

Gemeinde Hammah,

Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Ziel dieser Planaufstellung ist die Schaffung weiterer Bauplätze und damit die Erweiterung des Wohnangebots in der Siedlung Mittelsdorf, welche ein Ortsteil der Gemeinde Hammah darstellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Umsetzung/ Konkretisierung der in der 2. Änderung des FNP verankerten Planungsziele,
- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah,
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für wohnbauliche Entwicklung,
- Arrondierung des Siedlungsrandes,
- Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers sowie,
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die notwendigen Eingriffe.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Hammah überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 28 "Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West" ein Areal von ca. 0,38 ha. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Siedlung Mittelsdorf, südlich der Straße „Haddorfer Weg“, von wo auch die verkehrstechnische Erschließung erfolgt.

Als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksfläche zu bewerten. Mit der Planung wird eine Neuversiegelung von 0,16 ha ermöglicht. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:0,5 (Böden von allgemeiner Bedeutung) auf externer Fläche, da auf der Eingriffsfläche selbst keine Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgt. Die Ausgleichserfordernisse von 0,08 ha werden entsprechend der Eingriffsregelung auf externen Kompensationsflächen im Flächenpool „Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor“, Gemarkung Großenwörden, Flur 14, Teilflächen des Flurstücks 39/12 ausgeglichen.

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Planung zum FNP ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden, auf den in dieser Planung zurückgegriffen werden kann. Im Fachbeitrag wurden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen. Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet lässt sich die die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppen der gehölzbrütenden Vögel und der Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist dabei nur im Bereich der Bäume am Haddorfer Weg nördlich des Plangebietes relevant. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Es werden keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant. Es sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Lebensraum geht verloren, der derzeit - aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche - nur eingeschränkt bedeutsam ist.

Zur Einbettung in das Landschaftsbild erfolgen Eingrünungsmaßnahmen (Randeingrünung) Richtung Süden und Westen zur offenen Landschaft. Der übrige Bereich gliedert sich an das bestehende Gemeindegebiet an.

Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit, die zu berücksichtigen sind, werden insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgelöst. Ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung werden keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen erforderlich. Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Es ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind unerheblich. Bekannte Boden- und Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt oder zerstört, wodurch erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Durch die Aufnahme von Hinweisen zu potenziellen kulturellen Sachgütern im Bebauungsplan können ungewünschte Auswirkungen zudem minimiert werden.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Bei Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden, die durch den Bebauungsplan verursachen, erheblichen Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Boden, ausgeglichen. Somit können die vorbereiteten Eingriffe bei Durchführung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Folgenden werden die zentralen Punkte der Beteiligungsverfahren und deren Berücksichtigung in der Planung beschrieben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind eine Vielzahl an Hinweisen, Anregungen und fachlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“ eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Seitens der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt acht Stellungnahmen mit Hinweisen und Empfehlungen ein. Der Landkreis Stade äußerte Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltung von Fassaden und Dächern), die teilweise durch redaktionelle Anpassungen in die Planung übernommen wurden. Zudem wurden Hinweise zum Brandschutz, zur Löschwasserversorgung, zur Niederschlagsentwässerung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und in die weiteren Planungsschritte integriert.

Die EWE NETZ GmbH und Vodafone Deutschland GmbH forderten den Schutz ihrer bestehenden Versorgungsleitungen sowie frühzeitige Abstimmungen für eventuelle Leitungsverlegungen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung beachtet. Die Stadtwerke Stade GmbH wies auf die eingeschränkte Wirtschaftlichkeit neuer Gasanschlüsse hin und regte die Entwicklung eines integrierten Energiekonzeptes an.

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden Hinweise zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen, zum Bodenschutz und zur Verträglichkeit mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben gegeben. Die Inanspruchnahme der betroffenen Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet und ist mit dem Landkreis abgestimmt. Die Hinweise wurden in der Begründung des Bebauungsplans aufgegriffen.

Weitere fachliche Hinweise, u. a. durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH, betrafen bodenkundliche Anforderungen und die zeitliche Koordinierung von Erschließungsmaßnahmen. Die Industrie- und Handelskammer Stade machte darauf aufmerksam, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des benachbarten Gewerbegebiets durch geeignete Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, gesichert bleiben sollen. Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sollten entsprechend berücksichtigt werden.

Acht weitere Träger öffentlicher Belange – darunter u. a. die Autobahn GmbH, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt und der NLWKN – teilten mit, dass aus ihrer Sicht keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Alle eingegangenen Hinweise wurden ausgewertet und – soweit sie planungsrelevant und fachlich begründet waren – in die weitere Planung integriert oder für das weitere Verfahren vorgemerkt. Die Planung wurde entsprechend angepasst oder begründend ergänzt. Grundsätzliche Einwendungen gegen das Planvorhaben wurden nicht erhoben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“ der Gemeinde Hammah sind zahlreiche Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt zehn Stellungnahmen mit fachlichen Hinweisen und Empfehlungen abgegeben, die in die weitere Abwägung und redaktionelle Anpassungen der Planung eingeflossen sind.

Seitens des Landkreises Stade wurden die vorgesehenen Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen, Zisternen sowie klimaresiliente Pflanzlisten, positiv bewertet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bekräftigen die Planungsinhalte. Besonders umfassend äußerte sich die Abteilung Naturschutz des Landkreises Stade. Sie sprach sich unter anderem für die zeichnerische Festsetzung erhaltenswerter Eichen am Haddorfer Weg aus, forderte die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Hinweise zum Insektenschutz (z. B. hinsichtlich Lichtemissionen) und schlug die Streichung der Brombeere aus der Pflanzliste vor. Während der Großteil dieser Hinweise berücksichtigt wurde – etwa durch die Aufnahme des Lichtschutzes und die Überarbeitung der Pflanzliste – wurde der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge aufgrund praktischer Umsetzungsprobleme nicht gefolgt. Gleiches gilt für die geforderte Festsetzung der Eichen, da sich diese außerhalb des Geltungsbereichs befinden.

Zudem äußerte die Abteilung Naturschutz Hinweise zur Sicherung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur Ortsrandeingrünung. Die vorgeschlagene Maßnahme wurde nicht als SPE-Fläche, sondern als verpflichtende Anpflanzung von Gehölzen auf Privatgrundstücken festgesetzt. Die Gemeinde sicherte zu, bei Verstößen gegen Pflanzgebote von ihren rechtlichen Mitteln Gebrauch zu machen (§ 178 BauGB). Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend ergänzt und durch Vorlage eines aktuellen Kontoführungsblattes gegenüber der unteren Naturschutzbehörde dokumentiert.

Die EWE NETZ GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Stadtwerke Stade GmbH wiesen auf vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe hin. Die Einhaltung von Schutzabständen und die Berücksichtigung technischer Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Trafostandorten und Gasleitungen, werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) empfahl eine Prüfung möglicher Kampfmittelbelastungen vor Beginn von Bodeneingriffen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und das Landvolk Niedersachsen äußerten keine grundsätzlichen Bedenken, wiesen aber auf Belange der angrenzenden Landwirtschaft und der Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen hin. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und fließen in die weitere Umsetzung ein.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab technische Hinweise zu Baugrundverhältnissen und geotechnischen Erfordernissen, die bereits in der Begründung behandelt werden.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven äußerte Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet. Der Stellungnahme wurde im Rahmen der

Abwägung nicht gefolgt. Begründet wurde dies mit dem Einsatz konservativer flächenbezogener Schallleistungspegel im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sowie dem Verzicht auf meteorologische Korrekturen, was insgesamt eine vorsorgende Planung sicherstellt.

Darüber hinaus wurden von 16 weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dokumentiert, sorgfältig geprüft und abgewogen. Soweit erforderlich, wurden die Hinweise und Anregungen in die Planung übernommen oder für die spätere konkrete Erschließungs- und Ausbauplanung vorgemerkt. In begründeten Einzelfällen wurde von der Übernahme einzelner Stellungnahmen abgesehen, wenn diese den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entgegenstanden oder fachlich nicht gerechtfertigt waren. Insgesamt konnte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein transparenter, fachlich fundierter und rechtssicherer Planungsprozess gewährleistet werden.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich keine wesentlichen anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden. Jedoch sind alle Baugrundstücke in bereits entwickelten Baugebieten in der Gemeinde Hammah verkauft oder reserviert. Gemeindliche Flächenreserven in Hammah sind nahezu vollständig erschöpft. Anderweitige alternative Flächenreserven und Baulücken sind kaum vorhanden und aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse nicht verfügbar. Eine Alternativfläche, die im Rahmen der 2. Änderung des FNP betrachtet wurde, ist für die Umsetzung der genannten Planungsziele nicht geeignet und steht nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund der bestehenden Angebotsengpässe und fehlender Alternativflächen ist es notwendig, die Fläche in Anspruch zu nehmen, um der dringenden aktuellen Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser nachzukommen. Darüber hinaus ist die Fläche im wirksamen 2. Änderung im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Entwicklung des Baugebiets erfolgt zudem eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs in der Siedlung Mittelsdorf.

Mit dem Plangebiet soll der ortstypische, dörfliche Maßstab in dieser ländlich geprägten Lage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachgekommen werden. Ebenso ist es aufgrund des Charakters der umliegenden Wohnbebauung und der Lage am Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll, von einer höheren als vorgesehenen verdichteten Bebauung im Plangebiet abzusehen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist im Planungskonzept die Entwicklung von Grünstrukturen und -flächen vorgesehen.

Hammah, im Juli 2025