

Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9  
„An der Bahn“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Satzung

**Auftraggeber:**

Gemeinde Hammah  
Mittelweg 2

21709 Himmelpforten



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



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

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Grundlagen der Planung .....                                    | 2  |
| 1.1.  | Rechtsgrundlagen der Planung .....                              | 2  |
| 1.2.  | Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....                 | 2  |
| 1.3.  | Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....                 | 3  |
| 1.4.  | Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ..... | 3  |
| 2.    | Bestandssituation .....   | 4  |
| 2.1.  | Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....                | 4  |
| 3.    | Planerische Rahmenbedingungen.....                              | 4  |
| 3.1.  | Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....                    | 4  |
| 3.2.  | Flächennutzungsplan .....                                       | 5  |
| 3.3.  | Belange des Umweltschutzes .....                                | 5  |
| 3.4.  | Denkmalschutz.....  | 6  |
| 3.5.  | Archäologie .....   | 6  |
| 3.6.  | Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....         | 6  |
| 3.7.  | Kampfmittelbelastung.....                                       | 6  |
| 3.8.  | Immissionsschutz.....   | 6  |
| 3.9.  | Landwirtschaft .....  | 7  |
| 3.10. | Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.....              | 7  |
| 4.    | Planinhalt und Abwägung.....                                    | 7  |
| 4.1.  | Art der baulichen Nutzung .....                                 | 7  |
| 4.2.  | Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 8  |
| 4.3.  | Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....           | 8  |
| 4.4.  | Überbaubare Grundstücksfläche.....                              | 8  |
| 4.5.  | Grünordnung .....   | 9  |
| 4.6.  | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....                  | 9  |
| 4.7.  | Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....            | 10 |
| 5.    | Umweltauswirkungen der Planung .....                            | 11 |
| 6.    | Maßnahmen zur Verwirklichung .....                              | 12 |
| 6.1.  | Bodenordnung.....   | 12 |
| 6.2.  | Kosten und Finanzierung .....                                   | 12 |
| 7.    | Flächenangaben .....  | 12 |

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

## 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3 mit dem Flurstück 116/35, eine Fläche von ca. 709 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

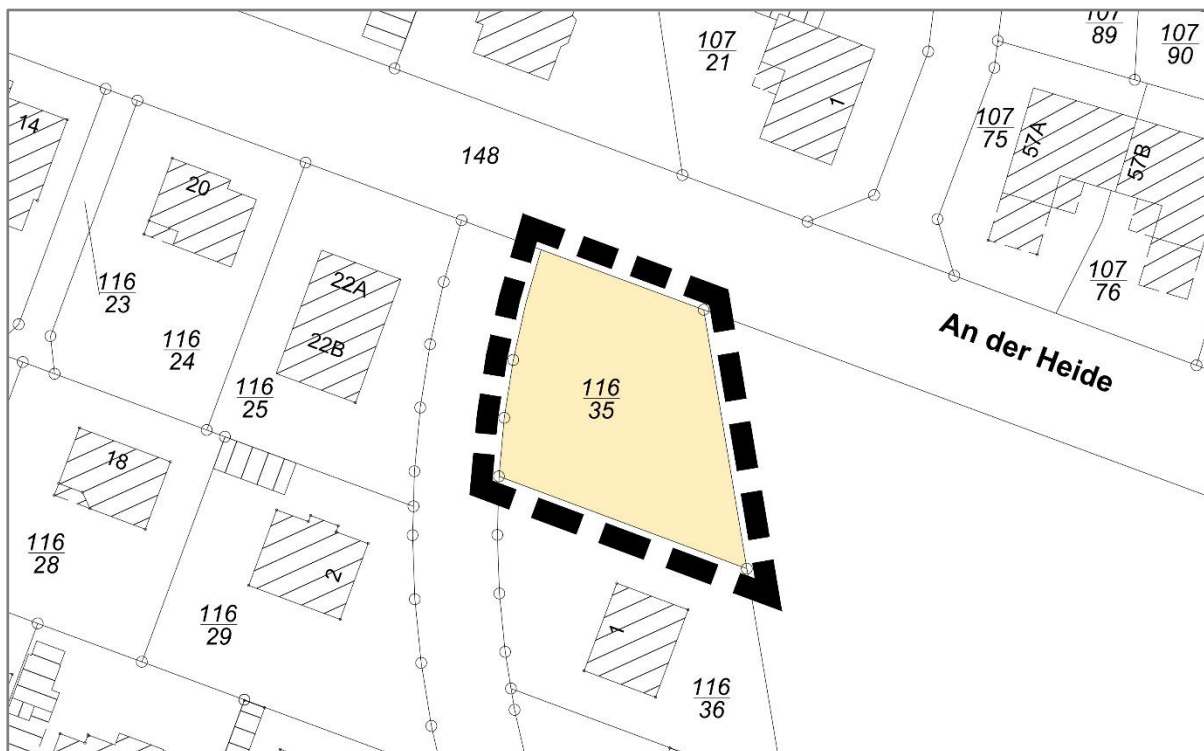


Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

### **1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 18.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Bahn“ zu ändern. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zu überplanende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Bahn“ und seiner 2. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Mit der kürzlich eingeleiteten Realisierung des nahegelegenen Wohngebietes „Am Hülshorn“ (Bebauungsplan Nr. 24) und der dort vorgesehenen Planung eines größeren, zeitgemäßen Spielplatzes sowie aufgrund der in den vergangenen Jahren geringen Nutzung des Spielplatzes im Plangebiet dieser 3. Änderung, soll dieser einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde möchte die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Schaffung eines weiteren Bauplatzes voranzubringen, auf dem eine bauliche Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet städtebaulich sinnvoll und kurzfristig realisierbar erscheint. Daher soll hier eine Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Bislang stehen an dieser Stelle die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans jedoch einer Bebauung entgegen. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Ziel dieser 3. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses auf diesem Spielplatz-Flurstück. Mit einer behutsamen Nachverdichtung im Plangebiet wird ebenso dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

### **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit der Planung soll ein Baugrundstück im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die mit der Planänderung beabsichtigte Nutzbarmachung eines Grundstücks stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 deutlich unter 20.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## 2. Bestandssituation

### 2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Wohngebietes „Sandheide“, nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Im Ring“ am südwestlichen Rand des Siedlungsgefüges von Hammah.



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

Der Änderungsbereich ist von Wohnnutzungen umgeben und durch Einzel- und Doppelhäuser mit ihren Gartenflächen geprägt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Das Plangebiet selbst wird als Spielplatz genutzt. Im östlichen Bereich sind zudem einzelne Bäume anzutreffen.

Das Plangebiet ist bereits gut und direkt durch die vorhandenen örtlichen Straßen „Im Ring“ und „Butendiek“ angebunden und erschlossen. Über die Straße „Butendiek“ bestehen Anschlüsse an die Bahnhofsstraße (K 3), von denen mit der Bundesstraße 73 (B 73) das überörtliche Straßennetz erreicht werden kann. Der Bahnhof Hammah in rund 300 m Entfernung sowie das Ortszentrum in rund 600 m Entfernung, sind in fußläufiger Entfernung gelegen. Die Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg befindet sich südlich in etwa 120 m Luftlinie. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung Himmelpforten und Stade sowie nach Hamburg.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Das Plangebiet wird im **RROP** als vorhandene Bebauung /bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.



### 3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.3. Belange des Umweltschutzes

Durch die Planung wird eine als Spielplatz genutzte Fläche in ein Wohnbaugrundstück umgewandelt. Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsflächen zu werten.

Es wird von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes **Boden** durch Eingriffe in den Boden und Versiegelung bei Realisierung der ermöglichten Nutzungen ausgegangen.

Im Plangebiet befinden sich **Gehölzstrukturen** am östlichen Rand. Die vorhandenen Gehölze werden als schützenswert eingestuft. Sie werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot und die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu Gebäuden geschützt. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation im Übrigen durch Anpflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück.

Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt. Der Bereich des Plangebietes ist für **Natur und Landschaft** von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Das Plangebiet hat für die Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** nur eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** sind nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht auf dem betroffenen Bereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG **geschützter Arten**; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Durch die bestehende bauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher geschützter Vogelarten hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.4. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

### 3.5. Archäologie

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

### 3.7. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Im Zuge der wohnbaulichen Nutzung Wohngebiet sowie der neuen Nutzung im nordöstlichen Bereich konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet, Festsetzungen über den erforderlichen Lärmschutz entlang der Bahnanlagen getroffen worden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind diese durch entsprechende Festsetzungen modifiziert worden. Diese betreffen vor allem die an der Bahn direkt angrenzenden Bauzeilen. Darüberhinausgehende Festsetzungen für die übrigen Bereiche sind nicht erforderlich gewesen.

Im Plangebiet gibt es daher derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Es ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen.

#### Aufstellung stationärer Geräte

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, zu beachten.

Sofern bei der Aufstellung bereits eine Vorbelastung anzunehmen ist, darf ein stationäres Gerät, oder deren nach außen gerichteten Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des o.g. Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben.

### **3.9. Landwirtschaft**

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

### **3.10. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Bahn“. Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde bereits zweimal rechtskräftig geändert. Der Geltungsbereich dieser Änderung wurde von den bisherigen Änderungen nicht berührt. Für den Änderungsbereich wird im Ursprungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 wiedergegeben, da sie entsprechend und zweckdienlich angepasst in die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen werden sollen.

Westlich, getrennt durch eine Verkehrsfläche, sowie südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die zulässige Geschossigkeit wurde durch die Zahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss) bestimmt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o), in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Für bauliche Anlagen sind örtliche Bauvorschriften zur Neigung der Dächer von Wohngebäuden von mindestens 22° festgesetzt sowie Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen formuliert worden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht höher als 0,5 m über dem Niveau der Straßenmitte vor dem Grundstück sein darf.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Bahn“ geändert. Die im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Bahn“. Im Wesentlichen wird dabei der festgesetzte Kinderspielplatz entsprechend der umliegenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Struktur der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das Grundstück in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (l). Diese werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Vor diesem Hintergrund wird eine max. **eingeschossige Bebauung** und eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück geschaffen. Die Festsetzung zu den Vollgeschossen entspricht der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes sowie der tatsächlichen Höhenentwicklung und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

#### 4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind, festgesetzt. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden. Die Anzahl der Wohnungen im dem allgemeinen Wohngebiet wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von 3 m (Mindestabstand nach Niedersächsischer Bauordnung) zu den Grundstücksgrenzen sowie zur westlich vorhandenen Straße festgesetzt. Zu den Verkehrsflächen im nördlichen Bereich wird ein Abstand von 5 m eingehalten, um die Flucht der straßenseitigen Bebauung entlang der Straße „Butendiek“ aufzugreifen. Zu dem am östlichen Rand vorhandenen Gehölzen wird ein erhöhter Abstand von 7 m festgesetzt, um den Erhalt und Schutz der Gehölze zu gewährleisten.

Damit die Straßenräume nicht zu sehr eingeengt werden wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

#### **4.5. Grünordnung**

Zur Erhaltung vorhandener Bäume im Plangebiet wird festgesetzt, dass heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 25 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten sind. Bei Verlust ist Ersatz durch Pflanzung von einem Laubbaum der gleichen Art zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mit der getroffenen grünordnerischen Festsetzung soll der Charakter des vorhandenen, durchgrünten und dörflichen Wohngebietes fortgeführt und somit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

#### **4.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen – insbesondere dem Bebauungsplan Nr. 9 - verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

##### **Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig vor dem Gebäude gemessen nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

##### **Dächer**

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

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 22° zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, wenn eine Nutzfläche von maximal 55 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

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

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

#### **Außenwände**

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung auch mit den zuletzt entstandenen Abschnitten im Bereich „Sandheide“ darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen verwendet werden. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblenden (Verblendmauerwerk) ein. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen, gilt dies nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO. Holzhäuser sollen nicht zulässig sein, da sie in der Region untypisch sind. Für die Außenwandflächen wird vor allem über die maßgebliche Farbgebung und Material ein Einfügen in das Ortsbild gesichert.

#### **4.7. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Erfordernisse der zusätzlichen Erschließung von Grundstücken. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den erschließenden Straßen bereits vorhanden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen,

um den gegenüber der vorhandenen Nutzung geringen Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Aufgrund der kleinteiligen Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung von Leitungen oder Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen.

## **5. Umweltauswirkungen der Planung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 und seinen bisherigen Änderungen ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitats (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten.

Durch die Realisierung eines Wohnbaugrundstückes werden allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Randeingrünung minimiert.

Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch diese Bebauungsplanänderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### **6.2. Kosten und Finanzierung**

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

## **7. Flächenangaben**

| <b>Fläche</b>   | <b>in m<sup>2</sup></b> |
|---|-------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                               | <b>709</b>              |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | <b>709</b>              |

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018 - 2020