

Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Himmelpforten

Bebauungsplan Nr. 10

für das Gewerbegebiet

"An der Molkerei"

Begründung

Entwurfssfassung vom 12. Mai 1995

bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hammah durch:
Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016

1.0 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gewerbegebiet "An der Molkerei" beschlossen.

Das Planbereich beinhaltet die Flurstücke: 76/1 teilweise, 76/3, 77/4 teilweise und 77/5 teilweise, der Flur 2 der Gemarkung Mittelsdorf.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 3,73 ha. Davon sind ca. 1,81 ha als Bestand und ca. 1,92 ha als neues Baugebiet anzusehen.

Die geplante Fläche ist seit Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geringfügige Änderungen der Planung vorgenommen. Der vereinfacht geänderte Entwurf wurde den Beteiligten zur Stellungnahme vorgelegt. Weitere Anregungen und Bedenken wurden dabei nicht vorgebracht.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung - Ziel der Planung

Hammah hat durch eine Reihe gezielter Maßnahmen in den letzten Jahren eine beachtliche Entwicklung genommen. Es ist als Wohnstandort beliebt und gefragt. In der knapp zweieinhalbtausend Einwohner zählenden Gemeinde Hammah sind inzwischen aber auch eine Reihe gewerblicher Betriebe anzutreffen.

Hammah ist eine verkehrsgünstig gelegene, aufstrebende kleine Landgemeinde. Es macht im Vergleich zu benachbarten Gemeinden eine gute Figur und es ist anzunehmen, daß es als Gewerbestandort auch weiterhin gefragt sein wird. Es ist an die Regionalschnellbahn angebunden und mit einem Park-and-Ride-Haltepunkt ausgestattet. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur B 73 und in nur geringer Entfernung zu Stade.

Ein in den späten achtziger Jahren ausgewiesenes Gewerbegebiet ist heute bereits vollständig ausgenutzt. Da sich in den vergangenen Jahren gezeigt hat, daß Hammah ein interessanter, ländlicher Gewerbestandort ist, sollen nunmehr die Voraussetzungen geschaffen werden, daß auch in den kommenden Jahren Gewerbeansiedlung erfolgen kann. Ein erster Schritt in diese Richtung ist die Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Hierfür bestehen konkrete Bauinteressen.

Eine Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in ländlichen Gemeinden, wozu auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zählen, sind von grundlegender Bedeutung für die Bewahrung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

2.0 Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes und in einiger Entfernung zu den Siedlungsteilen Mittelsdorf und Mittelsdorf-Siedlung, so daß Immissionskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und den nächstgelegenen Wohnsiedlungen gänzlich ausgeschlossen werden können. Betroffen von der Planung ist die im Plangebiet bereits angesiedelte Molkerei.

Das Plangebiet ist weitgehend deckungsgleich mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP). Entlang der Kreisstraße K 3 umfaßt es die im FNP ausgewiesene Fläche ganz. Im hinteren (nordöstlichen) Bereich wird hinter der Darstellung des FNP zurückgeblieben, da dieser Bereich gegenwärtig nicht erschlossen werden kann. In einem zweiten Planabschnitt, der in Grundzügen schon heute angedacht wird, um die künftige Gesamtentwicklung nicht aus den Augen zu verlieren, wird dieser zurückliegende Bereich dann einbezogen.

Das Plangebiet wird bereits heute ca. zur Hälfte gewerblich durch eine Molkerei genutzt. Diese Molkerei ist von großer Bedeutung für die stark auf Milchwirtschaft spezialisierte Landwirtschaft der umliegenden Gemeinden. Aktuell plant die Molkerei ein neues Kühlhaus mit einer Größe von ca. 32 x 40 Metern. Die neu zu erschließende Fläche wird bisher als Acker- bzw. Grünland intensiv genutzt. Das Plangebiet

läßt keine Besonderheiten erkennen. Das neu zu erschließende Gelände ist relativ eben und fällt in südwestlicher Richtung sanft von ca. 15,5 m über NN auf ca. 12,5 m über NN ab. Es liegt an der Kreisstraße K 3 und nicht weit von der Einmündung der K 3 in die B 73 (ca. 250 Meter).

(Zu den natürlichen Grundlagen und dem Grünbestand vgl. den entsprechenden Abschnitt "4.0 Natürliche Grundlagen - Grünplanung".)

3.0 Nutzung

3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung als Gewerbegebiet festgesetzt. Einschränkungen der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich und auch nicht angebracht. Wesentlich mit der ländlichen Lage und der Struktur der örtlichen Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe verknüpft ist der Wunsch und teilweise die Notwendigkeit, daß der Betriebsstandort auch Wohnstandort ist. Aufgrund der erheblichen und berechtigten Bedenken, die während der Auslegung gegen die ursprünglich geplante allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden vorgebracht wurden, sind jedoch entsprechende textliche Festsetzungen nunmehr entfallen.

Auf dem Gelände der bestehenden Molkerei sind einige Wohnungen in einer Reihenhauserzeile errichtet worden und werden bewohnt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird u.a. die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) getroffen. Diese Festsetzung schöpft den Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO) und die Vorgaben des Flächennutzungsplanes nicht aus. Die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen haben jedoch zur Folge, daß eine höhere Ausnutzung kaum realisierbar ist. Selbst unter Anrechnung der Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätzen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine wesentlich höhere Überbauung kaum erreicht werden. Die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl ist somit sachgerecht. Zusätzlich wird die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Zum Tragen kommen könnte dies bei Büro- und Verwaltungsgebäuden oder eventuellen Wohngebäuden.

Festsetzungen über die Bauweise sind entbehrlich. Erforderlich ist dagegen die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal 2 Geschosse) und der zulässigen Höhen (Traufhöhe maximal 10,00 Meter, Firsthöhe maximal 12,00 Meter) getroffen. Die festgesetzten Höhen gewährleisten, daß einerseits eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich ist, andererseits jedoch, sichergestellt ist, daß einen bestimmter Rahmen nicht überschritten wird. Dies ist als Beitrag zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt weiträumig und im übrigen so, daß die Randbereiche zur Straße und zur Landschaft begrünt werden können. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. 4.2 Grünplanung). Es wird in den Textfestsetzungen bestimmt, daß Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen, um das Ziel der Randeingrünung nicht zu gefährden.

3.0 Erschließung

3.1 Äußere Erschließung - Anbindung an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet liegt außerhalb der dörflichen Siedlungslage. Als nächste Siedlungsteile liegen nördlich Mittelsdorf und Mittelsdorf-Siedlung. Das Plangebiet liegt an einer Kreisstraße (K 3), deren verkehrliche Belastung vergleichsweise gering ist.

Im ersten Abschnitt, der Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist, ist es Ziel der Planung, den durch die Erweiterung des Gewerbegebietes hinzukommenden, geringfügigen Verkehr ausschließlich über die vorhandene Zufahrt der Molkerei (soweit es die Molkerei betrifft) und über eine weitere Zufahrt für ein neues Gewerbegrundstück auf die Kreisstraße zu führen. Diese zusätzliche Grundstückszufahrt direkt von der Kreisstraße liegt in ausreichender Entfernung zu der bereits vorhandenen Zufahrt. Sie soll zeitlich nur begrenzt zugelassen werden, bis in dem zweiten Planungsabschnitt eine eigene Erschließungsstraße für das Gebiet geplant und gebaut wird und damit dann eine Erschließung des betroffenen Grundstückes über die neue Straße von Norden erfolgen kann. In einem Vorgespräch bei der Kreisverwaltung zeigte man sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

Alles in allem ist mit der vorliegenden Planung keine entscheidende Änderung der Verkehrsmengen verbunden. Der Betrieb und der Verkehr der Molkerei wird sich aufgrund der Planung nur unwesentlich verändern; der Verkehr durch den neu anzusiedelnden Betrieb wird gering sein, da es sich um eine reine Produktionsstätte handelt ohne jeglichen Publikums- oder Kundenverkehr.

3.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist in dem hiermit beplanten Gebiet nicht erforderlich und wird erst mit den folgenden Planungsabschnitt akut. (Die Möglichkeiten der künftigen Erschließung des Gesamtgebietes sind aus rein informativen Gründen in einer Anlage dargestellt, die nicht Bestandteil der gegenwärtigen Planung und Begründung ist.)

3.3 Sichtflächen

Die Festsetzung von Sichtflächen erübrigt sich.

4.0 Grünplanung

4.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist der Zevener Geest zuzuordnen und liegt am Nordrand der Oldendorfer Geest.

Gebiet: Grundwasserferne ebene bis wellige Geest; frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden; (Kennzahl 125)

Vergesellschaftung der Bodentypen: Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche, örtl. Pseudogleye;

Potentiell natürliche Vegetation: Stieleichen-Birkenwaldgebiet der geringen Quarzsandböden;

Bestand Vegetation: kein bedeutungsvoller Grünbestand, da intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Maisanbau und Intensiv-Grünland; ininigem Abstand extensiv genutzter Wald; Fichten-Mischwald, tlw. mit vielen Lärchen;

4.2 Grünbestand / Nutzung

Das Plangebiet - soweit es noch nicht gewerblich genutzt ist - wird als Ackerland bestellt.

Erhaltens- oder gar schützenswerte Grünelemente sind nicht anzutreffen. Dieser Mangel, der sich auch in dem Landschaftsbild äußert, bedeutet zum einen, daß durch die geplante Erschließung der Fläche als Gewerbegebiet vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Natur entstehen und zum anderen, daß durch grünordnerische Festsetzungen ein Beitrag zur Vermehrung der natürlichen Vielfalt und zur besseren landschaftlichen Einbindung dieses Bereichs erfolgen muß. Zugleich sind so Ausgleichsmöglichkeiten für die im Rahmen der Bebauung entstehende Bodenversiegelung und den Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit gegeben. Festzuhalten ist jedoch, daß das Umfeld des Plangebietes wegen einer naheliegenden Waldfläche eine gewisse Bedeutung für Wild hat.

Angesichts des derzeitigen Zustandes des Plangebietes erscheint für den 1. Abschnitt der Planung ausnahmsweise der Verzicht auf eine umfassende Bestandserhebung der natürlichen Grundlagen möglich.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt lassen sich für den neu beplanten Bereich wie folgt umreißen:

Boden: Sandboden, nach den Ausweisungen des Landschaftsrahmenplanes kein wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung, der Boden weist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur geringe Naturnähe auf;

Wasser ist im Plangebiet nicht anzutreffen;

Klima: das Plangebiet hat für das Klima keine wesentliche Bedeutung;

Vegetation und Flora: im Plangebiet ist keine wertvolle Vegetation anzutreffen, auch nicht in Randbereichen, da es reines Ackerland bzw. Grünland mit intensiver Nutzung ist; die neu beplante Fläche ist bis an die Wege unter dem Pflug;

Tierwelt: das Plangebiet selbst bietet dem Augenschein nach keine wertvolle, beständige Lebensräume für Tiere; es hat jedoch durch die Nähe zu einer kleinen Waldfläche, eine gewisse Bedeutung für Wild, das den naheliegenden Wald als Rückzugsbereich nutzt; da die Entfernung zum Wald ausreichend groß ist, eine Pufferzone verbleibt und zudem durch die Planung eine stärkere Abschirmung der waldnahen Flächen zur Kreisstraße K 3 erfolgt, muß dieser Aspekt nicht vertieft werden.

Das **Landschaftsbild** zeigt im Plangebiet keinerlei Ansätze einer wie auch immer gearteten Vielfalt; bedeutsam für das Landschaftsbild ist der naheliegende Wald, dessen Ränder jedoch der Aufwertung bedürfen; die zukünftige gewerbliche Baufläche stellt sich heute als leere ausgeräumte Ackerfläche dar; durch ihre Bebauung in der geplanten Form ist lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, die durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote, Eingrünung) ausgeglichen werden kann;

Insgesamt gesehen besteht der Eingriff im wesentlichen aus der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an natürlicher Bodenfruchtbarkeit; hierfür erfolgt ein gewisser Ausgleich durch Versickerung des von den Dachflächen ablaufenden Regenwassers und die Ableitung des sonstigen Oberflächenwassers in offenen Gräben sowie durch Pflanzvorschriften.

4.3 Grünplanung

Sowohl in der Planzeichnung als auch in den Textfestsetzungen wurden grünplanerische Festsetzungen getroffen. Es werden folgende grünordnerische Gebote in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet soll eingegrünt werden. Hierzu sind an den wesentlichen Stellen der Erweiterungsfläche mit 5 m Breite festgesetzt worden, die je 2 qm mit mindestens einem Gehölz bepflanzt und dauerhaft gepflegt werden sollen. Hierfür werden folgende Gehölze in beliebiger Mischung vorgeschrieben: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelbeere und Haselnuß.

Entlang der Grenzen - auf Flächen, für die kein Pflanzgebot festgesetzt wurde - ist auf jeder Seite ein 2,50

m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür ist in der Anlage eine Liste der standort- bzw. landschaftsgerechten Gehölze beigelegt, die hierfür Verwendung finden dürfen. Eine Versiegelung von Grenze zu Grenze ist somit unterbunden und eine Grundstruktur für die Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Für die übrigen Freiflächen wird lediglich bestimmt, daß Nadelgehölze lediglich als untergeordnete Elemente zulässig sind und keineswegs in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden dürfen.

Festgesetzt wird auch die Einleitung von (Dach-)Regenwasser in Sickerschächte, die nur mit Überläufen an die für die Oberflächenentwässerung vorgesehenen Gräben angeschlossen werden, um den durch die vermehrte Versiegelung entstehenden Regenwasserabfluß zu verringern und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Die Untergrundvoraussetzungen sind aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse gegeben.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzflächen

Aufgrund der genannten grünordnerischen Festsetzungen ist ein gewisser Ausgleich zu dem Verlust an natürlicher Bodenfruchtbarkeit und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geschaffen.

Nicht nur die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme zu bewerten. Von Bedeutung ist insbesondere die Versickerung des von den Dächern abgeleiteten Regenwassers als Ausgleich zu der erwarteten großflächigen Versiegelung. Das übrige Oberflächenwasser wird in offenen Gräben (vgl. hierzu: 5.3 Regen- und Schmutzwasserkanalisation) abgeleitet. Auch diese Gräben können sich zu wertvollen ökologischen Nischen entwickeln und so zum Ausgleich von Eingriffen beitragen. Auch die grünordnerischen Festsetzungen für die bestehenden Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes sind als Bereicherung der natürlichen Vielfalt und vor allem als Beitrag zur besseren Gestaltung des Landschaftsbildes von großer Bedeutung. Zwar werden Veränderungen des Erscheinungsbildes eintreten, diese aber werden für das Landschaftsbild für den Naturhaushalt nur relativ geringe negative Auswirkungen auf mit sich bringen. An der geplanten Stelle, mit dem vorhandenen Gewerbebestand, stellt die geplante gewerbliche Entwicklung nur einen vergleichsweise geringen Eingriff dar.

Stellt man die Flächen gegenüber, so stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Plangebiet gesamt ca. 37.300 qm
 Bestand an Gewerbefläche u. Verkehrsflächen ca. 18.100 qm
 neue Gewerbefläche brutto ca. 19.200 qm
 davon Straßenflächen = keine
 Gräben mit Fläche für Geh- u. Fahrrecht ca. 1000 qm
 Bauland somit ca. 18.200 qm
 bei max. Ausnutzung 60% = ca. 11.520 qm überbaubare Fläche

Dem stehen grünordnerische Festsetzungen gegenüber:

Bindungen für Anpflanzungen auf den neuen Gewerbeflächen ca. 2000 qm;
 Bindungen zum Bepflanzen der freien Grundstücksflächen/Grundstücksgrenzen .

Eine Abwägung des Gewichts der beim Vollzug des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe und der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen läßt sich schwer quantifizieren. Der über die Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Ersatzbedarf kann demnach nur abgeschätzt werden. Die Bemessung der Größe der Ersatzflächen soll (-in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde-) entsprechend der bebaubaren Fläche erfolgen.

Demnach werden maximal 11.520 qm Boden neu überbaut / versiegelt. Dem entsprechend muß die Größe der Ersatzfläche ca. 1,15 ha betragen. Eine entsprechende Fläche stellt die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereit. Eine seit einiger Zeit vorgehaltene Poolfläche soll hierfür verwendet werden. Diese Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Die Fläche ist in einer Anlage dargestellt.

5.0 Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Trinkwasserverband Stader Land. Nähere Hinweise werden ggf. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet. Die Belange des Brandschutzes und eine ausreichende Wasserversorgung, ggf. unter Nutzung eines Regenrückhaltebeckens, sind sicherzustellen. Das Nähere ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Hannover. Zur Sicherstellung der Versorgung ist eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich, die aufgrund entsprechender Angaben der ÜNH in die Planzeichnung übernommen wurde.

5.3 Regen- und Schmutzwasserkanalisation

Die Molkerei besitzt und betreibt eine eigene Abwasserbehandlungsanlage, die für die betrieblichen Zwecke ausreicht und weitergenutzt werden wird. Für die sich neu ansiedelnden Betriebe kann diese Kläranlage nicht genutzt werden.

Die Abwasserbeseitigung im übrigen Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes und durch Einleitung in die örtlichen Schmutzwasserkanalisation. Hierfür sind Anschlussmöglichkeiten gegeben; das Nähere ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Die Ableitung des Dach-Regenwassers erfolgt durch Versickerung über Sickerschächte. Diese Sickerschächte erhalten Überläufe, sodaß im Fall sehr starker Regenfälle die Einleitung in neu zu schaffende offene Gräben erfolgt. Durch die offene Führung des Oberflächenwassers sind Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich etwaiger Verschmutzungen gegeben. Davon unberührt bleiben besondere Vorkehrungen, die aus Gründen des Umweltschutzes oder anderen betrieblichen Gründen in den Betrieben direkt erforderlich sein können und im Einzelfall zu bestimmen sind.

Der Wasserabfluß wird durch teilweise Versickerung und durch verlangsamten Abfluß/Rückstauereffekte verringert. Im Hinblick auf den zweiten, größeren Planungsabschnitt ist an der topografisch geeignetsten Stelle voraussichtlich eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken auszuweisen. Die dafür erforderliche Fläche kommt im ersten Planungsabschnitt nicht zum Tragen. Die Ausweisung und Realisierung eines Regenrückhaltebeckens ist erst mit Vollzug des zweiten Planungsabschnittes erforderlich. Entlang der Kreisstraße ist ein Straßengraben vorhanden, der nur bei starken Niederschlägen Wasser führt. Im weiteren Verlauf wird das Oberflächenwasser unter der Kreisstraße hindurchgeführt und über einen offenen Graben zum Düdenbütteler Bach geführt. Durch diese Stärkung der Vorflut wird die Situation im Einleitungsbereich der geklärten Abwässer der Molkerei verbessert.

5.4. Geh- und Fahrrecht für Grabenunterhaltung

Zur Unterhaltung der offenen Entwässerungsgräben wird einseitig ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger festgesetzt und in den Textfestsetzungen konkretisiert. Die davon betroffene, 3 Meter breite Fläche ist von Umzäunungen, Gehölzpflanzungen und anderen Hindernissen freizuhalten.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Stade erfolgen. Nähere Hinweise werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet.

6.0 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geplanten Ansiedlung keine Bedenken. Der ansiedlungswillige Betrieb stellt unter Einsatz von verschiedensten vorgefertigten Dämmstoffen und Oberflächenmaterialien, die lösungsmittelfrei verklebt werden, Verbundbaustoffe her.

Eine informelle, mündliche Anfrage beim Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven bestätigte die Auffassung, daß mit den geplanten Vorhaben keine Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind. Auch die beträchtlichen Abstände zu anderen, sensiblen Nutzungen rechtfertigen die Annahme, daß keine weitergehenden Erhebungen und Untersuchungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vonnöten sind.

7.0 Bodenordnung

Eine Umlegung ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die neu zu erschließenden Bauflächen sind im Eigentum weniger Landwirte. Die Parzellenzuschnitte lassen eine abschnittsweise Realisierung zu.

8.0 Finanzierung

Die Gemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Hammah erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

9.0 Kostenschätzung

Die voraussichtlichen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes werden etwa 200.000 DM betragen.

Himmelpforten, im Mai 1995



Dipl. Ing. U. Ph. Cappel
Der Planverfasser

(L.S.)

Hammah, den 21. SEP. 1995

Gemeinde Hammah
Der Gemeindedirektor

g3. Breier

stellv. Bürgermeister

g3. Knop

Anlage: zu Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hammah für das Gebiet "An der Molkerei"

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

Pflanzenliste

Großkronige Straßen-u.Hausbäume

Stieleiche
Traubeneiche
Kastanie
Linde
Buche

Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume

Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rot- u.Weißdorn

Obstgehölze u. Gehölze mit verwendbaren Früchten

Haselnuß
Walnuß
Quitte
Apfel
Kirsche
Birne
Pflaume
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Berensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte
Ranunkelstrauch
Flieder
Ginster
Forsythie
Strauchrose
Spierstrauch
Glockenstrauch
Felsenbirne

Gehölze für freiwachsende und geschnittene Hecken

Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Weißdorn
Liguster
Kornelkirsch
Spindelstrauch
Eibe
Berberitze
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelier
Kletterrose

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1: 3200

Landkreis oder kreisfreie Stadt Stade	Gemeinde Hammah		
Gemarkung (nur eingetragen, wenn vom Namen der Gemeinde abweichend)	Flur 2	Flurstück(e) 27/23	Rahmen-Flurkarte

Die Richtigkeit der Fotokopie mit dem vorgelegten Original () Blatt wird bestätigt

Himmelpforten, den 27. SEP. 1995

Der Samtgemeindedirektor

i. A. Jahnke



Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187).



Ort, Tag
Stade, den **17. Dez. 1992**

Katasteramt
Im Auftrage

Schlichting

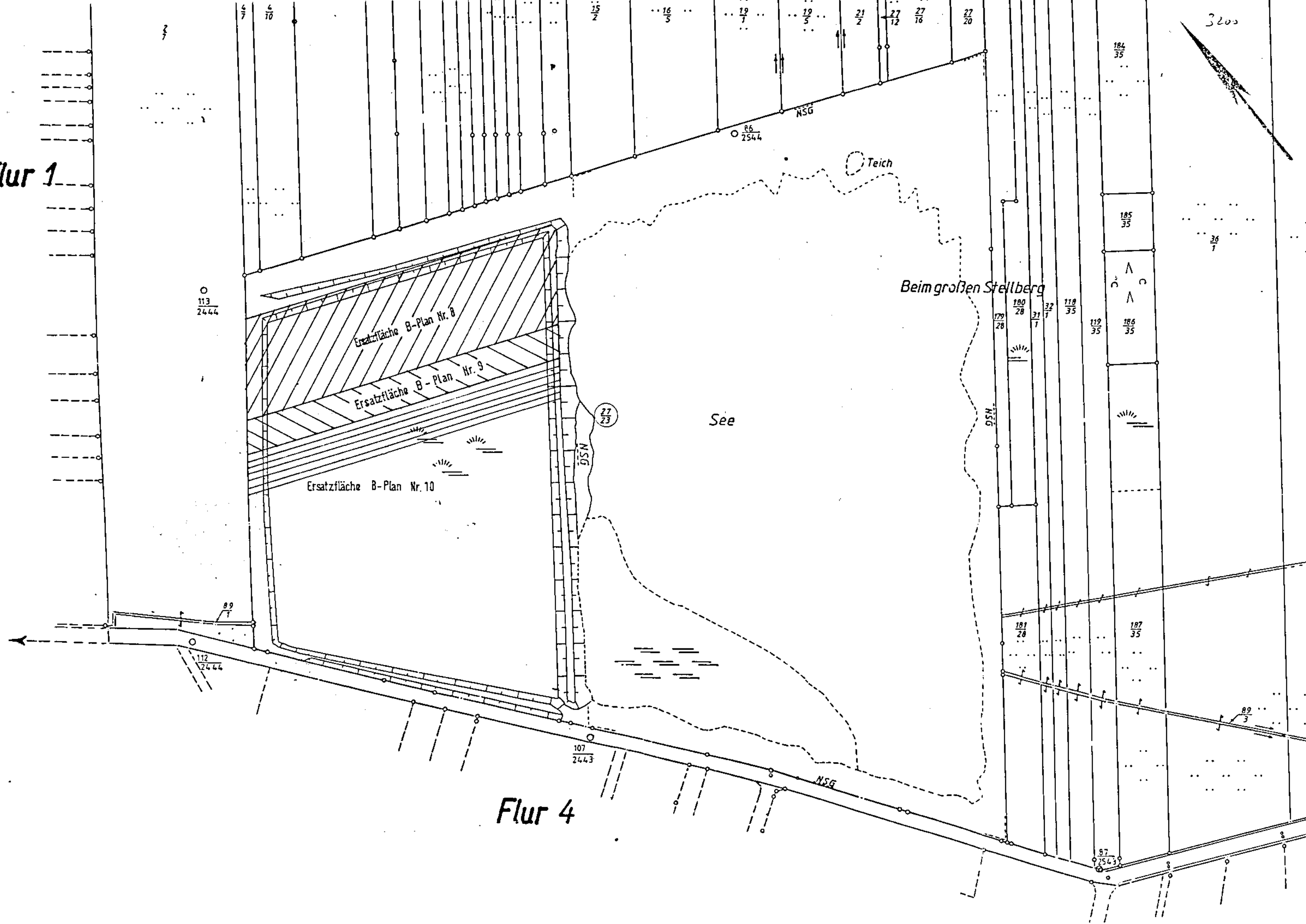
Antragsbuch Nr. A 4459/92
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Erläuterungen: (gelb) Begrenzung des Flurstücks/der Flurstücke

- Flurstücksgrenze
- abgemerkter Grenzpunkt
- 11,00— Grenzlänge
- ▨ Gebäude
- — — Gemeindegrenze
- · · · Gemarkungsgrenze
- · · · Flurgrenze
- == Mauer
- x — Zaun
- o — Hecke

Flur 1

3200



Flur 4