

Gemeinde Hammah - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16
"Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung"
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung
(Teil B: Umweltbericht)
(Teil C: Eingriffsregelung)



Stand: 28.05.2009

cappel + partner
architektur und stadtplanung



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

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
2 Planerische Rahmenbedingungen	2
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3 Angaben zum Bestand	4
4 Planinhalt und Abwägung	5
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Höhenlage der Baukörper	6
4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
4.6 Mindestgrundstücksgrößen.....	7
4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO	7
4.8 Verkehr.....	8
4.9 Kinderspielplatz.....	8
4.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	8
4.11 Ver- und Entsorgung	9
4.12 Immissionsschutz.....	10
4.13 Denkmalschutz.....	10
4.14 Altlasten und Altablagerungen	11
4.15 Naturschutz und Landschaftspflege.....	11
4.16 Bodenschutz	12
4.17 Trinkwasserschutz	12
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	12
5.1 Bodenordnung.....	12
5.2 Kosten und Finanzierung	12
6 Flächenangaben	13

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
5. Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575, 579)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden und Westen durch Grünland,
- im Süden durch den „Haddorfer Weg“ und
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Wohnstraße „Heidberg“.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Siedlung Mittelsdorf-Siedlung. Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Deckblatt) zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,02 ha.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1.3.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Hammah stehen derzeit kaum Flächen für Baugrundstücke zur Verfügung. Auf der anderen Seite gibt es eine Nachfrage junger Bauwilliger, die in ihrem Heimatort bleiben und dort bauen wollen.

Damit die weitere Eigenentwicklung Hammahs gezielt gesteuert werden kann, hat die Samtgemeinde Himmelpforten in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans in der Siedlung Mittelsdorf-Siedlung, am „Haddorfer Weg“, angrenzend an die vorhandene Bebauung Wohnbauflächen dargestellt (Änderungsfläche 27.4).

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen in Mittelsdorf-Siedlung möchte die Gemeinde Hammah die bestehenden ländlichen Sozialstrukturen fördern und weiter entwi-

ckeln. Junge Bauwillige sollen wieder die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken haben, damit der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt wird. So soll auch der soziale Zusammenhalt gestärkt und insbesondere das im ländlichen Raum noch verbreitete Zusammenleben der Generationen gefördert werden.

Die Gemeinde möchte nun auf den dargestellten Wohnbauflächen ca. 11 Baugrundstücke schaffen, um den Bedarf in Mittelsdorf-Siedlung zu decken. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3.2 Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 16 verfolgt die Gemeinde Hammah die folgenden Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen, um die örtliche Nachfrage nach Wohnbau land zu decken
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges an geeigneter Stelle
- Abschluss der baulichen Entwicklung des Ortsteils Mittelsdorf-Siedlung
- Einbettung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild durch geeignete Randeingrünung
- Sicherung des vorhandenen Spielplatzes an der Schnittstelle zwischen alter und neuer Wohnbebauung
- Anbindung des Baugebietes an den Haddorfer Weg für Fußgänger und Radfahrer

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Zentralörtliche Einbettung und Verkehr

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

Außerdem ist die nahe gelegene Stadt Stade als Mittelzentrum und wichtiger Arbeitsort sowohl per MIV als auch per ÖPNV gut erreichbar.

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

Natur und Landschaft, Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Der „Haddorfer Weg“ ist als regional bedeutsamer Radwanderweg gekennzeichnet, der von Stade über Haddorf und Mittelsdorf bis nach Himmelpforten führt.

Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung. Außerdem ist es als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials gekennzeichnet.

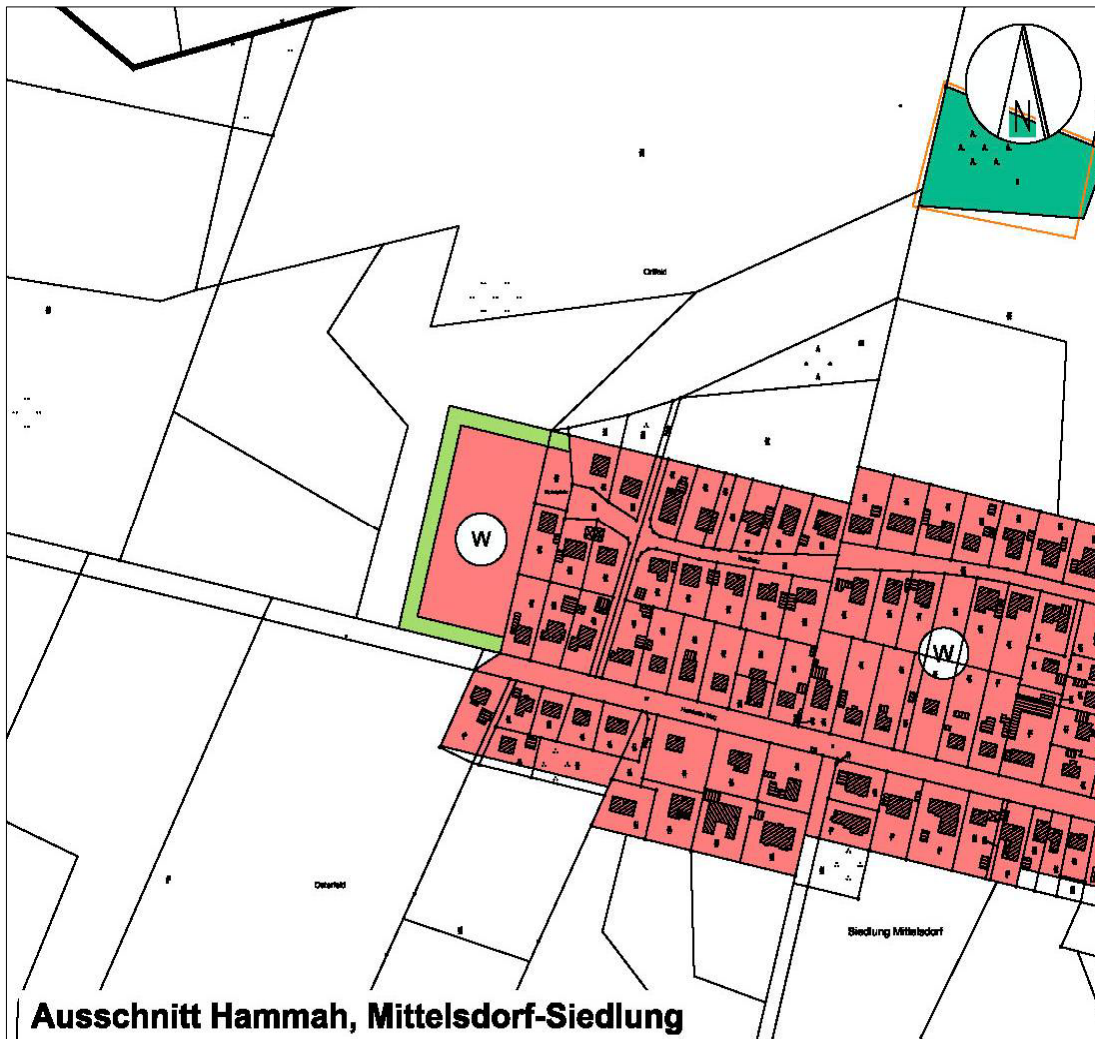
Fazit

Da das Plangebiet Gebiete mit Vorsorgefunktionen nur am Rande und in kleinen Teilen berührt und als einzugrünende Abrundung der Bebauung die Entwicklung der Siedlung abschließt, werden die genannten Gebiete durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam. Bisher wurden 26 Änderungen durchgeführt. Die 27. Änderung, die den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft, befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren (Änderungsbereich 27.4). Im Bereich Mittelsdorf-Siedlung wurde eine Wohnbaufläche als Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie eine Grünfläche zur Randeingrünung des Änderungsbereichs nach Norden, Westen und Süden dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für diese Änderungsfläche mit selbem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und berücksichtigt mit Hilfe entsprechender Festsetzungen auch die Randeingrünung. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der Darstellung der 27. Änderung

3 Angaben zum Bestand

Erschließung

Das Plangebiet liegt am „Haddorfer Weg“. Dieser bindet nach Westen an Mittelsdorf und Hammah und nach Osten an Haddorf an. Das überörtliche Straßennetz (B 73) ist außerdem in südlicher Richtung über den „Mühlenweg“ erreichbar. In Hammah befindet sich ein Haltepunkt der Regionalbahn (Hamburg-Stade-Cuxhaven).

Das östlich angrenzende Wohngebiet wird über die Wohnstraße „Heidberg“ erschlossen.

Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelt Hoflagen sowie die umliegenden Ortschaften Hammah, Mit-

telsdorf und Haddorf geprägt. In der Landwirtschaft überwiegen offene Grünlandnutzungen, die das Landschaftsbild in weiten Teilen prägen.

Die östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Mittelsdorf-Siedlung) dienen dem Wohnen. Die vorhandene Bebauung ist generell im dörflichen Maßstab mit lockerer Bebauung überwiegend als Einzelhäuser gehalten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden derzeit vorwiegend als landwirtschaftliches Intensivgrünland, als Weide, genutzt. Im äußersten Nordosten befindet sich ein Kinderspielplatz.

Soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Mittelsdorf-Siedlung liegt ca. 5 km vom Grundzentrum Himmelpforten und nur etwa 2,5 km von den westlichsten Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Stade mit diversen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Stade, aber auch Himmelpforten, bieten eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. In Mittelsdorf-Siedlung selbst sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Kindergartenplätze stehen in Hammah, Haddorf, Stade und Himmelpforten zur Verfügung. In Hammah befindet sich die zuständige Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Himmelpforten und Stade.

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

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Haddorfer Weges im Ortsteil Mittelsdorf-Siedlung. Die Fläche wurde von der Gemeinde Hammah ausgewählt, da an dieser Stelle die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbauflächen des Ortsteils sinnvoll abgerundet werden können. Vorgesehen ist die Schaffung und Erschließung von ca. 11 neuen Baugrundstücken.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ist die planungsrechtliche Sicherung des Spielplatzes im Nordosten des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt mit Hilfe einer neu anzulegenden Stichstraße in Verlängerung der vorhandenen Wohnstraße „Heidberg“. Dafür wird auch ein Teil des jetzigen Spielplatzes der Verkehrsfläche zugeschlagen. Ein direkter Anschluss an den Haddorfer Weg wird in Form eines Fuß- und Radweges vom Wendehammer aus realisiert.

Das gesamte Plangebiet soll nach Norden, Westen und Süden mit einer standortgerechten Randeingrünung versehen werden. Diese soll das Wohngebiet abschließend eingrünen und das Landschaftsbild schützen. Pflanzvorschriften sollen eine standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes sichern.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zur Sicherung einer mit den umgebenden Nutzungen verträglichen Bebauung wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die in § 4 (2) 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) werden insbesondere aufgrund der geringen Größe des Siedlungsbereiches durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Sie wären auch mit dem angestrebten Charakter und der Lage des Wohngebietes schlecht vereinbar.

Je **Einzelhaus** sind bis zu **zwei Wohneinheiten** zugelassen, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist je **Doppelhaushälfte** ist maximal **eine Wohneinheit** zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend gering gehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Plangebiet auf **0,3** festgelegt. Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Die **maximal zulässige Traufhöhe (TH)** beträgt **4,50 m**. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßenmitte, gemessen in Höhe der Grundstückszufahrt. Als Traufe wird die Schnittlinie der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Mit der Festsetzung zur Traufhöhe sollen die grundlegendsten ortsüblichen Maßstäblichkeiten der prägenden Hauptgebäude geschützt werden.

4.4 Höhenlage der Baukörper

Die Höhe des Erdgeschosses darf 50 cm über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll eine gute Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild und die bauliche Umgebung zusätzlich unterstützt werden.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird festgesetzt, dass ausschließlich **Einzel-** und **Doppelhäuser (ED)** zulässig sind. Dies wird durch die Randlage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise in der Umgebung.

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

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

4.6 Mindestgrundstücksgrößen

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

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Das Plangebiet ist einerseits sehr klein und fällt deshalb beim Erscheinungsbild der Ortschaft wenig ins Gewicht. Andererseits befindet sich das Gebiet am Rande der Siedlung und soll diese baulich abschließen. Deshalb und um eine positive baukulturelle Entwicklung zu gewährleisten, sind hinsichtlich der Gestaltung der Bauten einige Mindestfestsetzungen erforderlich. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit gleichem Geltungsbereich werden daher „Örtliche Bauvorschriften“ formuliert, um ein dem ländlichen Charakter des Umfeldes entsprechendes Aussehen der Bebauung zu erreichen. Außerdem sollten die ortsüblichen und regionaltypischen ländlichen Bauweisen bei der Gestaltung angemessen berücksichtigt werden.

4.7.1 Dächer

Das geneigte Dach ist im dörflichen Raum für die Wohnbebauung noch immer prägend. Für die Hauptgebäude werden deshalb nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens **20° bis 50°** zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass Bauwillige zwar Gestaltungsfreiheit haben, raumbildende Hauptgebäude die ortsübliche Dachneigung aber einhalten.

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

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

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

4.7.2 Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung eines integrierten Erscheinungsbildes der Siedlung dürfen für Hauptteile (mehr als 40 % der Außenwände) äußerer Fassaden ausschließlich Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Putzfassaden verwendet werden.

4.7.3 Einfriedungen

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

4.8 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Der Kfz-Verkehr kann aus dem Plangebiet über die vorhandene Straße „Heidberg“ zum „Haddorfer Weg“ geführt werden.

Zur Erschließung der Grundstücke wird eine Anbindung in Form einer Stichstraße an die vorhandene Straße „Heidberg“ vorgesehen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Wendehammer am Ende dieser Stichstraße stellt die Erreichbarkeit der Grundstücke auch für Müllfahrzeuge und andere Lastkraftwagen sicher.

Zur besseren Erreichbarkeit und zur Belebung des Plangebietes wird vom Wendehammer aus eine direkte Anbindung an den „Haddorfer Weg“ für Fußgänger und Radfahrer als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Stellplätze

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

4.9 Kinderspielplatz

Der größte Teil des vorhandenen Spielplatzes an der Schnittstelle zwischen alter und neuer Bebauung wird mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Der Spielplatz ist groß genug, um den Spielbedürfnissen der Kinder zu genügen und sowohl von den geplanten als auch den bestehenden Wohnbereichen gefahrlos erreichbar. Die Gemeinde übernimmt durch die Neuplanung eventuell notwendig werdende Umgestaltungsmaßnahmen sowie die Pflege und Instandhaltung des Spielplatzes.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen (Randeingrünung)

Das Plangebiet soll durch eine naturnahe, dichte Randeingrünung angemessen abgeschlossen und in das Landschaftsbild eingebettet werden. Außerdem soll es einen durchgrünten, dörflichen Charakter erhalten. Dazu sind Pflanzungen erforder-

lich, deren Zusammensetzung und Dichte im Bebauungsplan geregelt werden muss.

Für alle Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden durch textliche Festsetzung Mindest-Pflanzqualitäten vorgegeben. Außerdem gehören zu den textlichen Festsetzungen zwei Pflanzenlisten.

Eine Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen - sowie die verbleibenden Maßnahmen zum Ausgleich werden detailliert an anderer Stelle (Teil C der Begründung) beschrieben.

Im Norden und Westen des Plangebietes wird ein 9 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB) entsprechend der Pflanzenliste A festgesetzt. Im Süden des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB) entsprechend der Pflanzenliste A festgesetzt. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wird in diesen Flächen auch als Einzelpflanzung ausgeschlossen, da diese landschaftsuntypisch sind. So wird eine standortgerechte Eingrünung der Neubebauung und damit eine Abschirmung gegenüber dem Landschaftsbild erreicht. Die Eingrünung liegt zum Teil – in 5 m Breite – als private Grünfläche auf privaten Grundstücken. Der andere Teil – in 4 m Breite – verbleibt als öffentliche Grünfläche in der Hand der Gemeinde. Beide sind zusammen als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste A festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen 5.1).

Mit den Vorgaben in der Pflanzliste zu standortgerechten Arten wird eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes erreicht. Mit den zusätzlichen textlichen Festsetzungen, z.B. zu den Abständen, sollen eine angemessene Quantität und Qualität der Gehölze dauerhaft gesichert werden.

Weitere Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken wird außerdem die Anpflanzung je eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes pro Grundstück textlich festgesetzt. Die dafür vorgesehenen Arten werden innerhalb der textlichen Festsetzungen genannt. Das Pflanzgebot dient der Erhaltung und Schaffung eines durchgrüneten Dorfbildes.

Da Nadelgehölze untypisch für diesen Landschaftsraum sind, soll deren Anpflanzung nur beschränkt möglich sein. Es wird daher textlich festgesetzt, dass Nadelbäume nur einzeln und keinesfalls in Reihen oder Gruppen angepflanzt werden dürfen.

Anpflanzungen im Straßenraum

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes in einem Baugebiet mit dörflichem Charakter wird festgesetzt in einem Abstand von maximal 20 m einseitig einen standortgerechten, heimischen Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in Frage kommenden Arten werden in den textlichen Festsetzungen genannt.

4.11 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Rahmen des Bestandes gesichert. Für die geplante Neubebauung soll das örtliche Netz erweitert werden.

Entnahmestellen für Löschwasser sind im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr festzulegen.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das anfallende auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in einem herzustellenden verrohrten Graben in den ca. 200 m nördlich des Gebietes verlaufenden Vorfluter eingeleitet. Auf privaten Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser muss durch den Grundstückseigentümer in geeigneter Weise zurückgehalten und über das örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Regenwasser kann auch gesammelt, dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse kaum möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das örtliche Kanalnetz ist möglich. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

Versorgung mit elektrischer Energie

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

Gasversorgung

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

Fernmeldeversorgung

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

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.12 Immissionsschutz

Die nächste landwirtschaftliche Hofstelle liegt in 300 m Entfernung. Hierdurch sind keine Immissionsschutzprobleme zu erwarten. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind als typisch für den ländlichen Raum zu werten und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

4.13 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in dessen Umfeld sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Abtei-

lung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.14 Altlasten und Altablagerungen

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

4.15 Naturschutz und Landschaftspflege

Das geplante Wohngebiet grenzt an einen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Landschaftsplan (Nr. 77, „Grünland bei Haddorf“). Dabei handelt es sich um einen 140 ha umfassenden Niederungsbereich mit teilweise naturraumtypischer Ausprägung und Strukturvielfalt. Charakteristisch sind der ausgeprägte Grünlandanteil mit dichtem Grabennetz und die teilweise vorhandene Gliederung durch Gehölzstrukturen.

Die Abgrenzung und Einstufung ist nachrichtlich aus dem Landschaftsplan (LP) übernommen. Im LRP werden folgende Aussagen getroffen:

- **Biotoptyp:** Mesophiles Geestniederungsgrünland mit Grabensystem. Bäume, Baumgruppen, (Wall-)Hecken und kleine Waldparzellen mit hohem Vernetzungsgrad, im Zentrum einige Fischteiche. Am Ortsrand Haddorf naturnaher Eichen-Hainbuchenwald und Eichen-Altbestände. Osterbeck naturfern.
- **Schäden:** Grünlandumbruch. Intensive landwirtschaftliche Nutzung und Gewässerpflege (-ausbau); Entwässerung
- **Wichtiger Bereich für:** Im NO landesweite Bedeutung naturnaher Lebensräume; Entwicklungspotenzial; teilw. Naturraumtyp. Ausprägung und Strukturvielfalt

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des wichtigen Bereichs lässt sich folgendes feststellen: Die Berücksichtigung der Belange wurde bereits im Flächennutzungsplan gesichert, indem die als wichtiger Bereich gekennzeichneten Flächen gemieden wurden: Die Planung grenzt an den Bereich Nr. 77 an.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Himmelpforten grenzt die Aussagen zu dem wichtigen Bereich Nr. 77 „Grünland bei Haddorf“ weiter ein (Kap. 4, S. 90). Gemäß der Bewertung des Landschaftsplans liegt der hochwertige Teil des Landschaftsbereichs außerhalb der Samtgemeinde Himmelpforten. So ist ausdrücklich beschrieben, dass dieser Bereich innerhalb der Samtgemeinde Himmelpforten nicht als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart, Schönheit eingestuft wird.

Die Bedeutung des Bereichs für Arten und Lebensgemeinschaften ist innerhalb der Samtgemeinde Himmelpforten nur als wertvoll (Stufe 1 von 4) eingestuft, während andere, außerhalb gelegene Teile in die Stufen 2 bis 4 eingestuft werden. Dabei handelt es sich um den Niederungsbereich der Osterbeck, der als potenzieller Vogel- und Amphibienlebensraum eingestuft wird. Der hochwertigste Teil des wichtigen Bereichs Nr. 77 liegt im Nordosten.

Mit diesem Bebauungsplan wird jedoch eine südlich an den Bereich Nr. 77 angrenzende Fläche überplant. Das Plangebiet selbst liegt auf einen Teil einer als Intensivgrünland (GI) bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche am äußersten Rand

der Niederung und in einiger Entfernung von der Osterbeck. Unmittelbar angrenzend ist Intensivgrünland anzutreffen. Es sind somit keine der naturraumtypischen Strukturen betroffen. Ein mesophiler Grünlandkomplex mit lokaler Bedeutung wurde im Landschaftsplan in ca. 100 m nördlicher Richtung kartiert. Auch dieser Bereich ist daher nicht durch die Planung betroffen.

Westlich des Bebauungsplan-Bereichs befindet sich in ca. 40 m Entfernung eine lose Baumreihe, in ca. 180 m Entfernung eine Wallhecke (§ 33 NNatG). Dazwischen verläuft entlang des Haddorfer Wegs ebenfalls eine Wallhecke. Durch diese Gehölzreihen ist auch der Landschaftsbildbereich, in den mit der neuen Bebauung eingegriffen wird, relativ klein.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der Randlage außerhalb der eigentlichen Osterbeck-Niederung sowie der intensiven Nutzung (GI und benachbarte Wohnsiedlung) und der Bewertung des Landschaftsplans (Grenzbereich der Fläche Nr. 77) nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Die Auswirkungen der Überplanung dieser intensiv beweideten Grünlandfläche auf den wichtigen Bereich Nr. 77 sind daher zusammenfassend nur äußerst gering. Es besteht aus planerischer Sicht auch keine Notwendigkeit, über die mit 9 m besonders breite Randeingrünung hinaus abschirmende oder schützende Maßnahmen zu ergreifen.

4.16 Bodenschutz

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

4.17 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Himmelpforten. Für die Einzelbebauung ist jeweils ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. Bei allen baulichen Maßnahmen und Nutzungen sind die Auflagen und Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zu beachten.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

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

5.2 Kosten und Finanzierung

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

6 Flächenangaben

Flächenbilanz		
	Bezeichnung	Größe in m ² (gerundet)
Baugebiete	Allgemeines Wohngebiet	6.880
	Zwischensumme Baugebiete	6.880
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	1.290
	Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	50
	Zwischensumme Verkehrsflächen	1.340
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	650
	Öffentliche Grünfläche: Anpflanzung / Randeingrünung	890
	Privat, mit Pflanzgeboten	1.310
	Zwischensumme Grünflächen	2.850
SPE	Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Gehölzen (Überlagerung mit privaten Grünflächen)	1.310
	Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Gehölzen (Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen)	890
	Zwischensumme SPE	2.200
Summen	Baugebiete	6.880
	Verkehrsflächen	1.340
	Grünflächen	2.850
	SPE-Flächen (Überlagerung)	2.200
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	11.070

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von Cappel + Partner, Architektur und Stadtplanung im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah. Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“.

Im Juni 2009

Hammah, den

Dipl.- Ing. P. Kranzhoff
Stadtplaner

Bürgermeister