

Gemeinde Hammah - Landkreis Stade

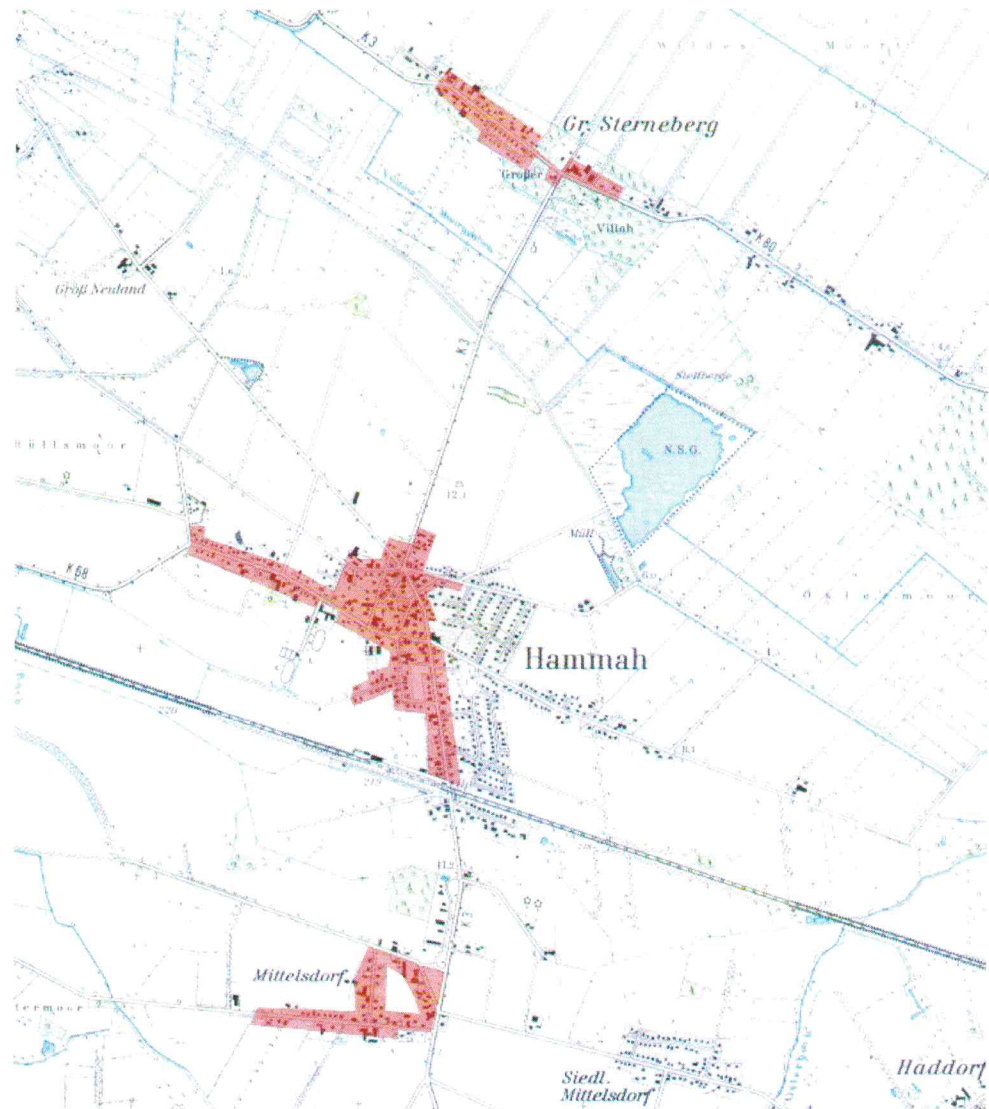
Satzung und Begründung der

1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 15

„Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und Erhaltungssatzung

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Satzung 17. Oktober 2014

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 – 217910, Fax 217911  
info@cap-plan.de www.cap-plan.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling  
M. Hausmann

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB, bestehend aus der folgenden textlichen Festsetzung (§1), als Satzung beschlossen.

Hammah, den 18.12.2014

.....  
Bürgermeister



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

### § 1 Satzungstext

Die textliche Festsetzung Nr. 1 zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) wird für den gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg“ wie folgt neu gefasst:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf 0,3 festgesetzt.

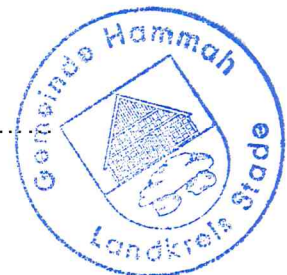
## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am **28.01.2014** die Aufstellung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **04.06.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den 18.12.2014

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Gemeindedirektor)



### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am **30.01.2014** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **04.06.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom **13.06.2014** bis **14.07.2014** gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den 18.12.2014

i.V. [Signature]  
(Gemeindedirektor)



### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **16.10.2014** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Hammah, den 18.12.2014

i.V. [Signature]  
(Gemeindedirektor)



### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hammah, den 18.12.2014

i.V. [Signature]  
(Gemeindedirektor)



### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den 18.12.2014

i.V. [Signature]  
(Gemeindedirektor)



### Verfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 17.12.2014

[Signature]  
(Stadtplaner)

**Begründung: Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3 Anlass und Ziele der Planaufstellung	1
1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren	2
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	2
2.3 Aussagen der Landschaftsplanung	3
2.4 Belange des Umwelt- und Artenschutzes	3
<b>3 Angaben zum Bestand</b>	<b>3</b>
<b>4 Planinhalt und Abwägung</b>	<b>3</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Übrige Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 15	4
4.4 Wasserwirtschaft	4
<b>5 Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>4</b>
5.1 Bodenordnung	4
5.2 Kosten und Finanzierung	5

# 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 1 des Gesetzes zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

*Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB oder der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, wurden durch Kursivdruck kenntlich gemacht.*

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst die historisch gewachsenen und geprägten Dorfkerne in Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15. Diese Änderung ersetzt lediglich die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, GRZ).

Die Größe des Plangebietes (beplante Fläche) beträgt demnach ca. 60,59 ha. Durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ wurde die Ab- rundungssatzung Nr.3 „Westerende“ aus dem Jahr 1998 aufgehoben und durch die Festset- zungen des Bebauungsplans ersetzt.

## 1.3 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft, der damit verbundenen Aufgabe land- wirtschaftlicher Betriebe sowie der Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe in den Außen- bereich kam es in den Dorfkernen in Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg in den letz- ten Jahrzehnten zu Funktionsverlusten landwirtschaftlicher Hofstellen.

In den letzten Jahren wurden vermehrt Anfragen und Baugesuche von Bauwilligen mit Ab- bruch- und Neubauwünschen an die Gemeinde heran getragen. Zur Beurteilung dieser Vor- haben wurde folglich mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Der Bebauungsplan wur- de als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt, da auf Festsetzun- gen zu den überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet wurde. Mit dem Bebauungsplan wurden zugleich örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung sowie eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich erlassen. Ziel der Satzung ist die Erhaltung der Eigenart der vom Strukturwandel der Landwirtschaft betroffenen Dorf- kerne und ihrer städtebaulichen Gestalt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsän- derung baulicher Anlagen in diesem Gebiet bedarf der Genehmigung.

Im Rahmen dieser ersten Änderung wird nun lediglich die Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 15 wurden beide Alternativen (GRZ 0,4 und GRZ 0,3) bereits diskutiert. Letztendlich wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 gewählt. Eine GRZ von 0,4 erlaubt bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 750 m<sup>2</sup> eine Bebauung von 300 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Überschreitung für Garagen und Nebenanlagen von 150 m<sup>2</sup>. Mittlerweile wird diese mögliche Versiegelung für die dörflich geprägten Ortskernen als zu hoch und den Verhältnissen vor Ort (Grundstücke mit überwiegend großen Freiflächenanteil) nicht angemessen angesehen, weshalb zur Bewahrung der typischen städtebaulichen Eigenart nunmehr eine Reduzierung der GRZ auf 0,3 vollzogen werden soll. Hierdurch soll eine den örtlichen Verhältnissen nicht entsprechende, übermäßige Verdichtung der historischen Ortskerne verhindert werden.

Im Rahmen dieser Änderung wird somit lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1 zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst. Alle übrigen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB bleiben von dieser 1. Änderung unberührt und gelten weiterhin.

#### **1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren**

Das Plangebiet geht vollständig im Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ auf, ohne dass zusätzliche Flächen in die Planung einbezogen werden.

Durch die Herabsetzung der GRZ von 0,4 auf 0,3 wird das Maß der baulichen Nutzung lediglich geringfügig verändert. Die ursprüngliche planerische Grundkonzeption wird nicht berührt. Dies wird dadurch deutlich, dass bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine GRZ von 0,3 neben der GRZ von 0,4 als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung diskutiert wurde. Die wesentlichen planerischen Grundgedanken des Bebauungsplanes Nr. 15 bleiben erhalten. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommt.

Es gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Mit dieser Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit von Eingriffen gegenüber der Bestandssituation des Bebauungsplans Nr. 15 sogar reduziert.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 erfolgte bereits ein ausführlicher ein Abgleich mit den Zielen der Raumordnung. Die Planung genügt demnach dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 für die Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es werden keine Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung verändert.

## 2.3 Aussagen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt vor und ist Grundlage für die Einschätzung des Bestands und auch die Konfliktbewältigung bei der Abwägung sowie die Handhabung der Eingriffsregelung. Der Bebauungsplan betrifft ausschließlich bebaute Innenbereiche, neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung oder die Ausarbeitung eines Umweltberichts ist im vorliegenden Fall entbehrlich.

## 2.4 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Das Plangebiet, der durchgehend als bestehende Siedlungsfläche zu werten ist, ist überwiegend bebaut und den dörflichen Strukturen entsprechend versiegelt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 wurden die Belange des Umwelt- und des Artenschutzes ausführlich dargelegt. Besondere Schutzgüter konnten im Planbereich oder in seiner unmittelbaren Umgebung nicht festgestellt werden. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,3 verringert sich auch der potenzielle Versiegelungsgrad, so dass die Auswirkungen der Planung gegenüber dem Bestand eher positiv zu bewerten sind. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 3 Angaben zum Bestand

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg“ umfasst vier Teilgeltungsbereiche, die jeweils die historisch gewachsenen und geprägten Dorfbereiche überplanen, soweit diese nicht bereits mit Bebauungsplänen überplant sind. Die mischgebiets- und dorfgbietstypischen Vorbelastungen sind charakteristisch für die gewachsenen Dorfkerne. Diese Bereiche waren früher überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Durch Betriebsaufgaben und Aussiedlungen ist in den zurückliegenden Jahren ein Strukturwandel in Gang gekommen, der dadurch geprägt ist, dass landwirtschaftliche Nutzungen weichen und Wohnnutzungen nachrücken. Hierdurch werden auch die baulichen Strukturen der Dorfkerne berührt, indem landwirtschaftlich genutzte Gebäude ihre Funktion verlieren, zu Wohnzwecken umgenutzt oder abgebrochen werden, um hierdurch neuen Wohngebäuden Platz zu geben. Die prägenden dörflichen Hofräume, Freiflächen und der Baumbestand unterliegen somit einer Veränderung.

## 4 Planinhalt und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ und die denselben Geltungsbereich umfassende Erhaltungssatzung verfolgen das Ziel der Erhaltung der Eigenart der vom Strukturwandel der Landwirtschaft betroffenen Dorfkerne und ihrer prägenden städtebaulichen Gestalt. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen. In der Erhaltungssatzung wird bestimmt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der einbezogenen Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt bei Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Dieses städtebauliche Konzept behält auch in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Gültigkeit. Ebenso bleibt die Erhaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin rechtskräftig. *Da keine Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird, werden Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt.*

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird einzig das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 von 0,4 auf nunmehr 0,3 herabgesetzt.

Hierdurch sollen auch zukünftig eine maßvolle und dorfgerechte bauliche Verdichtung gewährleistet und der notwendige Freiraum zur Erhaltung der prägenden Grünstrukturen gesichert werden. *In den Ortskernen sind zwar unterschiedliche städtebauliche Strukturen (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen oder Wohngebäude) vorhanden, die jedoch dem vorherrschenden, locker bebauten und ländlich geprägten städtebaulichem Erscheinungsbild entsprechen. Es gibt lediglich vereinzelt darüber hinausgehende bauliche Verdichtungen, die auch weiterhin unter Bestandsschutz stehen. Grundsätzlich sollen die historischen Ortskerne auch zukünftig durch eine dörfliche, aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen geprägt werden. Eine stärkere, innen verdichtende Ortskernentwicklung durch generell höhere Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wird derzeit nicht angestrebt.*

*Im Sinne der Gleichbehandlung bei der Zulassung von Vorhaben für alle Nutzungsarten im Plangebiet wird diese einheitliche GRZ vorgesehen. Sie wird der typischen städtebaulichen Eigenart gerecht und verhindert eine nicht entsprechende, übermäßige Verdichtung der historischen Ortskerne. Zukünftige Vorhaben, wie z. B. gewerbliche Betriebe, sollen sich in den Dorfkernen diesem städtebaulichen Umfeld entsprechend einfügen. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten im Rahmen des § 19 BauNVO sind im Rahmen von Vorhaben darüber hinaus für Nebenanlagen des § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten Spielräume bei der Überschreitung der GRZ vorhanden. Um besonderen Fallkonstellationen gerecht zu werden, kann im Rahmen der Befreiung nach § 31 BauGB eine Überschreitung der GRZ, wenn dies städtebaulich vertretbar ist, zugelassen werden.*

## 4.3 Übrige Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 15

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 zur Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Größe der Baugrundstücke sowie zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bleiben von dieser 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt und sind weiterhin rechtskräftig. Auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auch zukünftig verzichtet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 wurden, als Fortsetzung der Bemühungen zur Dorferneuerung und –entwicklung, örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der baulichen Gestaltung von Gebäuden zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart der gewachsenen Dorfkern in Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben ebenfalls von dieser 1. Änderung unberührt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Weiterhin bleibt die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB von dieser Änderung unberührt.

## 4.4 Wasserwirtschaft

*Seitens der Wasserwirtschaft des Landkreises Stade wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen sind.*

## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 5.2 Kosten und Finanzierung

Aus der Planung entstehen keine Maßnahmen und Kosten außer den Planungskosten, die aus Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah finanziert werden.

Der Plan wurde ausgearbeitet vom Büro



im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.