der Straße „An der Heide“ und am landwirtschaftlichen Weg sollen erhalten und als Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft genutzt werden. Unter Umständen ist ein Entfernen von einigen Gehölzen für Erschließungszwecke erforderlich.

Es werden umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Durch die Wahl einer niedrigen Grundflächenzahl sowie durch eine möglichst sparsame Erschließung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit wie möglich minimiert.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden sowie 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. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biototypen mit besonderer Bedeutung beseitigt werden. Lebensraum, der derzeit - bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland - nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünfläche neuer Lebensraum geschaffen.

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild sind vernachlässigbar. Da es sich um einen Bereich außerhalb des historischen Ortskerns handelt, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen zudem verhindert werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Vorbelastung in diesem Bereich und der vorhandenen Eingrünung des Gebietes durch den Baumbestand an der Straße „An der Heide“ sowie am östlich gelegenen Feldweg vernachlässigbar.

3.15 Artenschutz

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Planung ein Fachbeitrag Artenschutz von Bartels Umweltplanung, Hamburg, erstellt worden (siehe entsprechende Anlage). Im Fachbeitrag werden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Im Plangebiet sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter und der Gehölzbrüter möglich. Bei der Beseitigung von Gehölzen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass besetzte Nester zerstört werden und damit Vögel verletzt oder getötet bzw. deren Gelege zerstört werden. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden können, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.16 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. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Besonders schützenswerte Böden sind von der Planung nicht betroffen.

3.17 Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

3.18 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 und weitere perspektivisch geplant. Kindergartenplätze stehen in Hammah, Haddorf, Stade und Himmelpforten zur Verfügung. Auch ein Hausarzt ist in Hammah ansässig. In Hammah befindet sich die zuständige Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Himmelpforten und Stade.

Die schrittweise Entwicklung des Baugebietes Sandheide 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. Der durch die Planung hervorgerufene Bedarf an sozialer Infrastruktur kann durch die bestehenden Angebote gedeckt werden.

4 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich nach Erwerb in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes und die Kosten für die Umgestaltung, Pflege und Instandhaltung der Verkehrsflächen. 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

| Baugebiete | | |
|--|---------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet „WA 1“ ca. | 5.350 | m ² |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 2“ ca. | 12.160 | m ² |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 3“ ca. | 2.925 | m ² |
| Zwischensumme Baugebiete ca. | 20.435 | m ² |
| Verkehrsflächen | | |
| Straßenverkehrsflächen ca. | 4.610 | m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg ca. | 115 | m ² |
| Zwischensumme Verkehrsflächen ca. | 4.725 | m ² |
| Summe Plangebiet ca. | 25.160 | m² |

Anlagen:

- Satzungsentwurf November 2017 mit Parzellierung (Maßstab 1:1.000, A3-Hochformat)
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ der Gemeinde Hammah, Stand: 13.06.2017, Bartels Umweltplanung (Hamburg)

Der Plan wurde ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.

