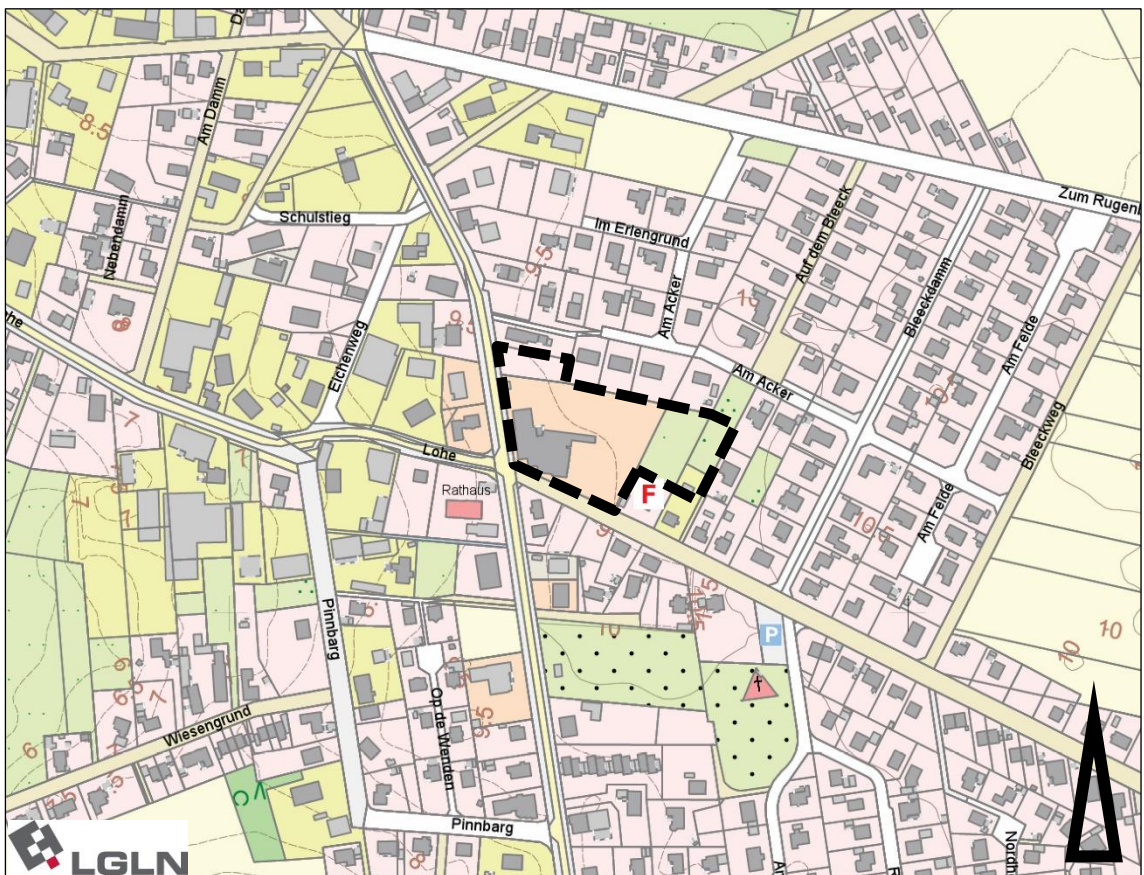




Gemeinde Hammah

Begründung
-Teil C-

Bebauungsplan Nr. 25 neu
„Zwischen Am Acker, Bahnhof-
straße und Osterheide“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Abschrift

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG	5
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	5
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	5
3 LAGE IM RAUM / BESTAND	6
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	6
3.3 EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT	7
3.4 IMMISSIONEN	8
3.5 ALTLASTEN.....	14
4 BESTEHENDE PLANUNGEN	14
4.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP).....	14
4.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	15
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	16
5 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	17
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	18
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
6.3 BAUGRENZEN	22
6.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	22
6.5 VERKEHRSFLÄCHEN.....	22
6.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	22
6.7 IMMISSIONSSCHUTZ	23
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
7.1 STELLPLÄTZE	23
7.2 FASSADENGESTALTUNG	24
8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
8.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG	24
8.2 ARTENSCHUTZ.....	25
9 VER- UND ENTSORGUNG	25
9.1 ABWASSERBESEITIGUNG	25
9.2 ABFALLBESEITIGUNG.....	26
9.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	26
9.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	26
10 FLÄCHENBILANZ	26
11 HINWEISE	27
11.1 BODENDENKMALSCHUTZ	27
11.2 KAMPFMITTELBELASTUNG	27
11.3 LICHTIMMISSIONEN	27
11.4 BAUPHASE / BAULÄRM	28

11.5	STAUBENTWICKLUNG	28
11.6	ERSCHÜTTERUNGEN	28
TEIL II: UMWELTBERICHT		30
1	EINLEITUNG	30
2	KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE	30
2.1	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
2.2	ANGABEN ZU STANDORT, ART UND UMFANG	31
2.3	FLÄCHENBEDARF	31
2.4	WIRKFAKTOREN.....	31
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN ...	32
3.1	FACHGESETZE.....	32
3.2	FACHPLÄNE, SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE ...	36
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	38
4.1	BESTANDSAUFNAHME UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	38
4.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	39
4.3	ZUSÄTZLICHE ASPEKTE UND WIRKFAKTOREN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	45
4.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	46
4.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	49
4.6	AUSWIRKUNGEN DURCH UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN (§ 1 (6) NR. 7 J)	49
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	50
5.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	50
5.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES (UMWELTBAUBEGLEITUNG, MONITORING)	50
6	ZUSAMMENFASSUNG	50
7	QUELLENANGABEN UMWELTBERICHT	50
ANLAGE		52

Planverfasser:

o.9
stadtplanung
olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie darauf zugeschnittener medizinischer, sozialer und gastronomischer Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sind im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka), sowie weiteren ergänzenden Handelsnutzungen vorgesehen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerhalb der bestehenden Ortslage liegende Fläche. Diese bietet durch die zentrale Lage im Siedlungsbereich eine gute Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft Hammah. Daher kann eine Einzelhandels- und Seniorenwohnnutzung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden. Innerhalb des Plangebietes befand sich ein gastronomischer Betrieb mit Wohnhaus und Parkplatzflächen, der bereits zugunsten der neuen Nutzungen abgebrochen wurde.

Im vorliegenden Fall wird demnach eine innerhalb der Ortslage liegende Fläche für die weitere Bauflächenentwicklung in Anspruch genommen. Dies erfolgt, um einerseits einen Beitrag zur Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs an betreuten Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen, zu leisten. Dieser Bedarf ist deutlich erkennbar und wird auch im Rahmen des demographischen Wandels perspektivisch zunehmen. Andererseits wird mit der Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung die Nahversorgung in Hammah und umgebenden Ortsteilen der Samtgemeinde gestärkt. Bisher fehlt in Hammah ein ausreichendes Angebot und es müssen umliegende Orte angefahren werden.

Die bauliche Entwicklung und Sicherung des Plangebietes soll mittels der vorliegenden Bauleitplanung städtebaulich verträglich bewerkstelligt werden. Die vorliegende Bauleitplanung gilt damit gem. § 1 (3) Satz 1 BauGB als erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird im Rahmen der 3. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert, um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortschaft Hammah der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 4, die Flurstücke 57/4 und 54/5 sowie in der Flur 3 die Flurstücke 1/29 und 1/34 teilweise. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.648 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befand sich ein gastronomischer Betrieb mit Wohnhaus und Parkplatzflächen innerhalb der bestehenden Ortslage. Die Freiflächen, die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen wurden, sind durch Scherrasenflächen und die an der nördlichen Grenze verlaufende Baumreihe geprägt. Für das Vorhaben sind die baulichen Anlagen abgerissen und einzelne Gehölze gerodet worden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die „Bahnhofstraße“ und im Süden an die „Osterheide“. An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze finden sich überwiegend Wohnnutzungen mit anschließenden Privatgärten. Südöstlich befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Hammah. Westlich entlang der Bahnhofstraße sind Dienstleistungen wie eine Bank oder die Verwaltung der Gemeinde Hammah vorzufinden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: Google Earth (2019))

3.3 Einzelhandelsverträglichkeit

In einem Gutachten wurden für den geplanten Einzelhandelsstandort die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche und die entsprechende Wirkung auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Hammah und Umgebung ermittelt.¹ Die Ergebnisse dieser Untersuchung hat der Gutachter wie folgt zusammengefasst.

„Die durchgeführte Verkaufsflächenableitung und Auswirkungsanalyse für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Gemeinde weist keinen zentralörtlichen Status auf und liegt im Kreis Stade dem Mittelzentrum Stade westlich vorgelagert. Hammah nimmt aufgrund der raumstrukturellen Bedeutung und der infrastrukturellen Ausstattung laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 eine besondere Funktion für die Wohnbauentwicklung wahr.
- Hammah ist mit 3.081 Einwohnern (31.12.2018) nach dem Grundzentrum Himmelpforten die einwohnerstärkste Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten noch vor dem ebenfalls in der Samtgemeinde verorteten Grundzentrum Oldendorf.
- Hammah ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und zeigt positive makrostandortseitige Rahmenbedingungen. Für die nächsten Jahre wird ein starkes Einwohnerwachstum für die Gemeinde und den gesamten Untersuchungsraum prognostiziert.

¹ Verkaufsflächenableitung und Auswirkungsanalyse nicht raumbedeutsamer Nahversorger, bulwiengesa AG, Hamburg, 16.04.2020

- Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre verlief in Hammah positiv (2013 bis 2018: +3,9 %). Zukünftig ist mit weiterem deutlichem Einwohnerwachstum zu rechnen. Das aktuelle Demographiegutachten für die SG Oldendorf-Himmelpforten geht für Hammah von einem überproportionalen Bevölkerungswachstum von +11,5 % bis 2035 aus. Durch die tatsächliche Baulandentwicklung dürfte es noch übertroffen werden. Um +15 % sind bereits mittelfristig wahrscheinlich.
- Aufgrund des positiven Einwohnertrends sowie steigender Pro-Kopf-Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs wird sich das Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf in Hammah und in der Region insgesamt stark erhöhen. Für die Gemeinde Hammah ergibt sich mittelfristig bis 2024 eine Steigerung des Nachfragepotenzials von 9,5 auf 12,1 Mio. Euro (+2,6 Mio. Euro / +27 %).
- In Hammah selbst bestehen nach der absehbaren Schließung des kleinflächigen nah+frisch Marktes in zentraler Ortslage keine relevanten Nahversorgungsstrukturen, welche diesen Angebotsverlust auffangen könnten.
- Die Lagequalität und Dimensionierung des Projektgrundstücks im Kernort Hammah sind für einen Lebensmittelmarkt der Nahversorgung städtebaulich wie wirtschaftlich als gut geeignet zu klassifizieren.
- Die Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes im Hammaher Kernort entsprechend konnte in der Gegenwart ein Einwohnerpotenzial von rd. 1.970 Einwohnern mit einem jährlichen Nachfragevolumen von ca. 4,5 Mio. Euro p. a. im fußläufigen Nahbereich nachgewiesen werden. Mittelfristig bis 2024 ist aufgrund der Wohngebietsausweisung ein Anstieg der Einwohnerzahl auf gut 2.400 Personen zu erwarten. Dies entspricht prospektiv einem Nachfragevolumen von rd. 6,1 Mio. p.a.
- Die abgeleitete Dimensionierung eines „nicht raumbedeutsamen“ Nahversorgers am Standort Bahnhofstraße/Osterheide im Hammah beläuft sich bei mittelfristiger Perspektive auf rd. 1.400 bis 1.600 m² Gesamtverkaufsfläche. Das heißt: Bis zu diesen Verkaufsflächengrößen (gemäß Vorgaben des LROP 2017) kann laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen generalisierend angenommen werden, dass der Markt keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben wird und insoweit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung auch in der Gemeinde Hammah entwickelt werden kann. Die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben stehen dem Vorhaben insoweit nicht entgegen.
- Die im Anschluss durchgeführte Auswirkungsanalyse bestätigt bei statischer Berechnung geringe bis mäßige, für sich genommen bereits unschädliche Auswirkungen auf umgebende Zentren und Versorgungsnetze, die im Zeitablauf durch das Nachfragewachstum im Untersuchungsraum zudem bereits in kurzer Zeit ausgeglichen und überkompensiert werden.“

3.4 Immissionen

Durch das Planvorhaben können Schallemissionen vom Plangebiet (z.B. Parkplatzverkehr, Anlieferung) ausgehen und auf benachbarte (Wohn-) Nutzungen einwirken. Zudem bewirkt das Vorhaben eine Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, was zu einer erhöhten Lärmbelastung für Anwohner führen kann. Aus diesem Grund ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.²

² Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing, Gronau, 03.12.2020

3.4.1 Gewerbelärm

In dem Gutachten wurden die Geräuschimmissionen des geplanten Edeka-Marktes, der geplanten Seniorenresidenz sowie die Vorbelastung durch die vorhandene Feuerwache an der Osterheide anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen bewertet. Als Immissionsorte wurden die umliegenden Wohngebäude und die Seniorenresidenz selbst betrachtet.

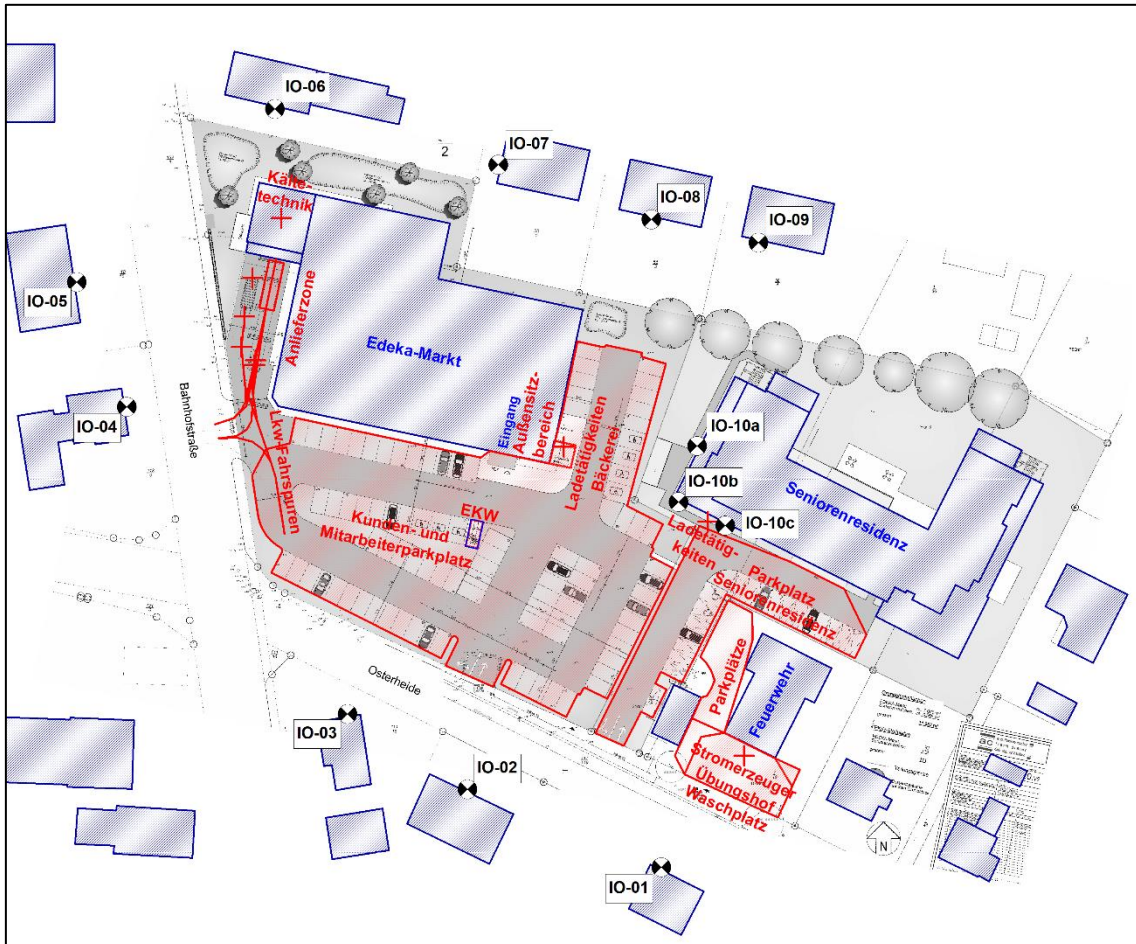


Abbildung 2: Digitalisierungsplan Gewerbe (Schallquellen und maßgebliche Immissionsorte) (Quelle: Wenker & Gesing)

Maßgebend für die Beurteilung der Lärmbelastung durch die genannten Emissionsquellen ist die TA Lärm. Die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne in Dorf- (MD) bzw. Mischgebieten (MI). Für das Sondergebiet der Seniorenresidenz gibt die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte an. Daher erfolgt die schalltechnische Beurteilung der Seniorenresidenz anhand der Werte vergleichbar denen eines Mischgebietes (MI). Dieser Abwägung liegt der Ansatz zu Grunde, dass die in dem SO 2-Gebiet zulässige Einrichtung auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, in dem ein gesundes Wohnen möglich ist, allgemein zulässig wäre.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Dorfgebiete und Mischgebiete tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte tags nicht um 30 dB(A) und nachts nicht um 20 dB(A) überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zu Grunde gelegten Immissionsricht- bzw. schalltechnischen Orientierungswerte an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immission-

sorten tagsüber um mindestens 4 dB(A) und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Zusatzbelastung)		Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte	
		[dB(A)]		[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-01	Osterheide 4, N, EG	47	31	60	45
IO-02	Osterheide 2, N, OG	52	34		
IO-03	Bahnhofstraße 54, N, DG	53	31		
IO-04	Bahnhofstraße 51, O, DG	54	36		
IO-05	Bahnhofstraße 53, O, DG	51	36		
IO-06	Bahnhofstraße 60, S, DG	44	39		
IO-07	Am Acker 14A, W, DG	34	29		
IO-08	Am Acker 16A, S, DG	49	28		
IO-09	Am Acker 18A, S, DG	48	25		
IO-10a	Seniorenresidenz, West, 2. OG	55 ¹⁾	24 ¹⁾		
IO-10b	Seniorenresidenz, Süd, 1. OG	56 ¹⁾	22 ¹⁾		
IO-10c	Seniorenresidenz, Süd, 1. OG	53 ¹⁾	< 20 ¹⁾		

¹⁾ ohne Eigenimmissionen durch Parkplatz und Anlieferungen an der Seniorenresidenz

Abbildung 3: Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) (Quelle: Wenker & Gesing)

Auch die durch den Betrieb des Edeka-Marktes und der Seniorenresidenz (Zusatzbelastung) sowie der benachbarten Feuerwache (Vorbelastung) in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) unterschreiten die Immissionsrichtwerte tagsüber um mindestens 4 dB(A). Damit werden bis auf einen einzigen Immissionsort im Bereich des geplanten SO 2-Gebietes (IO 10b) auch die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Gesamtbelastung)		Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte	
		[dB(A)]		[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-01	Osterheide 4, N, EG	51	2)	60	45
IO-02	Osterheide 2, N, OG	53			
IO-03	Bahnhofstraße 54, N, DG	53			
IO-04	Bahnhofstraße 51, O, DG	54			
IO-05	Bahnhofstraße 53, O, DG	51			
IO-06	Bahnhofstraße 60, S, DG	44			
IO-07	Am Acker 14A, W, DG	34			
IO-08	Am Acker 16A, S, DG	49			
IO-09	Am Acker 18A, S, DG	48			
IO-10a	Seniorenresidenz, West, 2. OG	55 ¹⁾			
IO-10b	Seniorenresidenz, Süd, 1. OG	56 ¹⁾			
IO-10c	Seniorenresidenz, Süd, 1. OG	53 ¹⁾			

¹⁾ ohne Eigenimmissionen durch Parkplatz und Anlieferungen an der Seniorenresidenz
²⁾ nicht zu beurteilen, da Zusatzbelastung bereits irrelevant im Sinne der TA Lärm

Abbildung 4: Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) (Quelle: Wenker & Gesing)

Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine ggf. zukünftig vorgesehene sonn- und feiertägliche Öffnung der Bäckerei innerhalb des Edeka-Marktes ist im Tageszeitraum aus schalltechnischer Sicht auch unkritisch.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim zukünftigen Betrieb des Edeka-Marktes die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase; Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von $K_{PA} = 3$ dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8$ t) mit Handverladung möglich.
- Die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden können.
- Der Schalleistungspegel der an der Nordfassade der Anlieferzone angenommenen Kältetechnik ist auf einen Wert von maximal 69 dB(A) zu begrenzen.

Bei Beachtung dieser Maßnahmen ist die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte sichergestellt und damit keine weiteren aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die v.g. Vorgaben werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan mit übernommen (vgl. Kap. 3.4).

3.4.2 Straßenverkehrslärm

Nach Nr. 7.4 (2) der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchstaben c bis g, also mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbegebieten, durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist

und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im vorliegenden Fall ist vor allem die Verkehrslärmsituation auf der Osterheide und der Bahnhofstraße (K 3) zu betrachten, da diese einerseits eine Erschließungsfunktion für den Edeka-Markt und die Seniorenresidenz haben und sich dort zum anderen maßgebliche Immissionsorte befinden. Die Eingangsdaten für die verkehrslärmtechnische Betrachtung des Vorhabens wurden der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erstellten Verkehrsuntersuchung entnommen (s. Kap. 5).

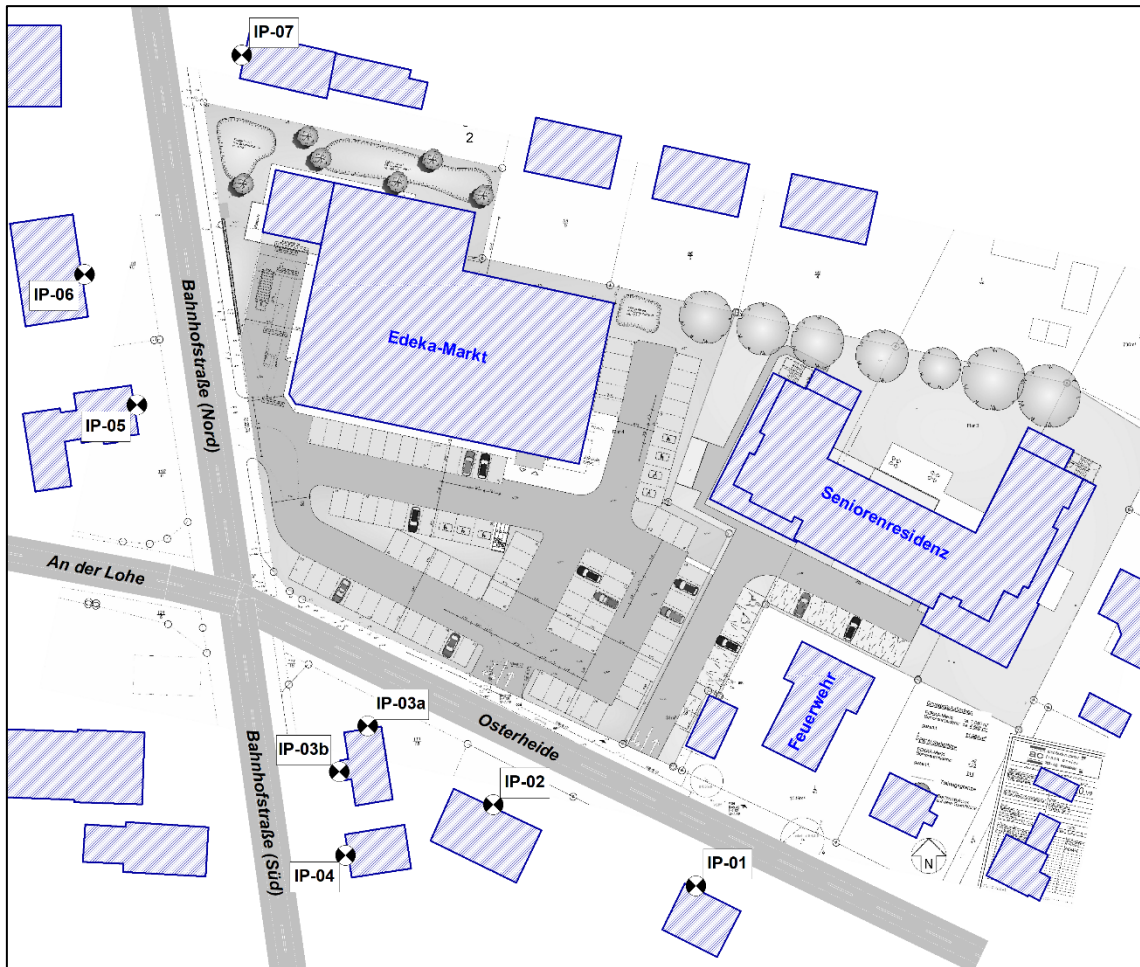


Abbildung 5: Digitalisierungsplan Verkehr (Schallquellen und maßgebliche Immissionsorte) (Quelle: Wenker & Gesing)

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Zwar werden die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche im Zuge des Planvorhabens um mehr als 3 dB(A) erhöht, jedoch werden an allen Immissionspunkten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Ge- schoss)	verkehrsbedingte Mittelungspegel tags						Immissions- grenzwert tags / nachts [dB(A)]
		[dB(A)]						
		Analyse (Bestand)		Prognose Variante 1		Prognose Variante 2		
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	
IP-01	Osterheide 4, N, EG	53,8	41,4	57,3	46,2	56,2	46,5	64 / 54
IP-02	Osterheide 2, N, OG	54,0	42,3	56,9	46,1	56,0	46,3	
IP-03a	Bahnhofstraße 54, N, DG	59,1	48,8	60,6	50,4	60,3	50,5	
IP-03b	Bahnhofstraße 54, W, DG	62,2	52,3	62,8	53,0	62,8	53,0	
IP-04	Bahnhofstraße 52, W, DG	62,3	52,5	62,8	53,1	62,8	53,1	
IP-05	Bahnhofstraße 51, O, DG	62,0	52,6	62,3	52,9	62,6	53,4	
IP-06	Bahnhofstraße 53, O, DG	59,9	50,5	60,2	50,9	60,5	51,3	
IP-07	Bahnhofstraße 60, W, DG	60,7	51,3	61,0	51,6	61,3	52,1	

Abbildung 6: Immissionspunkte, verkehrsbedingte Mittelungspegel und Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV (Quelle: Wenker & Gesing)

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind somit nicht erforderlich.

3.5 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf eine Vorbelastung des Plangebietes oder der näheren Umgebung durch Altlasten vor. Im Altlastenkataster des Landkreises Stade sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Da es sich bei der Gemeinde Hammah um keinen Zentralen Ort handelt und auch kein zentrales Siedlungsgebiet festgelegt ist, sind gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte aus raumordnerischer Sicht in der Regel nicht zulässig, da sie bereits dem Konzentrationsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP widersprechen.

Keine „Einzelhandelsgroßprojekte“ i.S.d. LROP sind jedoch u.a. solche Betriebe, die zur wohnortnahen Nahversorgung dienen:

„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur

solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“ (LROP 2017, Begründung zu Abschnitt 2.3)

Das Gutachten zur „Verkaufsflächenableitung und Wirkungsanalyse nicht raumbedeutsamer Nahversorger“ (s. Kap. 3.3) hat nachgewiesen, dass die v.g. Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsstandortes im Hammah grundsätzlich gegeben sind. Zwar sind in dem Gutachten auch bereits kurz- und mittelfristig prognostizierte Einwohnerzuwächse in Hammah berücksichtigt, was einer Spanne der möglichen vertretbaren Verkaufsfläche von 1.400 bis 1.600 m² entspricht. Gleichzeitig bewegt sich die max. zulässige Verkaufsfläche im unteren Bereich der angegebenen Spanne, so dass das ermittelte und prognostizierte Potential im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht ausgeschöpft wird.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 für den Landkreis Stade stellt für den Planbereich keinerlei Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete dar. Der gesamte Siedlungsbereich Ortschaft Hammah ist lediglich nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ zeichnerisch dargestellt.

Die Ortsteile Oldendorf und Himmelpforten sind innerhalb der Gemeinde als Grundzentrum festgelegt.

Hinsichtlich der geplanten zulässigen Nutzungen eines Nahversorgungsstandortes formuliert das RROP als Ziel:

„Einzelhandels-Großprojekte sind in den Zentralen Orten zu realisieren. In den Versorgungskernen ist die Ansiedlung neuer und die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Versorgungskerne sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.“ (RROP, Punkt 2.3.3.01)

und

„Außerhalb der Zentralen Orte sind Einrichtungen und Angebote zur wohnortnahen Nahversorgung zu sichern.

Die demographische Entwicklung ist hierbei zu beachten. Negative Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Orte sind zu vermeiden.“ (RROP, Punkt 2.2.05)

Die vorliegende Planung dient der Sicherung der Nahversorgung für den Bereich des Ortsteils Hammah. Dabei handelt es sich nicht um ein Einzelhandels-Großprojekt i.S.d.

Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap 4.1), sondern um ein Angebot zur Wohnortnahen Nahversorgung i.S.d. RROP, so dass die regionalplanerischen Voraussetzungen grundsätzlich gegeben sind.

Hinsichtlich der geplanten zulässigen Nutzungen eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes formuliert das RROP als Ziel:

„(...) Die erforderlichen wirtschaftlichen und sozialen infrastrukturellen Einrichtungen sind vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Bei der Entwicklung der sozialen öffentlichen Infrastrukturen soll die demographische Entwicklung berücksichtigt werden.“ (RROP, Punkt 2.2.04)

Bei der hier geplanten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung handelt es sich grundsätzlich auch um einen Teil der sozialen Infrastruktur der Gemeinde Hammah, in dem hier Pflegeplätze und Wohneinrichtungen für ältere oder pflegebedürftige Personen zugelassen werden. Gem. dem Ziel des RROP sollen diese sozialen Infrastrukturen *vorrangig* in den zentralen Orten konzentriert werden. Dies schließt eine Errichtung auch außerhalb der zentralen Orte nicht von vornherein aus. Im hier vorliegenden Fall sind in den Grundzentren Oldendorf und Himmelpforten als auch im Mittelzentrum Stade bereits vergleichbare Einrichtungen vorhanden, so dass dort auch bereits ein Angebot vorhanden ist.

Da sich die Bevölkerungsstruktur vor allem vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung dahingehend verändern wird, dass die Gruppe der Senioren und Hochbetagten – besonders in ländlich geprägten Regionen – zunehmen wird, ist die Planung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung aus städtebaulichen Gesichtspunkten angeraten, um einen Beitrag zur Deckung des speziell für diese Bevölkerungsgruppen benötigten Wohnbedarfes auch in der Fläche und mit guter Erreichbarkeit in zentraler Ortslage zu erzielen. Auch unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl³ des Ortsteils Hammah (3.124 EW), die bereits über der des Grundzentrums Oldendorf (3.017 EW) und somit der zweitgrößte Ortsteil hinter Himmelpforten (5.499 EW) ist, ist ein Bedarf für ein solches Wohn- und Pflegeheim auch für den Bereich Hammah erkennbar.

Gem. Pflegeheim- Atlas Deutschland 2018⁴ ergibt sich für den Landkreis Stade ein relativer Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030 von ca. 33% gegenüber dem Bestand von 2018. Dies ist auch auf die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten übertragbar.

Die vorliegende Bauleitplanung wird damit dem in § 1 (4) BauGB normierten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung insgesamt sowohl bzgl. der geplanten Senioreneinrichtung, als auch bzgl. des geplanten Einzelhandelsstandorts gerecht.

4.3 Flächennutzungsplan

Seit Oktober 2020 ist der neue Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wirksam.

In diesem neu aufgestellten FNP ist der Planbereich im Westen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO und der östliche Bereich als Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Weiterhin besteht in der gemischten Baufläche die symbolhafte Darstellung eines Bereiches für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

³ Einwohnerzahlen Stand 31.12.2019, Landesamt für Statistik Niedersachsen

⁴ Pflegeheim-Atlas Deutschland, Wüest Partner Deutschland, www.wuestpartner.com/de

Gem. § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Durch die vorgesehenen neuen Nutzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten für den östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der gemischten Bauflächen notwendig. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Durch die 3. Änderung des FNP wird der Bereich zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ dargestellt.

Umgeben ist das Plangebiet im Westen und Süden von weiteren gemischten Bauflächen. Im Norden und Osten schließen sich Wohnbauflächen an. Das Feuerwehrgerätehaus ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit entsprechendem Symbol festgesetzt.

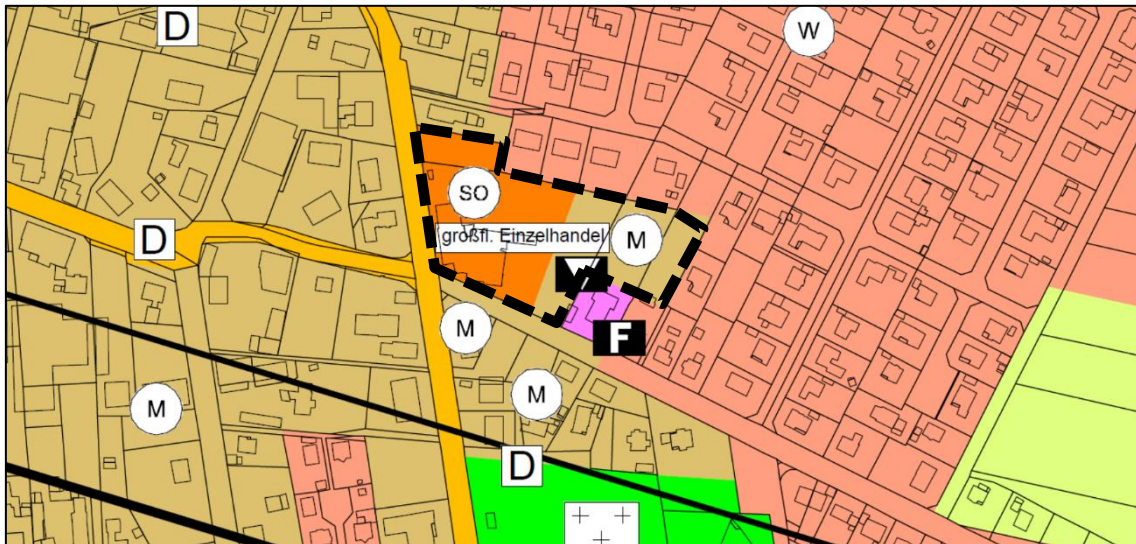


Abbildung 7: Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Quelle: SG Oldendorf- Himmelpforten)

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Plangebietes verlaufende „Bahnhofstraße“ und die südlich verlaufende „Osterheide“, über die eine Anbindung in Richtung weiterer Ortschaften der Samtgemeinde besteht. So ist das Plangebiet durch diese Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird ausschließlich über zwei geplante Zu- und Abfahrten an der „Osterheide“ bewerkstelligt, jeweils eine für den Lebensmittelmarkt und eine für die Seniorenresidenz. Die Belieferung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt über eine Zufahrt von der Bahnhofstraße.

Für die innere Erschließung des Plangebietes inkl. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden, Besucher und Lieferverkehr werden Verkehrs- und Parkplatzflächen angelegt. Es sind ca. 110 Stellplätze im gesamten Plangebiet vorgesehen.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über den 650 m entfernten Bahnhof angeschlossen. Die Linie RE 5 verkehrt stündlich Richtung Cuxhaven bzw. Hamburg-Harburg und passiert dabei Stade, Buxtehude und das Gemeindezentrum Himmelpforten. Busverkehr gibt es in Hammah lediglich in Form von Schulbuslinien.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Abwicklung der Verkehre am Knotenpunkt Bahnhofsstraße / An der Lohe / Osterheide sowie die Zufahrtssituation des Plangebietes an der Osterheide und der Bahnhofsstraße betrachtet.⁵

Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

- Im Ortsteil Hammah wird die Errichtung einer Seniorenresidenz mit 15 seniorengerechten Wohnungen und 80 Pflegeplätzen geplant. Unmittelbar angrenzend soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² angesiedelt werden. Das Plangebiet liegt am Hauptverkehrsknotenpunkt an der K 68 und K3 (Bahnhofsstraße/ An der Lohe/Osterheide). Für die Zufahrtssituation des Verbrauchermarktes werden verschiedene Varianten untersucht. Weiterhin werden im Erschließungsgebiet der Osterheide in den nächsten Jahren etwa 140 Wohneinheiten entstehen.
- Mittels einer Verkehrserhebung am 15.05.2020 wurde das bestehende Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Bahnhofsstraße/ An der Lohe/ Osterheide ermittelt (6.424 Kfz / 24h, davon 357 Lkw).
- Für die geplanten Nutzungen wurde ein Neuverkehrsaufkommen von etwa 2.110 Kfz / 24h ermittelt. Diese wurde mit den Bestandsverkehren überlagert und ergibt die Prognosebelastung.
- Für die Erschließung des Verbrauchermarktes wurden zwei Varianten untersucht. In beiden Varianten erfolgt die Anlieferung (Lieferverkehre) des Verbrauchermarktes über die Bahnhofsstraße. In Variante 2 wird die Zufahrt ebenfalls für Kunden und Beschäftigte ermöglicht. Aus verkehrlicher Sicht sind beiden Varianten möglich. In Variante 2 ist die Osterheide deutlich geringer belastet.
- Für die verkehrliche Spitzenstunde am Nachmittag wurde die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Bahnhofsstraße/ An der Lohe/ Osterheide sowie für die Zufahrt des Planungsgebietes an der Osterheide und Bahnhofsstraße auf Grundlage der Prognosebelastung berechnet. Sowohl der vorfahrtgeregelt als auch die Zufahrten sind in beiden Varianten leistungsfähig. Es sind keine baulichen oder betrieblichen Maßnahmen erforderlich.
- In Bezug auf die Fuß- und Radwegführung sollte der Knotenpunkt und die Zuwegungen optimiert werden. Die Radverkehrsführung ist in den zuführenden Straßen zu prüfen. Der Knotenpunkt sollte außerdem barrierefrei ausgebaut werden. Im Bereich der Osterheide sollte auf der nördlichen Fahrbahnseite ein Gehweg angelegt werden.

Für die hier vorliegende Bauleitplanung ergeben sich durch die Ergebnisse der Untersuchung keine unmittelbaren Handlungsbedarfe. Die vorgeschlagenen Optimierungen bzgl. des Fuß- und Radverkehrs können ohne Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. § 11 (2) Satz 1 BauNVO normiert, dass die Zweckbestimmung sonstiger Sondergebiete sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen ist. Dies erfolgt durch die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO 1) für den westlichen Teil und „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“ (SO 2) für den östlichen

⁵ Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 25, SHP Ingenieure, Hannover, Juni 2020

Teil des Plangebietes, sowie durch die Normierung der Zulässigkeit bestimmter dieser Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen.

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Einzelhandel

Im westlichen Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 1) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Lebensmittelvollsortimentern und ergänzender kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen.

§ 11 (2) Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07).

Eine Beschränkung der *Anzahl zulässiger Vorhaben* in einem sonstigen Sondergebiet ist hingegen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18).

Nicht zulässig ist ebenso die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche. Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Dies gilt auch, wenn sich das Sondergebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

Die Verkaufsflächenbegrenzungen werden daher als Verhältniszahl zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Innerhalb des SO 1-Gebietes sind allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,1933 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche
- Bäckereien mit 0,0042 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche und Café

Bezogen auf die Größe der zusammengefassten Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 (7.087 m²) zu einem Baugrundstück ergibt sich so eine Verkaufsfläche in einer Größenordnung von max. 1.370 m² für den Bereich Lebensmittelvollsortimenter und max. 30 m² für den Bereich Bäckerei. Ebenso sind auch Gastronomiebereiche mit Sitzplatzangebot in Form eines Cafés zulässig. Dieses muss nicht zur Verkaufsfläche hinzugerechnet werden.

Dabei darf im Sondergebiet SO 1 der Anteil von periodischen Sortimenten 90 % der Verkaufsfläche nicht unterschreiten, um den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen zu entsprechen. Es gilt die Definition aus dem Landesraumordnungsprogramm: „Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind

Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“ (2.3 Ziffer 03 Satz 7 und 8 LROP)

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, innerhalb der Gemeinde Hammah einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu etablieren.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Seniorenresidenz und betreutes Wohnen

Im östlichen Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 2) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zwar ließe sich die hier planungsrechtlich abzusichernde Nutzung auch in einem Gebiet, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind (wie reines/ allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) realisieren. Jedoch führt die Zulassung der geplanten und sehr engen Nutzungsstruktur dazu, dass eine Feinsteuerung dieser Gebiete gem. § 1 (5) BauNVO den jeweiligen Gebietscharakter nicht mehr wahren würde. So wird hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich⁶.

Das festgesetzte Sondergebiet SO 2 „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“ dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflege- bzw. Betreuungsbedürftigen. Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheime mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Cafés / Kioske,
- Apotheken.

Die genannten Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen zum einen ein selbstbestimmtes betreutes Wohnen in zentraler Ortslage oder die Inanspruchnahme von stationären Pflegeplätzen.

Durch die Ermöglichung der Unterbringung von ergänzenden Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf die Zielgruppe der Senioren und die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zugeschnitten sind, werden die Attraktivität der Einrichtung sowie das Wohlbefinden für die Bewohner gesteigert und zudem lange Wege vermieden. Im höheren Alter ist dies oft insbesondere für die medizinisch-heilkundliche Versorgung vonnöten. Somit sind neben Räumen für Pflegedienstleistungen auch Räume für freie heilkundliche Berufe wie z.B. Ärzte, Apotheker, Psychiater, Psychotherapeuten, Psychologen, Krankengymnasten, Heilmasseur, Ergotherapeuten oder Logopäden im Sondergebiet zulässig.

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Kleinsiedlungsgebieten, Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Da die im Sondergebiet zu etablierende Nutzung unter einer wohnähnlichen Nutzung zu subsumieren ist und sich insgesamt am Gebietscharakter eines dem Wohnen dienenden Baugebietes orientiert, werden Räume für freie Berufe zugelassen. Dies wird jedoch auf die Zulässigkeit von heilkundlichen Freiberufen in Räumen der Gebäude der Hauptnutzung begrenzt, da sonst ggf. der zu

⁶ vgl. Bayrischer VGH, Urt. v. 30.06.2009, Az. 9 N 07.541

erzielende Gebietscharakter des Sondergebietes (Wohnen mit pflegerischen und gesundheitlichen Dienstleistungen) nicht gewahrt werden würde. Eigene Gebäude für diese v.g. Nutzungen sind somit nicht zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke und Cafés/ Kioske – als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner untereinander sowie als Treffpunkt mit Angehörigen – können die im Sondergebiet lebenden Bewohner des Weiteren durch die Stärkung einer sozialen Gemeinschaft (gesundheitlich) profitieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit der gem. § 17 (1) BauNVO maximal mögliche Wert für SO-Gebiete ausgeschöpft. Dies ist notwendig, um das Grundstück für seine zukünftige Nutzung bestmöglich auszunutzen und eine wirtschaftlich tragfähige Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Im SO 2 hingegen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit diesem GRZ-Wert wird ein effektiver Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und mit der Unterschreitung der max. zulässigen GRZ im Sondergebiet die Lage in einer wohnbaulich geprägten Umgebung gewürdigt, indem weniger Fläche überbaut werden kann und damit mehr Freiflächen vorgehalten werden können.

Dazu darf die GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung gilt für das SO 2.

Es können zusätzlich gem. § 19 (4) Nr. 3 Satz 2 BauNVO Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Von dieser Regelung wird im SO 1 Gebrauch gemacht. So wird im SO 1- Gebiet eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ um weitere 0,1 durch erforderliche Pkw-Stellplätze zugelassen, um ausreichend Raum für Kundenstellplätze im Plangebiet zu ermöglichen. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Kundenstellplätzen ist eine Grundvoraussetzung für die dauerhafte Etablierung der geplanten Nahversorgungsstruktur und Gewährleistung der damit verbundenen städtebaulichen Ziele. Da die zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des Plangebietes begrenzt ist, wird hier eine entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Die GRZ gibt gem. § 19 (1) BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

6.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der SO Gebiete begrenzt.

Im SO1-Gebiet ist max. ein Vollgeschoss zulässig. Ein Vollgeschoss ist für Gebäude mit Lebensmitteleinzelhändlern üblich und daher die Festsetzung ausreichend. Im SO2-Gebiet werden hingegen max. drei Vollgeschosse zulässig. Durch diese Geschossigkeit können städtebaulich markante Gebäude in einer exponierten Lage im Siedlungsbereich von Hammah entstehen, welche ausreichend bedarfsgerechten Wohnraum – sowohl selbstversorgt als auch stationär – für Senioren und anderweitig Pflegebedürftige bieten. Für das geplante Vorhaben ist eine entsprechende Anzahl an

Vollgeschossen erforderlich, um hier eine kompakte und barrierefreie Bauweise (auch mit Fahrstühlen) für diese spezielle Wohn- und Betreuungsform realisieren zu können. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Hammah wird hier eine Bebauung mit einer dreigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung der v.g. städtebaulichen Zielsetzung für vertretbar gehalten.

Gleichzeitig erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, sodass die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin begrenzt wird. So erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe im SO 1- Gebiet auf 9,00 m und im SO 2-Gebiet auf 12,90 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s.u.). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrgung- z.B. Attika) definiert.

Der für diese Gebäudehöhe maßgebende Bezugspunkt wird im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Er ist in m über Normalhöhennull (m NHN) angegeben und orientiert sich an der mittleren Geländehöhe des Plangebietes. Für das gesamte Plangebiet liegt der Bezugspunkt bei 9,7 m NHN.

6.3 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der konkreten Objektplanung. Innerhalb der so festgesetzten Baugrenzen können die künftigen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 5 NBauO frei positioniert werden.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also die Bereiche außerhalb der Baugrenzen, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die „Bahnhofstraße“ und „Osterheide“ wird durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Für das SO 1 und SO 2 ist eine Grundstückszufahrt an der „Osterheide“ möglich. Der Anlieferverkehr für das SO 1-Gebiet kann auch über die Bahnhofstraße erfolgen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden an der Nordseite des SO 1- und SO 2-Gebietes insgesamt 7 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird die bestehende visuelle Abschirmung insbesondere für den im Bereich des SO 2-Gebietes vorgesehenen bis zu III-geschossigen Baukörper zu den nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücken planungsrechtlich gesichert.

Die Gehölzstrukturen sind während der Bautätigkeiten und des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen. Mindestqualität: standortheimischer Laubbaum, Hochstamm und ein Stammumfang von 14-16 cm.

6.7 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim zukünftigen Betrieb des Edeka-Marktes die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase; Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8 \text{ t}$) mit Handverladung möglich.
- Die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden können.
- Der Schalleistungspegel der an der Nordfassade der Anlieferzone angenommenen Kältetechnik ist auf einen Wert von maximal 69 dB(A) zu begrenzen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei Abweichung von den Annahmen der schalltechnischen Untersuchung sind diese erneut schalltechnisch zu prüfen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Anzahl von Stellplätzen oder die Begrünung baulicher Anlagen stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

7.1 Stellplätze

Die folgende örtliche Bauvorschrift zu den erforderlichen Stellplätzen erfolgt gem. § 84 (1) Nr. 2 NBauO. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist das festgesetzte Sondergebiet – Zweckbestimmung Seniorenresidenz und betreutes Wohnen (SO 2).

Im festgesetzten SO 2-Gebiet sind pro Wohneinheit im Betreuten Wohnen 0,5 Stellplätze und für jeden Pflegeplatz 0,1 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Zusätzlich zu diesen Stellplätzen ist gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen für Menschen mit Behinderungen herzurichten und zu kennzeichnen. Im vorliegenden Fall werden hierfür mind. 2 Einstellplätze festgesetzt.

Bewohner des betreuten Wohnens besitzen teilweise noch eigene Pkw und so muss für diese eine Stellplatzmöglichkeit hergestellt werden. Senioren, die einen Pflegeplatz in Anspruch nehmen, besitzen in der Regel keinen eigenen Pkw mehr. Die Stellplätze dienen somit den Mitarbeitern, Besuchern und Bewohnern der geplanten Seniorenresidenz.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück ausreichen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und damit das Parken auf öffentlichen

Verkehrsflächen oder dem Gelände des benachbarten geplanten Einzelhandelsstandorts nicht notwendig ist.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung zu führen.

Für das SO 1-Gebiet wird kein Stellplatzschlüssel in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, da hier bereits eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ möglich ist und keine Differenzierung hinsichtlich der tatsächlich ausgeübten Nutzung im SO 1-Gebiet erforderlich ist.

Im Gegensatz dazu sind innerhalb des SO 2-Gebietes sowohl Wohneinheiten für betreutes Wohnen als auch Pflegeplätze in nicht näher bestimmter Zahl allgemein zulässig, so dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze je nach ausgeübter Nutzung schwanken kann.

7.2 Fassadengestaltung

Im SO 1-Gebiet sind zur Fassadengestaltung ausschließlich zulässig: Klinker bzw. Klinkerriemchen / Putz / Backsteine in den folgenden Farbtönen angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR zulässig:

- Rot: RAL 2001 – 2004, 3000 – 3003, 3011, 3013, 3016
- Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Im SO 2-Gebiet sind zur Fassadengestaltung ausschließlich zulässig: Klinker bzw. Klinkerriemchen / Putz / Backsteine in den folgenden Farbtönen angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR zulässig:

- Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018
- Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002

Durch diese Vorschrift sollen ortsuntypische Gebäudegestaltungen vermieden werden.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

8.1 Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Eingriffsbilanz ist Teil des Umweltberichtes. Danach ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 3.038 Werteinheiten, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Teil II, Kap. 8.1)

8.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, ist ein Artenschutzgutachten erstellt worden.⁷

Es wurde festgestellt, dass durch die innerörtliche Lage ist mit störungsempfindlichen Arten nicht zu rechnen. Die vorhandenen Eichen und Linden wurden hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Merkmale untersucht. Die Bäume sind mittelalt und weisen Stammdurchmesser unter 50 cm auf. Die Begutachtung im unbelaubtem Zustand ergab, dass keine Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen oder Bruthorste vorhanden sind.

Um einen Verstoß gegen § 44 (1) Satz 1 (Verbot der Verletzung und Tötung besonders geschützter Arten) auszuschließen, muss die Räumung und Vorbereitung des Baufelds außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von Anfang September bis spätestens Anfang März erfolgen, um den Verlust von Nestern und Gelegen von Vögeln zu vermeiden.

8.2.1 Brutvögel

Die vorhandenen Gehölzelemente. Sie dienen einerseits als Brut- und Niststätte und haben allgemeine Bedeutung für verbreitete Vogelarten der Siedlungsräume. Die Auswirkungen der Planung führen zu einem geringen Verlust als Teilhabitat für verbreitete Vogelarten. Geschützte Vogelarten sind kaum zu erwarten.

8.2.2 Fledermäuse

Lineare Gehölzstrukturen wie die Eichenreihe stellen Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Die vorhandenen Bäume weisen noch keine Strukturen auf, die Fledermausarten als Wochenstube dienen könnten.

8.2.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen Betroffenheiten geringer Intensität. Die Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse bleibt durch den Erhalt der Eichenreihe größtenteils erhalten.

Für die nicht geschützten Tierarten gilt, dass bei der Beseitigung der Lebensräume die entsprechenden Verbotszeiten zu beachten sind. Das bedeutet, dass die Fällungen der Bäume nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig sind.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bereich der Bahnhofstraße und Osterheide befindet sich ein Trennsystem, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird daher in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

⁷ Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 25, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 06.07.2020

Ein Teil des Niederschlagswassers kann innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht versickert wird, wird zurückgehalten und gedrosselt in den in der Osterheide vorhandenen Regenwasserkanal geleitet, so dass die hydraulische Zusatzbelastung des vorhandenen Kanalsystems minimiert wird.

Darüber hinaus kann durch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers ein Beitrag zur Minderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Versiegelung geleistet werden.

9.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch den Landkreis Stade organisiert.

9.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

9.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden.

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis 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.

Zu den Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund 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.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Gastronomie, Wohnhaus, Parkflächen, Freiflächen	11.648 m ²	0 m ²

Sondergebiet Einzelhandel	0 m ²	7.087 m ²
Sondergebiet Seniorenresidenz und betreutes Wohnen	0 m ²	4.561 m ²
Plangebiet gesamt	11.648 m²	11.648 m²

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 (4) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorhanden (Hammah, Fundstellennummer 29, bronzezeitliches Urnengräberfeld). Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird aus diesem Grund darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdingriffen mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Areal am 22.12.2020 sondiert wurde. Dabei konnten keinerlei Spuren der Bodendenkmale mehr festgestellt werden. Gem. § 13 (1) NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese wurde dem Bauherrn bereits ohne weitere Auflagen erteilt.

Unabhängig davon kann ein Vorkommen von weiteren archäologischen Funden oder Befunden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.2 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

11.3 Lichtimmissionen

Licht gehört gemäß § 3 (2) BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 (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 Immissionsschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, zu beachten.

Insbesondere sind z.B. bei der Planung von notwendigen Fluchtwegbeleuchtungen (z.B. außenliegende Freitreppen) geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Blendungen und Beleuchtungen benachbarter Grundstücke zu treffen.

11.4 Bauphase / Baulärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Baulärm ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ vom 19. August 1970 zu beachten.

11.5 Staubentwicklung

Zum Schutz der Nachbarschaft vor erhöhter Staubbelastung durch Fahrzeugbewegungen auf den Wegen im Plangebiet während der Bauphase, 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.

11.6 Erschütterungen

Durch die Bautätigkeiten hervorgerufenen Erschütterungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Hierzu sind ggf. die von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz herausgegebenen „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen“ vom 06.03.2018 zu beachten

Minden, 20.07.2021

gez. Schramme

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ und parallelen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 25, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 06.07.2020

- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 25, SHP Ingenieure, Hannover, Juni 2020
- Verkaufsflächenableitung und Auswirkungsanalyse nicht raumbedeutsamer Nahversorger, bulwiengesa AG, Hamburg, 16.04.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines geplanten Vollsortimenters und Pflegeheims mit betreutem Wohnen an der Bahnhofstraße / Ecke Osterheide in Hammah, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 03.12.2020

Die Gutachten sind bei der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, Mittelweg 2, 21709 Himmelpforten, zu den Dienststunden oder nach Vereinbarung einsehbar.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden.

2 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Hammah plant den Bebauungsplan Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die verbindliche Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, da eine Senioren- und Pflegeresidenz sowie eine Einzelhandelsnutzung errichtet werden sollen, die nach dem derzeit geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht (§ 34 BauGB) für diesen Bereich nicht genehmigungsfähig sind.

Neben den hiermit verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielen, siehe Teil A (allgemeiner Teil), werden mit der Bauleitplanung auch folgende umweltbezogene Ziele verfolgt:

- Mit dem Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, welche außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechtes liegt und relativ geringe Empfindlichkeiten von Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans betrifft einen Standort, der innerhalb einer bestehenden Ortslage liegt.

Tabelle 2: Merkmale der geplanten Nutzung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Sondergebiet Einzelhandel Sondergebiet Seniorenresidenz und betreutes Wohnen
Art der Bebauung	Seniorenwohn- und Pflegeresidenz Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter
Erschließung	Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Bahnhofstraße und Osterheide
Flächenbedarf	Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.648 m ²
Naturschutz	Erhalt einiger standortprägender Stiel-Eichen

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 (2) Satz 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO 1) und „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“ (SO 2) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist inklusiver zulässiger

Überschreitungen auf 0,9 (SO 1) und 0,8 (SO 2) begrenzt. Im Norden werden 7 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

2.2 Angaben zu Standort, Art und Umfang

Der aufzustellende Bebauungsplan befindet sich in zentraler Ortslage von Hammah.



Abbildung 8: Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: Google Earth (2019))

Derzeit handelt es sich um ein teilweise bebautes, teilweise um eine mit Gehölzen gegliederte Rasenfläche. Die auf dem Luftbild noch bestehende Bebauung im Bereich des Gasthauses ist zwischenzeitlich abgebrochen worden (Dezember 2020).

2.3 Flächenbedarf

Die Planung umfasst eine Flächengröße von ca. 11.648 m², wobei ca. 4.500 m² auf das Pflegeheim und ca. 7.000 m² auf den Einzelhandel entfallen.

2.4 Wirkfaktoren

Als vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Einflüsse auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu unterscheiden.

Baubedingte Auswirkungen:

- mögliche Zerstörung von Vermehrungsstätten von Pflanzen und Tieren,
- während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden,

- zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (z. B. Verdichtung).

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Indirekter Verlust oder Schädigung von Vegetation, Habitaten oder von Lebewesen, die im Plangebiet vorhandene Strukturen z. B. zur Nahrungssuche nutzen,

Betriebs- / nutzungsbedingte Auswirkungen:

- durch die Nutzung des Einzelhandelsgebietes können zusätzliche Störungen durch Lärm, Licht und Bewegung auftreten.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

3.1 Fachgesetze

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter schreibt das BauGB vor:

§ 1 (6) Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan

zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Folgende Umweltschutzziele sind in den Fachgesetzen für die Bauleitplanung aufgeführt und bei der Planung und Umsetzung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch

- **BImSchG inkl. Verordnungen:** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BauGB (§ 1 (6) Nr. 7):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

- **DIN 18005:** Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere:

- **BNatSchG / NAGBNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 (2): entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 (3) insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.

- **BauGB § 1 (6) Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG(...).

Schutzgut Fläche:

- **BauGB § 1a:** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Schutzgut Boden:

- **BBodSchG:** Ziele des BBodSchG sind:

die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),

Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte)

- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,

- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,
- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
- **BauGB § 1a (2):** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Schutzgut Wasser:

- **WHG:** Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Schutzgüter Luft und Klima:

- **TA Luft:** Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
- **BImSchG inkl. Verordnungen (Luft):** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
- **BauGB § 1 (6) Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch

Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (...).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- **BNatSchG § 1 (4):** Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).
- **DSchG ND § 1:** Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Schutzgut Landschaft:

- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).

3.2 Fachpläne, Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 für den Landkreis Stade stellt für den Planbereich keinerlei Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete dar. Der gesamte Siedlungsbereich Ortschaft Hammah ist lediglich nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ zeichnerisch dargestellt.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Seit Oktober 2020 ist der neue Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wirksam.

In diesem neu aufgestellten FNP ist der Planbereich im Westen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO und der östliche Bereich als Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Weiterhin besteht in der gemischten Baufläche die symbolhafte Darstellung eines Bereiches für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Gem. § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Durch die vorgesehenen neuen Nutzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten für den östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der gemischten Bauflächen notwendig. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Durch die 3. Änderung des FNP wird der Bereich zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ dargestellt.

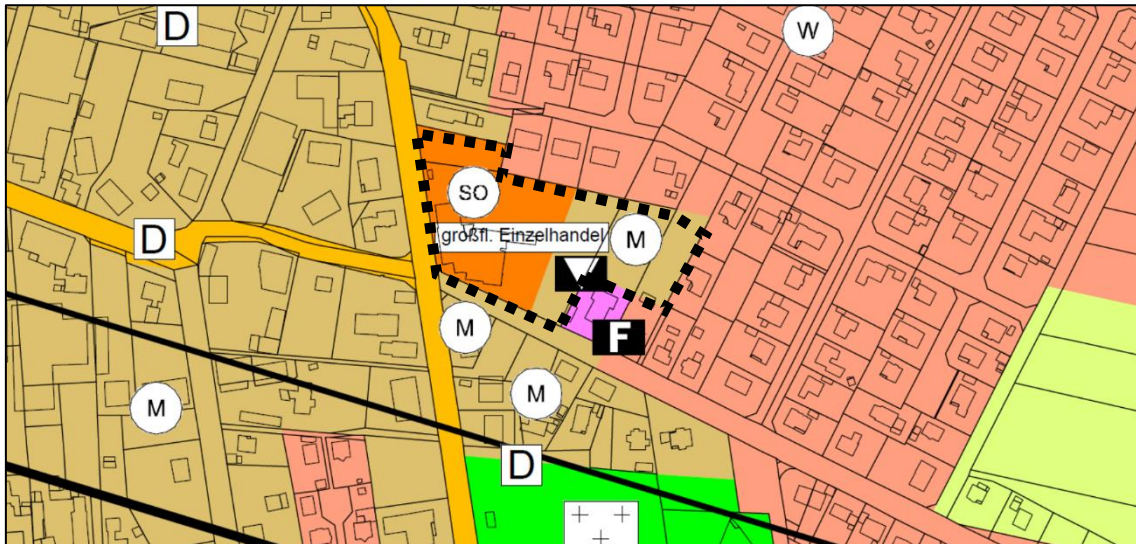


Abbildung 9: Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Quelle: SG Oldendorf- Himmelpforten)

3.2.3 Landschaftsplan

Für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein Landschaftsplan aufgestellt. Besondere Biotopmerkmale oder Artengruppen wurden nicht festgestellt. Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung alter Hofgehölze sowie Dorftypischer Strukturen in einem Siedlungsbereich mit allgemeiner Bedeutung.

Bei der Ermittlung des Konfliktpotenzials wurde das geplante Baugebiet als Fläche „HAM u“ bezeichnet. Dort wird für den östlichen Teilbereich ein Mischgebiet angenommen:

Fläche	HAM u: Misch-/Sondergebiet
Bestand	1,3 ha Dorfgemeinschaftsgebiet (OD), Artenarmer Scherrasen (GRA), Alter Eichenbestand (HBA), sehr alte Obstbäume (HB)
Konfliktpotential	Bestand alter Eichen als Baumreihe, sehr alte Apfelbäume, Zusätzliche Bodenversiegelung Anm.: Baumreihen und alte Einzelbäume (Apfel: Höhlenbäume) sollten erhalten werden. Artenschutz beachten!
Ausgleichsbedarf	ca. 0,6 ha, deutlich mehr bei Eingriff in Baumbestand
Flächenpool	Kompensationsflächenpool Wasserkrug
Maßnahme	Grünlandentwicklung

Abbildung 10: Beschreibung aus dem Landschaftsplan der SG Oldendorf-Himmelpforten

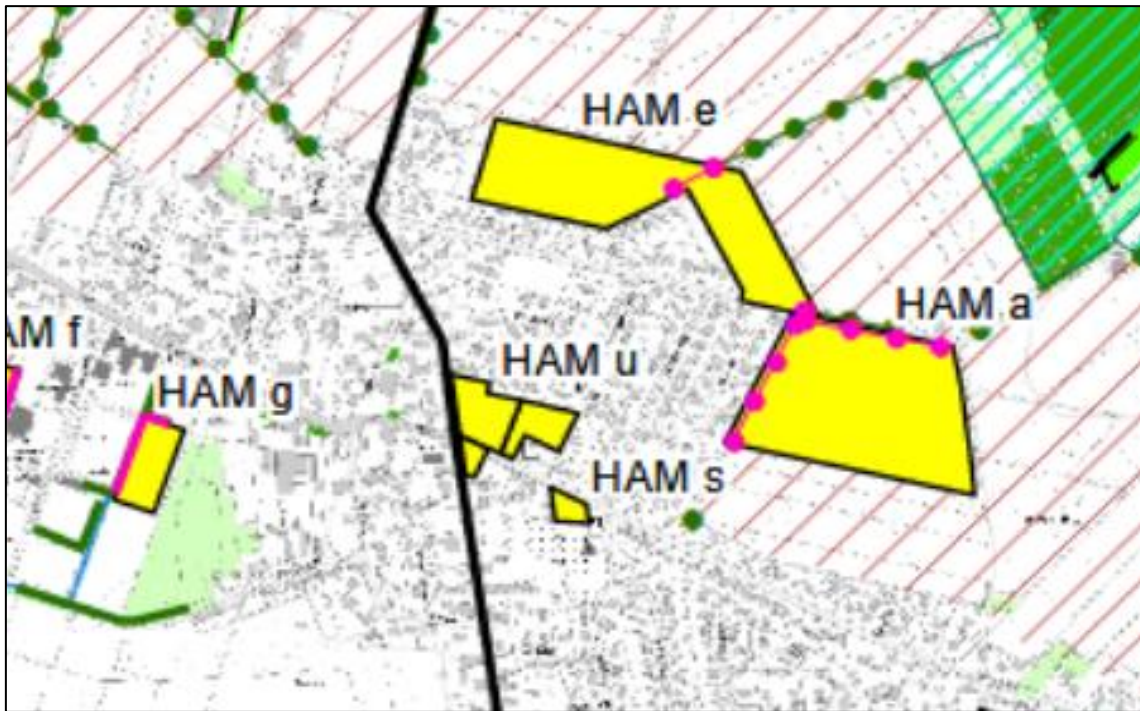


Abbildung 11: Lage der Fläche „Ham u“

3.2.4 Landschaftsrahmenplan

Für das Gemeindegebiet von Himmelpforten besteht wie für das gesamte Kreisgebiet ein Landschaftsrahmenplan. Der LRP Stade weist den Bereich als Siedlungseinheit aus. Aufgrund der örtlichen Lage sind keine besonderen Maßnahmen wie beispielsweise Schutzausweisungen vorgesehen.

3.2.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Auch in räumlicher Nähe sind keine für die Natur wertvolle und geschützte Bereiche vorhanden.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum Stader Geest und hier zur Untereinheit Oldendorfer Geest (634.4). Hier wechseln Grundmoränenrücken mit Niederungen, wobei das Gebiet insgesamt weniger vielfältig gegliedert ist.

Die Grundmoränenplatten sind seit alters her Ackerland.

4.1.2 Böden im Untersuchungsgebiet

Der geologische Untergrund wird Geschiebelehm und -mergel gebildet. Bei den Böden in Hammah handelt es sich überwiegend um Pseudogley-Podsole.⁸

⁸ LRP für den Landkreis Stade

4.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserkörper besteht aus Sand, Kies/ und Flussablagerungen der Niederterrasse, der ca. 3 m unter Flur endet.⁹ Ausgewiesene Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

4.1.4 Vegetation und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wurde bislang für gastronomische Zwecke genutzt. Ein großer Teil des Gebietes besteht aus einer Rasenfläche sowie etlichen größeren Bäumen, bei denen es sich überwiegend um Stiel-Eichen und Winter-Linde handelt.

4.1.5 Klima / Luft

Großräumig gesehen liegt der Raum im Landkreis Stade im Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ und im „Geest- und Bördebereich“. Dieser wird gemäß LRP wie folgt beschrieben:

„Das Klima ist aufgrund seiner Nähe zur Nordsee und zur Elbe deutlich maritim und atlantisch geprägt und somit als meeresnahes Küstenklima anzusprechen. Dies spiegelt sich u.a. wider in

- einer geringen durchschnittlichen Jahrestemperaturdifferenz von 16° C (wärmster Monat Juli mit 16-17° C; kältester Monat Januar nicht unter 0° C)“
- dem Verlauf der 17° C-Juli-Isotherme in NW-SO-Richtung südlich der Stader Geest,
- dem Verlauf der 0° C-Januar-Isotherme an der Ostgrenze des Kreises in Nord-Süd-Richtung,
- der insgesamt geringen Frostgefährdung, was ein häufigeres Auftreten verspäteter Frühlingsnachtfröste allerdings nicht ausschließt.“

4.1.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet existieren verschiedene Entwicklungsoptionen. So kann der derzeitige Zustand erhalten bleiben. Für eine wirtschaftliche oder städtebauliche Verwertung besteht entsprechend der Innenentwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB die Möglichkeit der baulichen Nutzung als Mischgebiet.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.1 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Ausschlaggebend für die Wertigkeit eines Planungsraumes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und kann in die vorhandenen verkehrlichen, technischen sowie sozialen Infrastrukturen eingebunden werden. Durch die Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und pfle-

⁹ Bohrdatenbank LBEG Niedersachsen

gebedürftigen Menschen in der Samtgemeinde entsprochen, so dass die Planung insbesondere dieser Bevölkerungsgruppe zu Gute kommt. Mit dem neuen Einzelhandelsstandort wird die Möglichkeit der Nahversorgung der gesamten Bevölkerung Hammahs erheblich verbessert und die hierfür erforderliche Wege verkürzt.

Durch die Nutzungen in dem SO 1-Gebiet können Emissionen in Form von Lärm auftreten (z.B. Anliefer- und Kundenverkehre, Betrieb von Klima- und Lüftungsanlagen). Diese Anlagen sind so auszurichten und zu betreiben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen, immissionssensiblen Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte bei Beachtung der in der Untersuchung genannten Vorgaben für den Lebensmittelvollsortimenter eingehalten werden.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm und ggf. Erschütterungen während der Bauphase auf. Diese Immissionen sind temporär und werden daher in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen als gering eingeschätzt.

4.2.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist die Bewertung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie direkt angrenzender Bereiche (gemäß der Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr. 25).¹⁰

Aufgrund der innerörtlichen Lage und des Fehlens von besonderen Struktureigenschaften insbesondere bei den Eichen und Linden ist davon auszugehen, dass die Gehölzelemente im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für Brutvögel besitzen. Die zum Fällen vorgesehenen Bäume haben sich durch einen gewissen Freistand gesund entwickelt. Es gibt einzelne abgestorbene Äste, die nicht stark genug sind, dass hier Fledermäuse Höhlen vorfinden könnten. Die Bäume machen insgesamt einen vitalen Eindruck - an den Stämmen selbst sind keine Spalten und Höhlen sichtbar gewesen (Kontrolle mit Fernglas, soweit die Kronen einsehbar waren). Es gibt keine Hinweise auf Faulstellen oder Stellen, wo Spechte aktiv waren.

Zu erwarten sind Arten wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Arten, die z.B. Höhlen benötigen wie Spechte oder Kleiber, sind hier nicht als Brutvögel zu erwarten.

Vermehrungshabitate für Fledermäuse lassen sich im Plangebiet ausschließen, da an den Bäumen Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen fehlen. Eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist gegeben. Da gleichartige Nahrungshabitate im Aktionsbereich der Fledermäuse vorhanden sind, ergeben sich keine signifikanten Beeinträchtigungen, die den Erhaltungszustand der jeweiligen Art verschlechtern würden.

Die Eichenreihe an der Nordgrenze kann eine Orientierung für Fledermäuse wie den Großen Abendsegler darstellen, die bestimmte Wanderrouen nutzen. Hierfür wäre der Erhalt von Bäumen, die nicht zwingend gefällt werden müssten, von Bedeutung. Während im Bereich des Einzelhandels 4 Eichen gerodet werden sollen, sollen die Eichen am Seniorenheim -sofern erforderlich- fachgerecht zurückgeschnitten werden. Eichen gelten auch gegenüber einem stärkeren Rückschnitt als recht robust, so dass die Vitalität hierdurch auch mittel- bis langfristig erhalten bleibt.

Durch die Anlage von neuen parkähnlichen Außenwohnbereichen in den nicht überbauten Teilen des Sondergebietes und den Erhalt einiger standortprägender Einzel-

¹⁰ Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 25, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 06.07.2020

bäume werden sich neue Gebiete entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger stöempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können.

4.2.3 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet wurde bislang intensiv genutzt und gepflegt. Die Freiflächen werden durch Scherrasenflächen, die an der nördlichen Grenze verlaufende Baumreihe sowie die gärtnerischen Gestaltungen (Ziergehölze) im direkten Umfeld des Gasthauses geprägt. Es haben sich keine schutzwürdigen Pflanzenarten angesiedelt, die durch die Planung gefährdet werden.

Prägend sind auf dem Gelände eine Eichenreihe entlang der nördlichen Baugebietsgrenze sowie eine Lindenreihe, die sich im Osten in Nord-Süd-Richtung erstreckt (s. Schutzgut Tiere).

Einzelne Bäume im Norden des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen Einzelgehölze müssen für die Umsetzung des Vorhabens gerodet werden. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen. Durch die Herstellung der Gebäude mit Nebenanlagen und Außenwohnbereiche des Seniorenwohn- und Pflegeheims werden neue Bepflanzungen vorgenommen. Zwischen den anzulegenden Stellplätzen können ebenso Neubepflanzungen vorgenommen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

4.2.4 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Schutzgut Fläche wird hier unter dem Gesichtspunkt der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betrachtet, die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha zu begrenzen. Aufgabe und Ziel der Bebauungsplanung ist es u. a., Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen.

Teile des Plangebietes sind durch den Gastronomiebetrieb, das Wohnhaus und Parkflächen bereits heute versiegelt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme vorgenommen. Insgesamt werden Flächen für Sondernutzungen in einer Plangebietsgröße von ca. 11.648 m² zugänglich gemacht, wobei diese zu max. 90 % (SO 1) bzw. 80 % (SO 2) versiegelt werden dürfen. Durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße und z.T. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen kann die Flächenanspruchnahme auf das für die Bebauung erforderliche Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Gemeinde Hammah mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Auf Grund der bereits integrierten Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche insgesamt als gering bewertet.

4.2.5 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Der anstehende Boden im Plangebiet ist als „mittlerer Pseudogley-Podsol“ beschrieben. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird mit der Stufe „mittel“ bewertet.¹¹ Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine (2 Meter-Raum) ist hier als „gering“ eingestuft.¹²

Die Böden im Plangebiet bzw. die natürlichen Bodenhorizonte sind im Bereich der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung bereits gestört. In den unversiegelten Bereichen können tlw. noch ungestörte Bodenhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Die Veränderungen der Bodenoberfläche in den Bereichen, die erstmalig überbaut werden, sind als erheblich einzustufen.

In den zukünftig überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, NBodSchG vom 19. Februar 1999).

überwiegend verloren. In den übrigen Bereichen, die als Außenwohnbereiche und Freiflächen genutzt werden (mind. 10 % im SO1 bzw. 20 % im SO2), bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten.

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt betrachtet als mäßig eingestuft, da die natürlichen Bodenhorizonte teilweise bereits gestört sind.

4.2.6 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Durch die entstehenden Gebäude und die damit verbundene Versiegelung der Böden, reduziert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate. Durch die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers vom Schmutzwasser wird das Niederschlagswasser direkt einer Vorflut zugeleitet. Erforderliche Rückhaltemaßnahmen schützen die Vorfluter vor einem Verlust der Leistungsfähigkeit des Abflussvermögens.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden. Ungefähr 180 m westlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Himmelpforten, Schutzzone III B (Gebietsnr. 03359404101). Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Gefährdung des Grundwassers

¹¹ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) mit Standartauswertungen, Hannover.

¹² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, Hydrogeologische Übersichtskarte im Maßstab 1:500.000 (HÜK500) – Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, Hannover.

(z.B. durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Das Plangebiet liegt auch nicht im Bereich von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten.

Durch die beabsichtigte teilweise Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden die Auswirkungen auf die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung gemindert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

4.2.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Oldendorf-Himmelpforten weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse zeichnen sich durch mittlere Jahrestemperaturen von ca. 8,7 °C, relativ warme Sommer und geringe Niederschläge um 775 mm/a aus.¹³ Durch den Klimawandel werden sich v.a. die Durchschnittstemperaturen in den nächsten Jahrzehnten erhöhen.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit anschließenden Gärten geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

4.2.8 Schutzgut Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten sowie im Westen durch Mischnutzung (z.B. Gemeindeverwaltung) geprägt.

Für das geplante Vorhaben im SO 2 (Seniorenwohn- und Pflegeheim) ist eine entsprechende Anzahl von drei Vollgeschossen erforderlich, um hier eine kompakte und barrierefreie Bauweise für diese spezielle Wohn- und Betreuungsform realisieren zu können. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Hammah wird hier eine Bebauung mit einer dreigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung der v.g. städtebaulichen Zielsetzung für vertretbar gehalten. Insgesamt ist für eine innerörtliche Lage ein Unterschied von max. 2 Vollgeschossen auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Das vorhandene Gastronomiegebäude wurde bereits abgerissen. Die neu vorgesehene Bebauung wird sich in dieses vorhandene Ortsbild hinsichtlich der Kubatur der baulichen Anlagen einfügen. Fern- oder Sichtbeziehungen zur freien Landschaft bestehen nicht.

¹³ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, Klima- und Klimawandel: Beobachtungsdaten 1961-1990, Hannover

Eine prägende zum Erhalt festgesetzte Eichenreihe im Norden bildet einen grüngerprägten Übergang zwischen dem Seniorenwohnen und den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen. Dagegen sind weitere Gehölze, insbesondere eine Lindenreihe, für die Rodung vorgesehen. Einen Ersatz werden Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes bieten.

Die Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Nach dem Denkmalschutzgesetz Niedersachsens (NDSchG) haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 (4) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorhanden (Hammah, Fundstellennummer 29, bronzezeitliches Urnengräberfeld). Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird aus diesem Grund darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdeingriffen mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Areal bereits am 22.12.2020 sondiert wurde. Dabei konnten keinerlei Spuren der Bodendenkmale mehr festgestellt werden. Gem. § 13 (1) NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese wurde dem Bauherrn bereits ohne weitere Auflagen erteilt.

Unabhängig davon kann ein Vorkommen von weiteren archäologischen Funden oder Befunden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die Regelungen des § 14 DSchG ND (Meldepflicht) können ggf. auftretende Funde oder Befunde geborgen oder gesichert werden.

Bei Gewährleistung der Sicherung von archäologischen Funden oder Befunden werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

4.2.10 Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt kann durch das geplante Vorhaben weitestgehend ausgeschlossen werden, da die vom Eingriff betroffenen Flächen bereits einer intensiven Nutzung unterworfen waren.

Der Erhalt der Stiel-Eichen im Norden vermeidet eine Betroffenheit für die daran gebundenen Lebensgemeinschaften. Ein Verlust der biologischen Vielfalt ist mit dem Wegfall einzelner Gehölzelemente, insbesondere der Linden verbunden. Demgegenüber können Neuanpflanzungen im Zuge der gärtnerischen Entwicklung des Gebiets insbesondere im Bereich des Seniorenheims einen Teil-Ersatz darstellen.

4.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Die einzelnen Schutzgüter stehen naturgemäß miteinander in Verbindung und bedingen sich in ihrer Ausprägung gegenseitig. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Vegetation stehen in besonders engem Kontakt und sind von der Planung betroffen. Eine Verstärkung der unter dem jeweiligen Punkt bereits erläuterten Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Aspekte und Wirkfaktoren bei Durchführung der Planung

4.3.1 Ressourcennutzung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Das gesamte Plangebiet nimmt eine Fläche von rund 11.648 m² in Anspruch. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber den derzeit zulässigen Versiegelungen infolge der zulässigen Grundflächenzahlen von 0,6 (Überschreitung bis 0,8 zulässig) für das SO 2 und 0,8 (Überschreitung bis 0,9 zulässig) für das SO 1. Es ist zu erwarten, dass während der Bauzeit auch Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, als Lager-, Arbeits- oder Bewegungsfläche genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen kommen.

Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden geprüft und bewertet. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet und über eine Regenrückhaltung einem Vorfluter zugeführt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen gegeben ist bzw. durch das geplante Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

4.3.2 Emissionen

Schadstoffe:

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Eine Liste der zur Verwendung kommenden Materialien liegt nicht vor, somit können keine weiteren Aussagen zu potenziellen Schadstoffemissionen getroffen werden. Es gelten die einschlägigen Richtlinien (z. B. TA-Luft).

Lärm:

Während der gesamten Bauzeit ist mit Belastungen durch Lärm zu rechnen (Baumaschinen, An- und Abtransport von Material, Boden...). Diese sind temporär und werden daher als geringfügig eingestuft.

Erschütterungen:

Während der Bauphase ist mit leichten Erschütterungen durch Baumaschinen (z. B. Rüttelplatten zur Verdichtung) zu rechnen. Anlage- und nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen Erschütterungen zu erwarten.

Licht:

Da Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird an der neuen Halle voraussichtlich zusätzliche Beleuchtung entstehen.

Wärme und Strahlung:

Während der Bauphase können Arbeiten mit Wärmeentwicklung erforderlich sein (z. B. Herstellung von Asphaltdecken). Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, die sich nur unwesentlich auf die nicht überbauten Flächen auswirkt.

Verursachung von Belästigungen:

Weitere, von dem geplanten Vorhaben ausgehende Belästigungen sind nicht erkennbar.

4.3.3 Abfälle / Abwässer:

Bei den meisten baubedingten Arbeiten fallen Abfallstoffe sowie Abwässer verschiedenster Art an, die einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen sind.

Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Der entnommene Boden ist ebenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

4.3.4 Risiken für Mensch, Umwelt und kulturelles Erbe

Durch die Umsetzung der Planung, welche überwiegend auf bereits versiegelten bzw. versiegelbaren Flächen stattfindet, sind keine außerordentlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar. Die Vorgaben des Bodendenkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS 18 (Störfallbetriebe).

4.3.5 Kumulation von Umweltauswirkungen

Kumulative Wirkungen können aus der Überlagerung von Auswirkungen gleicher Art aus anderen (benachbarten) Bauvorhaben entstehen. Dabei können die Auswirkungen einzelner Vorhaben geringfügig sein, sich in Überlagerung mit den Emissionen weiterer Projekte jedoch zu erheblichen Auswirkungen steigern.

Auswirkungen dieser Art können zum jetzigen Zeitpunkt für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich zurzeit keine weiteren Vorhaben geplant sind.

4.3.6 Klimaaspekte

Nutzungsbedingt ist sowohl bei einem Einzelhandel als auch in einem Pflegeheimbetrieb, insbesondere durch Kühlungs- oder Heizanlagen und Transportmittel wie LKW, mit dem Ausstoß von klimaaktiven Stoffen zu rechnen. Diese unterliegen einschlägigen Normen und Vorschriften, die einzuhalten sind und regelmäßig kontrolliert werden. Kleinklimatisch kommt es durch zusätzliche Versiegelung zu einer stärkeren Erwärmung am Tage und langsameren Abkühlung in der Nacht. Durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastung innerhalb des Plangebietes sind hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Auswirkungen des Klimawandels beeinträchtigen nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens oder die langfristige Nutzung als Sondergebiet Seniorenpflegeheim.

4.3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die im Bau von Lagerhallen eingesetzten Techniken und Stoffe unterliegen Vorschriften und DIN-Normen, die zu berücksichtigen sind.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme dienen dem Schutz vor temporären Gefährdungen während der Bauausführung. Entsprechende Normen und Vorschriften zum Schutz der Umwelt sind daher zwingend einzuhalten.

Bodenschutzmaßnahmen

Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“:

- *Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,*
- *Fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,*
- *Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,*
- *Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.*

Baumschutzmaßnahmen

Baumschutz gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während des Baustellenbetriebs mit entsprechenden Maßnahmen für Stamm- und Wurzelschutz.

4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung anlagen- und nutzungsbedingter Auswirkungen

- Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen: Einzelbäume im Norden des Plangebietes bleiben erhalten.

4.4.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Strukturen, die als Lebensraum für besonders geschützte Arten geeignet sein. Die Fläche kann aber als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen.

Der Erhalt der Eichenreihe vermeidet überwiegend den Verlust dieser Funktion.

Kontrolle auf Vorhandensein von Lebens- und Brutstätten

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es u. a. nicht zulässig, „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“

Beginnen die Baumaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 30. September), ist eine fachgerechte Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern bodenbrütender Arten durchzuführen. Bei Auffinden oder Verdacht auf besonders oder streng geschützte Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Sofern die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit erfolgen kann, ist diese Maßnahme hinfällig.

Berücksichtigung des Fällverbots in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)

Die geplante Nutzung macht es evtl. erforderlich, vorhandenen Baumbestand zu entfernen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Baumfällmaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchzuführen sind.

4.4.4 Eingriffsbilanz, Kompensationsermittlung und Ausgleich

Um einen Ausgleich für mögliche erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt herstellen zu können, muss der Planungszustand dem aktuellen Bestand gegenübergestellt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können. Danach ist die Umsetzung der Bauleitplanung als Eingriff zu werten.

Dabei wird für den Bestand die bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässige Innenbereichsbebauung zu Grunde gelegt, da gem. § 1a (3) S. 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine zulässige Bebauung nach § 34 BauGB kann so für das gesamte Plangebiet angenommen werden. Hierfür wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. Überschreitung bis zu 50 % gem. § 19 (4) S. 2 BauNVO zu Grunde gelegt.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen derzeit keinem besonderen Schutz zum Erhalt, so dass diese jederzeit entnommen werden dürften. Daher werden diese im Ausgangszustand nicht gesondert bewertet, sondern nur die neu zum Erhalt festgesetzten Bäume wie im Bestand berücksichtigt. Diese verhalten sich in der Bilanzierung insofern neutral.

Zur Quantifizierung des Eingriffs das Modell Breuer (2006) angewandt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, 2012).¹⁴

Für die Bodenversiegelung ist bei Böden der Wertstufe (WS) II und III ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 erforderlich, bei Böden der WS IV oder V im Verhältnis 1:1.

Im Folgenden ist die Eingriffsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsdefizits tabellarisch dargestellt.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz und Kompensationsermittlung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 25 neu „Zwischen am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ in Hammah				
Berechnung nach dem Modell Breuer (2006)				
Stand: 16.06.2021	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Plangebiet im Ist-Zustand)			
Biotoptyp (vgl. Liste II)	Biotopflächengröße (m ²)	Eingriff unzulässig	Wertfaktor (WE/m ²) (vgl. Liste I)	Kompensationserfordernis bei Inanspruchnahme

¹⁴ Drachenfels, O. v. (2012a): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs 32, Nr. 1 (1/12): 1-60

12.6 Hausgarten (PH), mind. 40 % des Plangebietes	4.659 m ²	nein	1	nein
13.4 Versiegelte Fläche (X), bis zu 60% des Plangebietes	6.989 m ²	nein	0	nein
2.4; 7 Stieleichen (HEB); ca. 30 m ² Kronentraufe je Baum	210 m ²	nein	4	Stiel-Eichen bleiben erhalten
Summe	11.648 m²			Kein Kompensationserfordernis

Planung	Ermittlung der Kompensationswerte (Schutzgut Boden)					
	Böden Bestand	Wertstufe	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Gewinn/Verlust (m ²)	Kompensationsfaktor
Bereich Hausgärten 4.659 m ²	III (allgemeine Bedeutung)	4.659 m ²	1.621 m ²	-3.038	0,5	1.519
Versiegelte Flächen	I Sehr gering	6.989 m ²	10.027 m ²	3.038	0	0
Kompensationsbedarf						1.519

Für die Inanspruchnahme von Biotoptypen ergibt sich kein Kompensationserfordernis, da nur Biotoptypen bis zur Wertstufe I in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.519 m². Dieses Defizit soll im Ökopool der Gemeinde „Wasserkrug am Moor“ kompensiert werden.

Dies wird im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Gemeinde und den Vorhabenträgern gesichert.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits von der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes geprägt. Es besteht zudem ein Baurecht für eine dorftypische Wohnbauentwicklung.

Die Erschließung und damit verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und können weiterhin genutzt werden.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der geringfügigen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen, nicht erforderlich.

4.6 Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j)

Die baulichen Anlagen dienen der Lagerung und dem Verkauf verschiedener Handelsgüter an Verbraucher (Endkunden) in haushaltsüblichen Mengen. Im Brandfall oder bei Unfällen besteht hier ein potentiell Risiko durch die Entstehung giftiger Brandgase oder das Auslaufen von Flüssigkeiten.

Weitere Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind anhand der vorliegenden Daten nicht erkennbar.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eine detaillierte Auflistung verarbeiteter Materialien, bzw. der Endprodukte, die im Bereich des Plangebietes gelagert werden sollen, liegen nicht vor. Da keine Hinweise auf eine Änderung der im Plangebiet bereits zulässigen Prozesse vorliegen, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Risiken entstehen. Probleme bei der Erhebung der Daten haben sich nicht ergeben.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bebauungsplanes (Umweltbaubegleitung, Monitoring)

Für folgende Umweltmaßnahmen in ein Monitoring vorzusehen:

- Kontrolle der Umsetzung der Grünfestsetzungen bis zur Abnahme der Pflanzmaßnahmen

6 ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt worden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 führt aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und biologische Vielfalt.

Grundlage ist der Erhalt von 7 Stiel-Eichen im Norden des Baugebietes.

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes kommt es nicht zu weiteren artenschutzrechtlichen Konflikten.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der bestehende planungsrechtliche Bestand den Festsetzungen des B-Planes Nr. 25 gegenübergestellt. Demnach entsteht ein Kompensationsdefizit von 1.519 m² Werteinheiten, welches außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Der Gemeinde steht ein Ökopool „Wasserkrug“ zur Verfügung, in dem die erforderlichen Wertpunkte gebucht werden können.

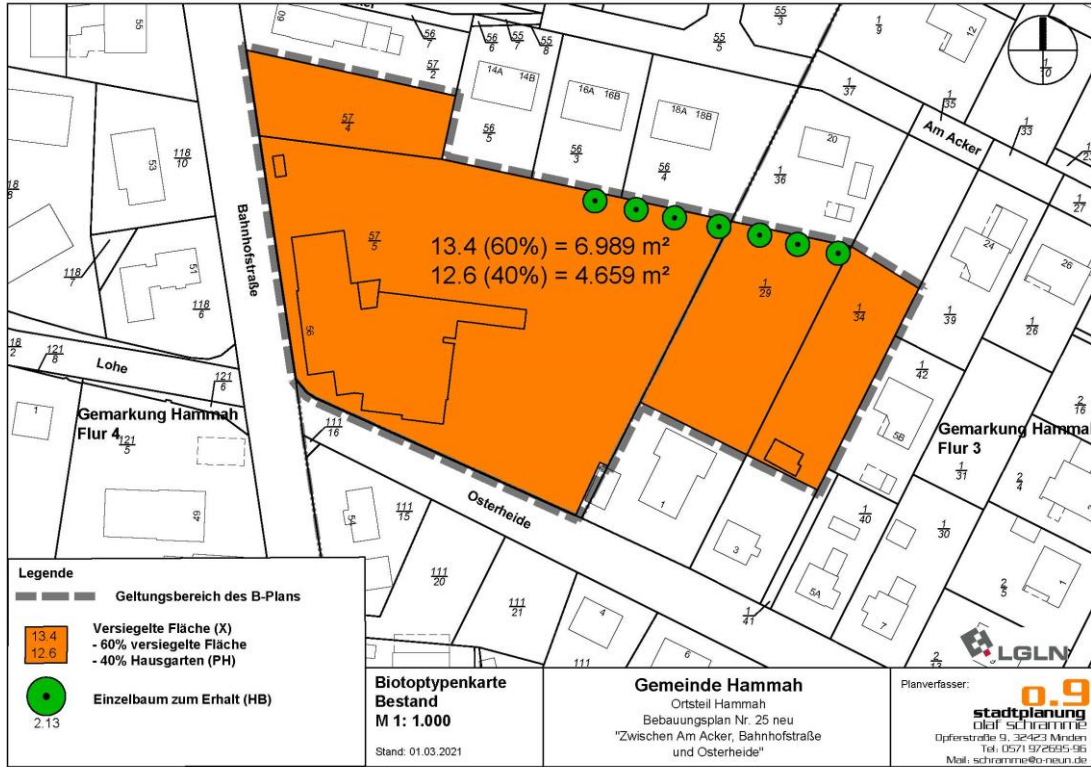
7 QUELLENANGABEN UMWELTBERICHT

- Drachenfels, O. v. (2012a): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs 32, Nr. 1 (1/12): 1-60
- Glutz v. Blotzheim, U.N. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 10/1: Passeriformes. Aula Verlag, Wiesbaden.
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & P. Sudfeld (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

- NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem,
<https://nibis.lbeg.de>
- Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. Überarbeitete Auflage 2013, Hannover
- NLWKN, www.umweltkarten-niedersachsen.de

ANLAGE

Biotoptypenplan Bestand



Biotoptypenplan Planung

