

Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 27 „Am Hülshorn II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Urschrift

Stand: 31. Mai 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaie96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Kranzhoff/Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2. Lage und Bestandssituation	5
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Bebauungspläne	10
4. Fachplanerische Grundlagen	12
4.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	12
4.2. Artenschutz	12
4.3. Natur- und Landschaft.....	13
4.4. Kultur- und Sachgüter	13
4.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	14
4.6. Kampfmittelbelastung.....	14
4.7. Landwirtschaft.....	14
4.8. Boden	14
5. Planinhalt und Abwägung.....	15
5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	15
5.2. Art der baulichen Nutzung	18
5.3. Maß der baulichen Nutzung	18
5.4. Bauweise	19
5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
5.6. Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
5.7. Mindestgrundstücksgrößen	20
5.8. Öffentliche Grünfläche.....	20
5.9. Grünordnung.....	20
5.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)	21
5.11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	21
5.12. Verkehrliche Erschließung	23
5.13. Ver- und Entsorgung.....	24
5.14. Immissionsschutz	27
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	30
6.1. Bodenordnung.....	30

6.2. Kosten und Finanzierung	30
7. Flächenangaben	30

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Hülshorn II“ der Gemeinde Hammah, Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik, Dötlingen, August 2021
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Hülshorn II“ der Gemeinde Hammah; Nachtrag 1 – Änderung der Verkehrswege des Ziel- und Quellverkehrs, Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik, Dötlingen, Januar 2022

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3 mit den Flurstücken (teilweise): 98/32, 98/33, 98/34, 98/35, 98/36, 98/37, 98/38, 98/39, 98/40, 98/43, 98/47 und 267/146 sowie (vollständig): 98/41, 98/42, 98/44, 98/45, 98/46, 98/48, 96/1, 95/3 und 95/4 eine Fläche von ca. 5,5 ha (ca. 55.640 m²). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

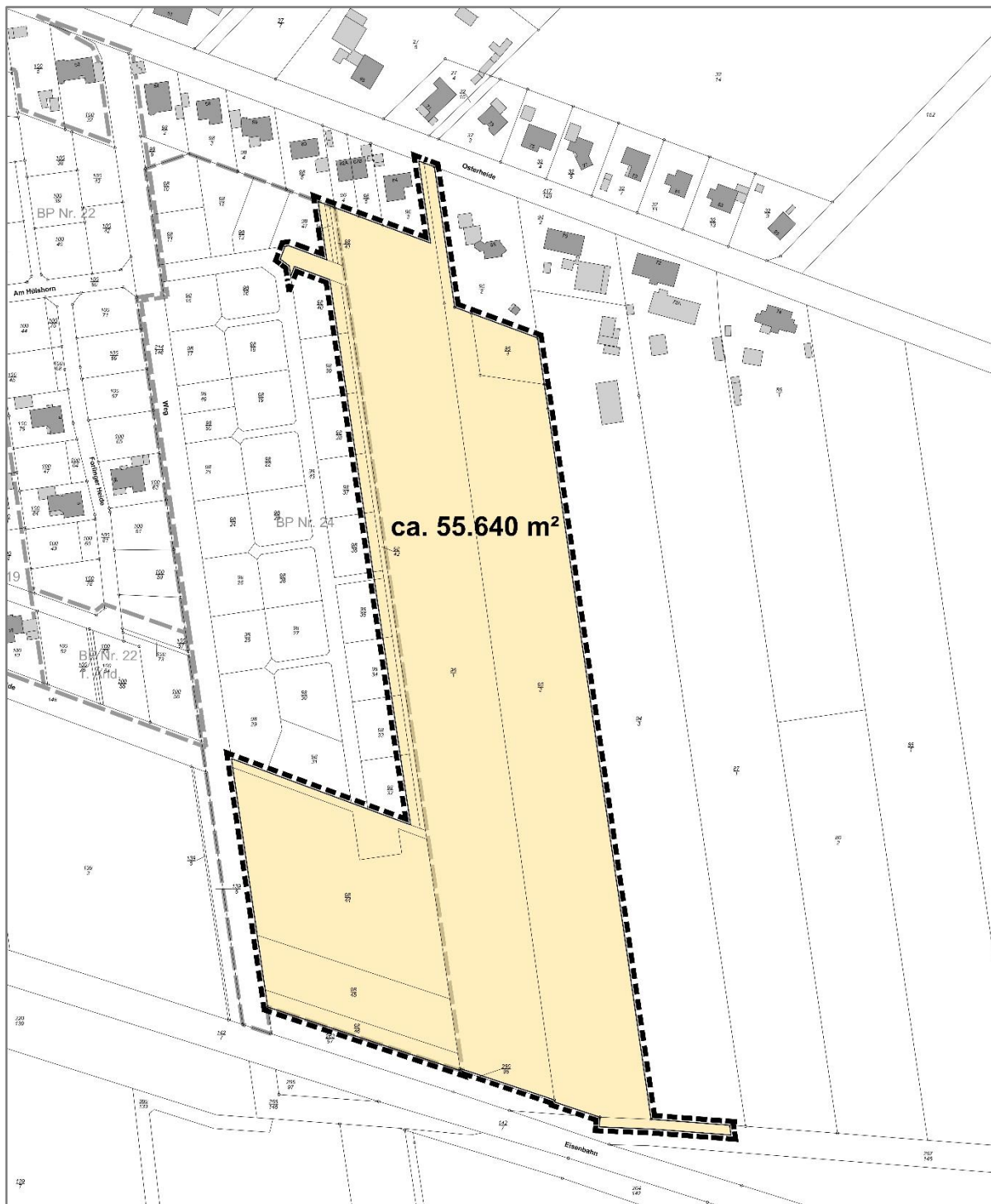


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat am 21.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Hülshorn II“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Hammah der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken, im Rahmen des im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarfs (Eigenentwicklung), für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ hat die Gemeinde Hammah auf die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die überwiegend aus der lokalen Bevölkerung selbst stammt, reagiert und die Entwicklung des Wohngebietes „Hülshorn I“ planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Planung sollten etwa 31 Baugrundstücke für Bauwillige bereitgestellt werden, um die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung zu befriedigen und den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zu decken. Die bereitgestellten Grundstücke sind inzwischen bereits vollständig verkauft und werden in absehbarer Zeit bebaut sein. Die Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass die vorhandenen gemeindlichen Reserven nahezu vollständig erschöpft sind. Aufgrund des bestehenden Angebotsengpasses sowie fehlender Alternativflächen im übrigen Gemeindegebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Am Hülshorn II“ die Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes „Hülshorn I“ konsequent weitergeführt werden. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken zeigen auf, dass ein entsprechender Bedarf nach weiterem Wohnbauland in der Gemeinde Hammah besteht. Zu diesem Zweck wird die Ausweisung eines neuen Baugebietes vorbereitet. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teilbereich wird derzeit im Rahmen der 2. Änderung des FNP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der abschnittswisen Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Ziel und Zweck dieser Planaufstellung ist daher die Ausweisung eines neuen Baugebietes und damit die Erweiterung des Wohnangebotes in der Gemeinde Hammah. Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 27 „Am Hülshorn II“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von (Wohn-)Bauland zur Deckung des mittel- bis langfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Hammah
- Sicherung eines adäquaten Lärmschutzes zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte
- Nutzung und Weiterführung der vorhandenen Erschließung
- Etablierung einer Randeingrünung als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/Abgrenzung zur freien Landschaft
- Schutz vorhandener Gehölze
- Sicherung eines straßenunabhängig geführten Fußwegs
- Insgesamt Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die geplanten Eingriffe.

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich des Wohngebietes „Hülshorn I“, südlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Osterheide“ am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges von Hammah.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung

- im Westen durch das vorhandene Baugebiet „Am Hülshorn“ sowie durch den am westlichen Rand verlaufenden Feldweg
- im Süden durch die Bahntrasse
- im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird aktuell als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 befinden sich aktuell in Entwicklung und werden in absehbarer Zeit bebaut sein. Das Plangebiet wird durch die Lage am Siedlungsrand von Hammah, angrenzend an das in Entwicklung befindliche Neubaugebiet sowie die südlich verlaufende Bahnstrecke geprägt. Im Osten schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Hofstelle an.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorzufinden. Im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Bahntrasse dichtere Gehölze/Baumreihe. Getrennt durch die Bahntrasse folgt die Feldflur.

Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes kann über die vorhandenen sowie geplanten örtlichen Straßen im angrenzenden Neubaugebiet erfolgen. Über die Straße „Osterheide“ bestehen Anschlüsse an die Bahnhofsstraße (K 3), von denen mit der Bundesstraße 73 (B 73) das überörtliche Straßennetz erreicht werden kann. Der Bahnhof Hammah sowie das Ortszentrum sind fußläufig in jeweils rund 800 m Entfernung gelegen. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung Himmelpforten und Stade sowie nach Hamburg. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen und geplanten Straßen angebunden und erschlossen. Eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Knotenpunktes (K03/K68/Osterheide) findet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25, unter Einbeziehung der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet, ihre Berücksichtigung. Hier sind derzeit keine negativen Auswirkungen erkennbar.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Für das Plangebiet sind im LROP und im RROP keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Standortsspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen. Der Gemeinde Hammah ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich hier an den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und dem örtlichen Bedarf ausrichten. Die Bedarfsermittlung und somit der entsprechende Wohnbaulandbedarf

bzw. die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde ist im Rahmen der 2. Änderung des FNP ausführlich dokumentiert worden.

Das Plangebiet schließt direkt an die dargestellte vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereiche an. Die unmittelbar südlich verlaufende Bahnstrecke Cuxhaven – Stade wird im RROP als Vorranggebiet Hauptisenbahnstrecke festgelegt. Hier sind die davon ausgehenden Lärmemissionen näher zu betrachten.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet ist insgesamt als wenig empfindlich gegenüber möglicher Hochwasserrisiken in diesem Bereich zu bewerten. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Bereich wird als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Der südliche Bereich wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Fazit: Der Bebauungsplan kann derzeit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten befindet sich zurzeit im Verfahren. Das südliche Plangebiet wird im Rahmen der 2. Änderung des FNP, unter Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt, sodass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB perspektivisch aus dem FNP entwickelt werden kann, sobald dieser wirksam geworden ist. Durch die Änderung des FNP werden Bebauungsplan und FNP anschließend aufeinander abgestimmt sein.

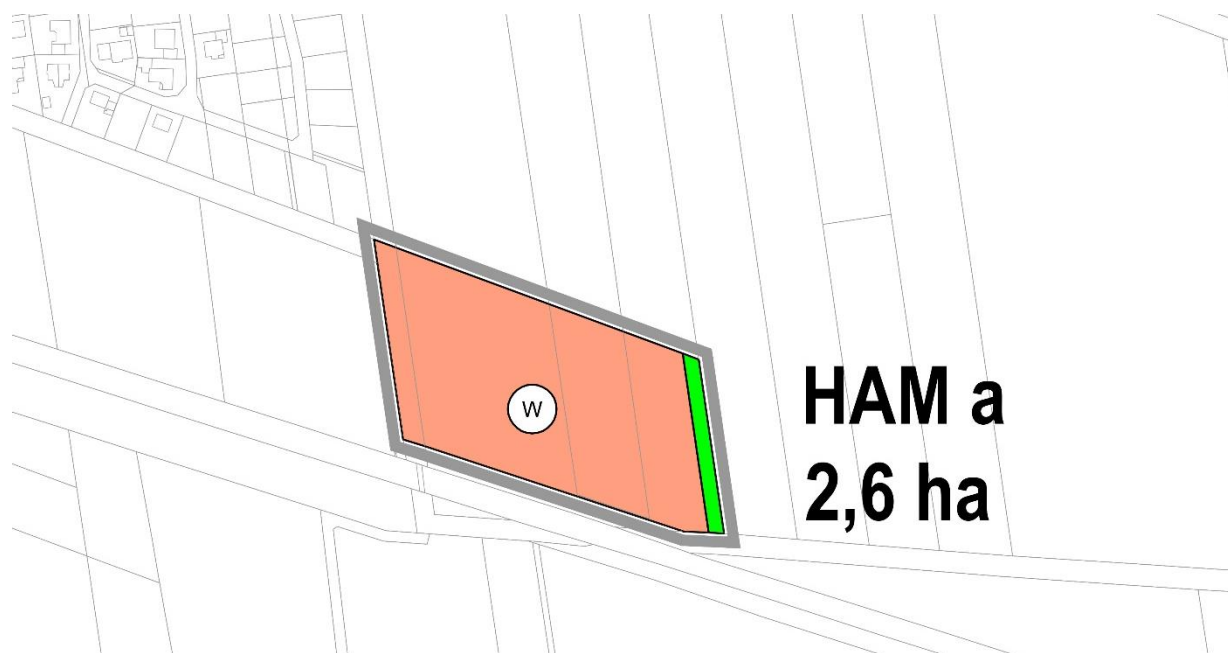


Abbildung 3: *Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, (o. M.), eigene Darstellung*

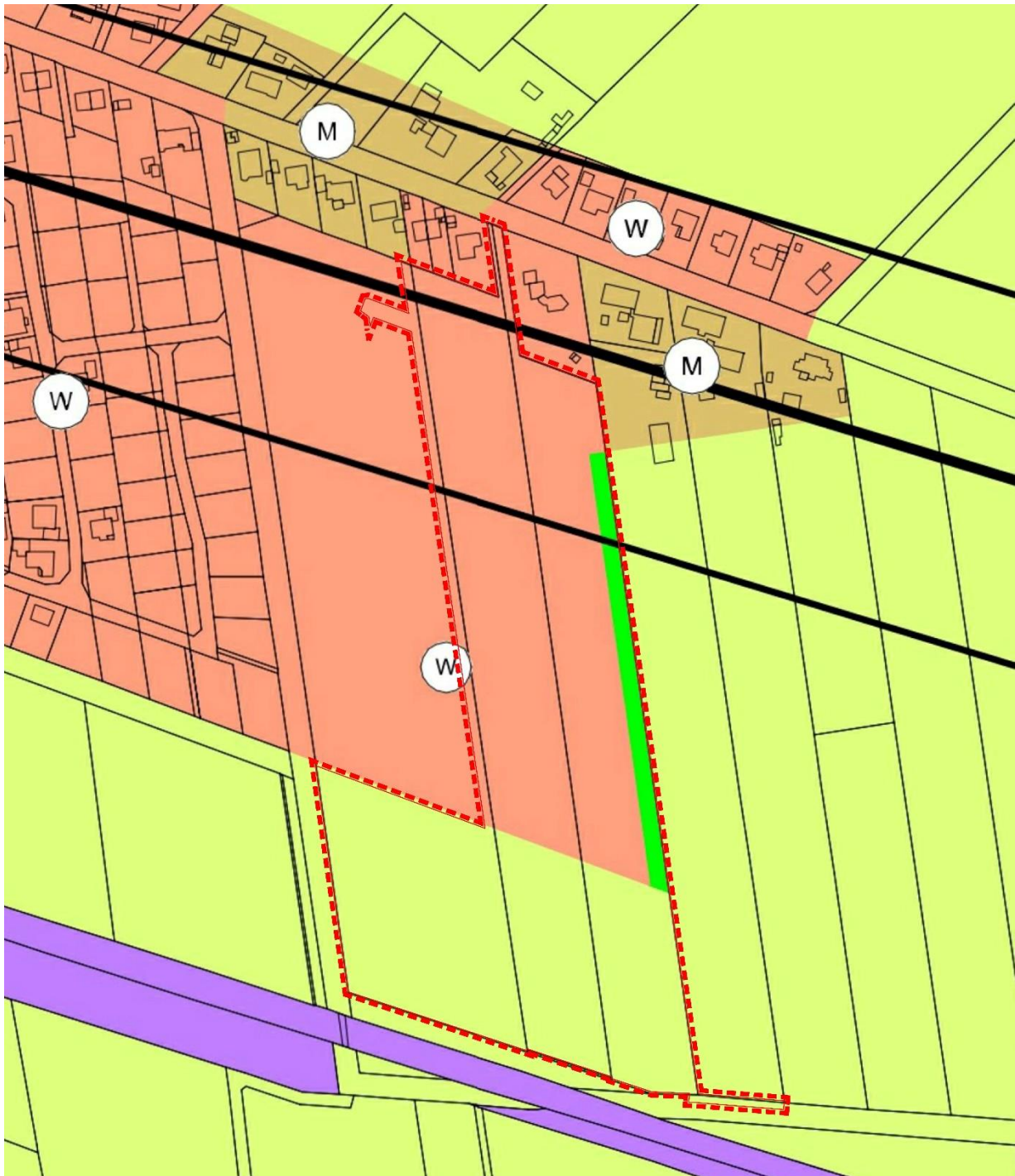


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Darstellung

3.3. Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Hülshorn“. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 wiedergegeben, da sie entsprechend zweckdienlich angepasst in den Bebauungsplan 27 aufgenommen werden sollen.

In diesem Bereich werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Randeingrünung (5 m Breite), öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsfläche

(Wendehammer), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sowie ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Darstellung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 0,3 bis 0,4) sowie die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH 9 bis 12 Meter und Traufhöhe TH 7). Im Teilgebiet WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, wobei im WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA 1 sind bis zu vier Wohnungen je Einzelhaus zulässig, im WA 2 maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur

innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Größe der Baugrundstücke wird über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens 400 m² aufweisen. Darüber hinaus sind die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden.

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) Sandacker (AS). In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Podsol-Pseudogley sowie Pseudogley-Podsol kartiert. In der Karte (Biotopverbund) hat der Bereich des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung für den Biotopverbund. Der LP kartiert im Plangebiet Suchräume für Ziele und Maßnahmen (Lokaler Hecken-Biotopverbund).

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Sandacker (AS) mit der Zielkategorie 4 (umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter) dar. Das Plangebiet besitzt erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es befindet sich ferner in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsfreileitungen sowie in den Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen.

4.2. Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (Acker) besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ein Fachbeitrag Artenschutz von Bartels Umweltplanung, Hamburg, 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.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter möglich.

Zum Artenschutz wurde darüber hinaus für den geplanten Bereich des Bebauungsplans eine Potenzialabschätzung (Umweltbericht) vorgenommen.

Durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel sowie auf Fledermäuse beschränken. Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Fische, Reptilien, Meeressäuger) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten und kann bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Planung bei Beachtung der Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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

Baufeldräumungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sollten im Plangebiet im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. zu harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

Entsprechende Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

4.4. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund von Bodendenkmalen im näheren Umfeld ist jedoch mit weiteren Funden zu rechnen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten

ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einzuholen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.6. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7. Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 5,5 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung sowie der 2. Änderung des FNP aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in Hammah nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

4.8. Boden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Suchräume für schutzwürdige Boden (hohe – äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit) befindet. Die-

ser Bereich befindet sich lediglich in einem schmalen Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze. In diesem Bereich ist keine Verdichtung der Böden vorgesehen. Hier wird lediglich ein Spielplatz angelegt.

Es wird angeregt, die schutzwürdigen Böden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend zu berücksichtigen sowie die verschiedenen Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu beachten (siehe hierzu Umweltbericht als Teil B dieser Begründung).

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sollten die allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ihre Beachtung finden.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept soll eine Einbettung des Baugebietes in die Umgebung gewährleistet werden. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei weitestgehend an der geplanten Bebauung sowie den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im westlichen Bereich. Die etwa 5,5 ha große Fläche soll zu einem Wohngebiet mit etwa 40 (Wohn-)Baugrundstücken entwickelt werden. Das Konzept sieht in Anlehnung an den Charakter der angrenzenden Bereiche eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Bebauungsdichte und die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Grundstücksgrößen sollen der örtlichen Randlage gerecht werden. Die für Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 700 m², Doppelhäuser sollen je Doppelhaushälfte mindestens eine Grundstücksgröße von 400 m² besitzen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind zwei größere Baugrundstücke vorgesehen, um hier auch eine größere Bandbreite von Wohnformen (z.B. Mehrfamilienhäuser) anbieten zu können.

Das Wohngebiet wird nach Osten zur freien Landschaft mit einer Randeingrünung versehen. Dadurch werden der Ortsrand bzw. der Übergang zur freien Landschaft definiert und neugestaltet.

Nach Süden hin wird eine Fläche zur Unterbringung eines ggf. erforderlichen Lärmschutzes sowie eines Regenrückhaltebeckens (bereits im Bestand vorhanden) vorgehalten. Dieverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei Anschlüsse: im Nordwesten sowie im Süden an die Planstraßen im Baugebiet „Hülshorn I“. Die Erschließungsstraßen sind mit einem Regelquerschnitt von 8 bis 9 m (Straßenraumbreite) bemessen. Darüber hinaus sind straßenunabhängig geführte Fuß- und Radwege geplant, um das neue Baugebiet und das vorhandene Wohngebiet miteinander zu verbinden.

Der Bereich für einen ca. 3.500 m² großen Spielplatz ist im südwestlichen Teil des Plangebietes angedacht, um für alle zukünftigen Anwohner als auch der Anwohner im Umfeld eine attraktive Spiel- und Aufenthaltsfläche zu bieten.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

5.2. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes, sodass eine Einbettung in die Umgebung sichergestellt wird. Das WA wird in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dazu, städtebaulich störende Konfliktsituationen zu vermeiden, da sie zum einen mit dem angestrebten Charakter eines dörflichen Wohngebietes nicht vereinbar sind (insb. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) und zum anderen aufgrund der Randlage des Planungsbereichs an anderen Standorten im Gemeindegebiet (z.B. Anlagen der Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes) angesiedelt werden sollen.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randlage gerecht werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird daher für weite Bereiche im Plangebiet (WA3 und WA 2) auf 0,3 festgelegt, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Diese Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Gebieten. Im südlichen Bereich wird im WA 1, mit dem Ziel dort auch Geschosswohnungen zu ermöglichen, eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Tauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen daher eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Im südlichen Bereich (WA 1) dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m nicht überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen orientiert sich zum einen an dem in der näheren Umgebung bereits vorhandenen bzw. zulässigen Maß. Zum anderen ist ein Höchstmaß aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Hammah erforderlich, um einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen sowie den Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft einzubinden.

5.4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Teilgebiet **WA 1 und WA 3** eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. An diesem Standort ist eine stärkere bauliche Nutzung durchaus wünschenswert und konform mit den planerischen Zielen. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll hier nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. In dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet **WA 2** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Umfeld.

5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und **WA 3** wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

Im südlichen Bereich soll eine größere Brandbreite von Wohnformen ermöglicht werden. Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung in diesem Bereich (**WA 1**) sind dort bis zu **vier Wohnungen je Einzelhaus** zulässig. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden. Im **WA 3** sind darüber hinaus **sechs Wohnungen je Hausgruppe** zulässig.

5.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung soll so weiträumig erfolgen, dass den BauherrInnen und ArchitektInnen ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden.

Die Baugrenzen werden daher in der Regel mit einem Abstand von mindestens 4 m zum Straßenraum festgesetzt. Zu den kleinen Stichwegen wird ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) wird ein Abstand von 4 m eingehalten, um die Wegeräume nicht zu sehr einzuengen. Auf den vom Straßenraum abgewandten Seiten im östlichen Bereich halten die Baugrenzen einen Abstand von 8 m (inklusive Randeingrünung) zu den zukünftigen Grundstücksgrenzen. Zu den angrenzenden Grundstücken im nördlichen Bereich, im Übergang zur Bestandsbebauung, wird ein höherer Abstand von 4 m eingehalten, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an dieser Stelle des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Damit die Straßen- und Wegeräume nicht zu sehr eingeengt werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten** dürfen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

5.7. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgrößen 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 zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die Mindestgrundstücksgröße dient auch dazu, dass die entstehende Bebauung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Dabei werden die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen als ortstypisch angesehen.

5.8. Öffentliche Grünfläche

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein größerer, zeitgemäßer Spielplatz vorgesehen. Dieser soll u. a. auch den im Rahmen der 3. Änderung des BP 9 „An der Bahn“ überplanten Kinderspielplatzes (ca. 400 m Entfernung), kompensieren. Hierdurch erhalten alle zukünftigen Anwohner als auch der Anwohner im Umfeld eine attraktive Spiel- und Aufenthaltsfläche. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

5.9. Grünordnung

Im Plangebiet sind keine Grünstrukturen vorhanden. Im Plangebiet soll daher eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen und Kirschlorbeeren 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.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden dadurch gesichert, dass eine Randeingrünung in 5 Meter Breite aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft entlang der östlichen Grenze des Gebietes festgesetzt wird. Eine entsprechende ausführungsbereite Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Das neue Baugebiet grenzt an das bestehende Baugebiet „Am Hülshorn I“, welches im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 24 vorbereitet wurde. Dort sind ebenfalls am östlichen Rand des Plangebietes Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen gewesen. Diese sind aufgrund der Weiterentwicklung des Baugebietes weiter nach Osten obsolet und werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 27 überplant. Mit der neuen Planung werden neue Eingrünungs- bzw. Abschirmungsmaßnahmen an den neu entstehenden Plangebietsrändern geschaffen, um eine angemessene Abgrenzung zur umgebenden Landschaft zu sichern.

Im Straßenraum der Planstraße sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 50 m festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Eine entsprechende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

5.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden Ausgleichsmaßnahmen teilweise innerhalb des Plangebietes geschaffen. Auf den **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)** ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Schaffung eines Feldgehölz vorgesehen. Mit der SPE- Fläche soll ein Anschluss an die südlich vorhandenen Baum-Strauchhecken geschaffen werden.

Die im Zuge der Planung erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen (0,98 ha) erfolgen außerhalb des Plangebietes. Die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hat in den Gemarkungen Großenwörden und Engelschoff den Kompensationsflächenpool „Wasserkruger Moor“ aufgestellt. Die Flächen wurden von der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten erworben und sollen auf insgesamt ca. 18,5 ha für Maßnahmen als Kompensationsflächenpool bei Eingriffen der Mitgliedsgemeinden bzw. bei Einzelbauvorhaben entwickelt werden. Für den Kompensationsflächenpool wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt. Gemäß den Zielen und Maßnahmen des Pflege- und Entwicklungsplanes ist auf den Flurstücken ein extensiv genutztes Grünland mit dem Zielbiototyp: „Basenarme Pfeifengraswiese“ zu entwickeln.

Weiterführende Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung getroffen.

5.11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Um darüber hinaus dem zu erwartenden hohen Motorisierungsgrad gerecht zu werden, ist es notwendig Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu machen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

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 vor dem Gebäude gemessen, 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 Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

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 und rot-bunten 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 sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO. Holzhäuser sollen nicht zulässig sein, da sie in der Region untypisch sind.

Dächer

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Engobierte Dachpfannen sollen jedoch zulässig sein, da sie zwar als glänzend, aber nicht als hochglänzend anzusehen sind. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von 10 bis 50 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, wenn eine Nutzfläche von maximal 55 m² eingehalten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörfliches und naturnah geprägtes Straßenbild. 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 sind Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum zulässig. Alternativ sind auch andere Pflanzen entsprechend der vorgegebenen Pflanzenliste zulässig.

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

Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Für Wohneinheiten unter 55 m² wird der Nachweis eines Stellplatzes als ausreichend angesehen. Hierdurch wird, auch im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad minimiert.

5.12. Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des westlich gelegenen Baugebietes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ und den dort verlaufenden Verkehrsflächen vorbereitet worden. Das jetzige Plangebiet soll über diese angebinden werden, so dass hier eine Ringerschließung erfolgt. Die im Plangebiet vorgesehenen Planstraßen werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht zudem die Vorhaltung von Parkraum, sodass das Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes auf im Straßenraum befindlichen Parkplätzen erfolgen kann.

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, hinsichtlich des Ausbaugrads und der Ausbaustandards ausreichend bemessen und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung des neuen Wohngebiets sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung (Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25). Das in diesem Zusammenhang erstellte Verkehrsgutachten (SHP, Juni 2020) berücksichtigt, die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehrsleistungen im Bereich des Knotenpunktes K03/K68/Osterheide. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 25 getroffen.

Zuwegung:

Zu den geplanten Gebäuden werden Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorgesehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Gemäß § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt [...] vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Maßgebend ist der "Laufweg" von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle. Die geplanten „Stichwege“ sind ebenfalls gem. der o. g. Richtlinie (Bewegungsfläche) herzustellen, sofern die Länge des Laufweges überschritten wird.

Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird die Straßenerschließung durch einen „Fuß- und Radweg“ ergänzt. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen. Mit der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ soll die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr verbessert werden. Dieser macht das Wohnumfeld für FußgängerInnen und RadfahrerInnen attraktiver und bindet es in die städtebauliche Umgebung ein.

Gestaltung der Straßenräume

Der Ausbau der Straßenräume soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind, statt der üblichen städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z. B. Fahrbahn in Asphalt, breite gepflasterte Gassen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte, vereinzelt gepflasterte Stellplätze im Straßenraum) wird angeregt. Über kleine Versätze und Einengungen im Fahrbahnverlauf kann eine städtebauliche Auflockerung und Gliederung erreicht und eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit gefördert werden.

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 5.9 vorgesehenen Festsetzungen hinaus, sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Die Ausgestaltung der Straßenräume soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Ruhender Verkehr

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

Grundstückszufahrten

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.

5.13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Osterheide“ erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Aus-

führung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/m) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Die Nachweise über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

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

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 ist für das Plangebiet ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Galla + Partner, Horneburg, erarbeitet und umgesetzt. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bereits Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen sowie Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Erschließungsanlagen erfolgt. Hierbei wurde auch die zukünftige Entwicklung, die mit dem Bebauungsplan 27 vorbereitet wird, berücksichtigt.

Das Regenrückhaltebecken wird als Abwasseranlage gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Errichtung der RRB als zukünftige Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftbarkeit benachbarter Flächen ausgehen.

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Bei der Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in ein Gewässer, ist eine Erlaubnis nach §§ 8, 10 WHG erforderlich. Diese ist beim Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft, des Landkreises Stade zu beantragen.

Im Plangebiet wird auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes ein Regenrückhaltebecken (R) als **Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 24) festgesetzt. Dieses wird lediglich um die Breite der öffentlichen Grünfläche nach Osten verschoben. Die vorhandenen Leitungen bleiben hiervon unberührt bzw. müssen ggf. erweitert werden. Innerhalb dieser Fläche sollen neben dem RRB selbst Wege für die Unterhaltung zulässig sein. Für die geplante Anlage des Regenrückhaltebeckens ist entsprechend der vorgenannten Berechnungen eine Fläche mit einer Breite von ca. 25 m und einer Länge von ca. 105 m (ca. 2.500 m²) ausrechend.

Das Regenwasser aus dem Erschließungsgebieten „Am Hülshorn I+II“ wird über das Regenwasserrückhaltebecken und einer rd. 60,00 m Drosselstrecke DN 315 (DN 90) in den Rückhaltegraben der Sandheidegebiete III bis V abgeleitet werden. Der Graben mündet direkt vor den Flächen der Deutschen Bahn und gibt das Oberflächenwasser (ebenfalls gedrosselt) an den Bahnseitengraben weiter. Die Vorflut ergibt sich abschließend dann in westlicher Richtung über einen Bahndurchlass DN 500 zum Mittelsdorfer Grenzgraben.

Das Becken (Volumen rd. 1.400 m³) wird als trockenfallendes Regenrückhaltungen ausgeführt. Ein im RRB integriertes Tossbecken mit Tauchwand dient als Öl- und Benzinsperre, sowie als Sandfang. Das Erdbecken wird mit einer Böschungsneigung von 1:2 bis 1:6 ausgebildet und ist somit begeh- und befahrbar. Die RRB-Tiefe beträgt insgesamt 1,45 m. Innerhalb der Sohle verbindet eine Trockenwetterrinne als Mulde ausgebildet den Zu- und Ablaufbereich. Aufgrund der geringen Tiefe und der flachen Böschungen ist keine Einfriedung vorgesehen. Die Zu- und Abläufe des Regenrückhaltebeckens werden durch Betonsteinpflaster (in Beton

versetzt) gegen Erosion geschützt. Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt weitgehend nach der Funktion. Die Böschungen und Sohle werden mit Oberboden bzw. Rasenschotter angedeckt und angesät.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept soll es grundsätzlich auch möglich sein, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Im Zuge der Planung des Bebauungsplans Nr. 24 wurden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung wurde bereits durch vorherige Bauabschnitte vorbereitet, sodass eine Anbindung an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

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 Stichwege können nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an den erschließenden Straßen zur Abholung aufgestellt werden können.

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

5.14. Immissionsschutz

Lärm

Die Planung sieht ein Wohngebiet innerhalb einer Fläche vor, die im Süden durch die Immissionen der Bahnlinie (Bahnstrecke Cuxhaven-Stade-Harburg) beeinträchtigt werden kann. Aufgrund der Planung kann es zu Immissionsschutzkonflikten mit der benachbarten Nutzung (Bahn) kommen. Des Weiteren wurden die Auswirkungen des Vorhabens beurteilt, um mögliche Konflikte in der Nachbarschaft darzustellen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das hierfür beauftragte Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Klaus Rosener, Dötlingen, angefertigt.

Im Gutachten sind daher folgende Konflikte untersucht:

- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm (Schienenverkehrslärm)
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan ausgelösten Zusatzverkehr.

Zum Schutz der innerhalb der Plangebietes geplanten Nutzung vor Verkehrslärm sind Aussagen zum Schallschutz getroffen worden. Die Grundlage hierfür bildeten die im Gutachten genannten Richtlinien und Vorschriften. Dabei wurde die festgesetzte Lärmschutzwand im südlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben, eine detaillierte Erläuterung ist dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Schienenverkehrslärm

Die Bahnlinie im südlichen Bereich wird im Gutachten als Hauptschallquelle identifiziert. Die Eingangsdaten zur Berechnung der Schallemissionen durch den Bahnverkehr basieren auf den übermittelten Prognosedaten für das Jahr 2030. Zur Belastung des Plangebietes durch den Eisenbahnverkehr sind an unterschiedlichen Immissionsorten, Einzelpunktberechnungen durchgeführt worden.

Ergebnis:

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden tags an allen Immissionsorten um mindestens 4 dB unterschritten. Die Orientierungswerte für WA werden nachts um bis zu 3,7 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) wird jedoch nicht erreicht. Der Bereich für „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ wird damit nicht verlassen.

Die Untersuchung der Lärmbelastung aus Verkehrslärm und die Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 erfolgt auf Basis der Verteilung zur Nachtzeit.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LPB II bis LPB IV ergibt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nach Realisierung der Lärmschutzwand somit im LPB II bis III. Lediglich am Westrand und im Süden wird der LPB IV erreicht. Hier befinden sich ein Spielplatz, Regenrückhaltebecken sowie eine Ausgleichsfläche. Kleine Bereiche des WA 1 (Westlicher Bereich) liegen im LPB IV.

Abwägung:

In den Lärmpegelbereichen I bis III ist bei den heute aufgrund der Energieeinsparungsverordnung erforderlichen Bauausführungen der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet, so dass im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen notwendig sind. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei einer wesentlichen baulichen Veränderung muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Das bedeutet, dass der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert ist, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmung der Außenbauteile für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert ist. Es sind somit erhöhte schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen. Diese liegen aber in einem Bereich, der für die Sicherung einer Wohnnutzung mit entsprechenden Schutzbedürfnissen unproblematisch ist.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Wohngebäuden sind daher passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ein Nachweis für ausreichenden passiven Schallschutz könnte auch erst im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens erbracht werden. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit der Anwendung der DIN 4109 zur Bestimmung der Anforderungen an die Außenbauteile kann somit ausreichend Schallschutz für die schutzbedürftigen Räume gewährleistet werden.

Quell- und Zielverkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs geprüft. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Belastung an der angrenzenden Wohnbebauung durch den Quell- und Zielverkehr aus dem angrenzenden B-Plan Nr. 24 als auch aus dem B-Plan Nr. 27 die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht erreicht. Auch die Zusammenführung der Vorbelastung aus dem Schienenverkehr und die Zusatzbelastung aus Quell- und Zielverkehr zur (Gesamt-) Verkehrslärmbelastung zeigt keine Überschreitung der Orientierungswerte.

Fazit:

Mit den konkreten planerischen Maßnahmen, also durch sowohl aktiven als auch durch die passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass ein angemessener Schutz vor Geräuscheinwirkung erreicht werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Wohngebäuden können mit diesen Maßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gewährleistet werden. Darüber hinaus kann nachweislich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden damit vermieden und mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen dieses Bebauungsplanes bewältigt.

Ausgehend von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Landwirtschaft

Angrenzend an das geplante Gebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen können. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf.

Aufgrund der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich, um den Fortbestand des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht einzuschränken und eine unzumutbare Geruchsbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu vermeiden.

Für den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches kann zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation auf das Geruchsimmisionsgutachten¹ aus dem Jahre 2016 zurückgegriffen werden, welches im Zuge geplanter wohnbaulicher Entwicklungen in der Gemeinde Hammah erstellt wurde. Untersucht wurden hierbei landwirtschaftliche Betriebe im immissionsrelevanten Umfeld der Gemeinde. Im Bereich des Plangebietes ist der westlich angrenzende Pferdebetrieb, im Hinblick auf die GIRL bezüglich Geruchsimmisionen, relevant.



Abbildung 7: Immissionsorte in der Umgebung des Betriebes sowie Isolinien der Geruchshäufigkeit in der Plansituation; Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.); Quelle: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg © LGLN, eigene Darstellung

Im Ergebnis werden im Bereich des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit) deutlich unterschritten. Durch die Planung werden somit keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländli-

¹ Geruchsimmisionen – Gutachten zur Ausweisung von Wohnbauflächen - Gutachten 16.106, 2016

chen Raum und seitens der zukünftigen Bevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

Licht

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gern. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei der Planung und Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet, sind zum Schutz der Nachbarschaft vor störenden Lichtimmissionen, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, zu beachten.

Bauphase

Baulärm:

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Baulärm ist die "Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen vom 19. August 1970 zu beachten.

Staubentwicklung:

Zum Schutz der Nachbarschaft vor erhöhter Staubbelastung durch Bautätigkeiten sowie Fahrzeugbewegungen, sind geeignete Maßnahmen zur Staubniederschlagung bzw. Minimierung zu wählen. Als eine mögliche Maßnahme sei hier, in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse, das regelmäßige Wässern der Fahrwege genannt.

Die öffentlichen Verkehrswege im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes, die hauptsächlich für den Baustellenverkehr genutzt werden, sollten regelmäßig auf Verschmutzung geprüft und gesäubert werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Die geplanten Flächen für Wohnbaugrundstücke befinden sich in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vornehmen wird. Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2. Kosten und Finanzierung

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

7. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	39.000
Straßenverkehrsfläche	5.855
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	1.075
Öffentliche Grünfläche	3.550
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
SPE-Fläche	1.620
Randeingrünung (innerhalb WA)	1.885
Regenrückhaltebecken	2.500
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	2.000
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	55.640

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2020