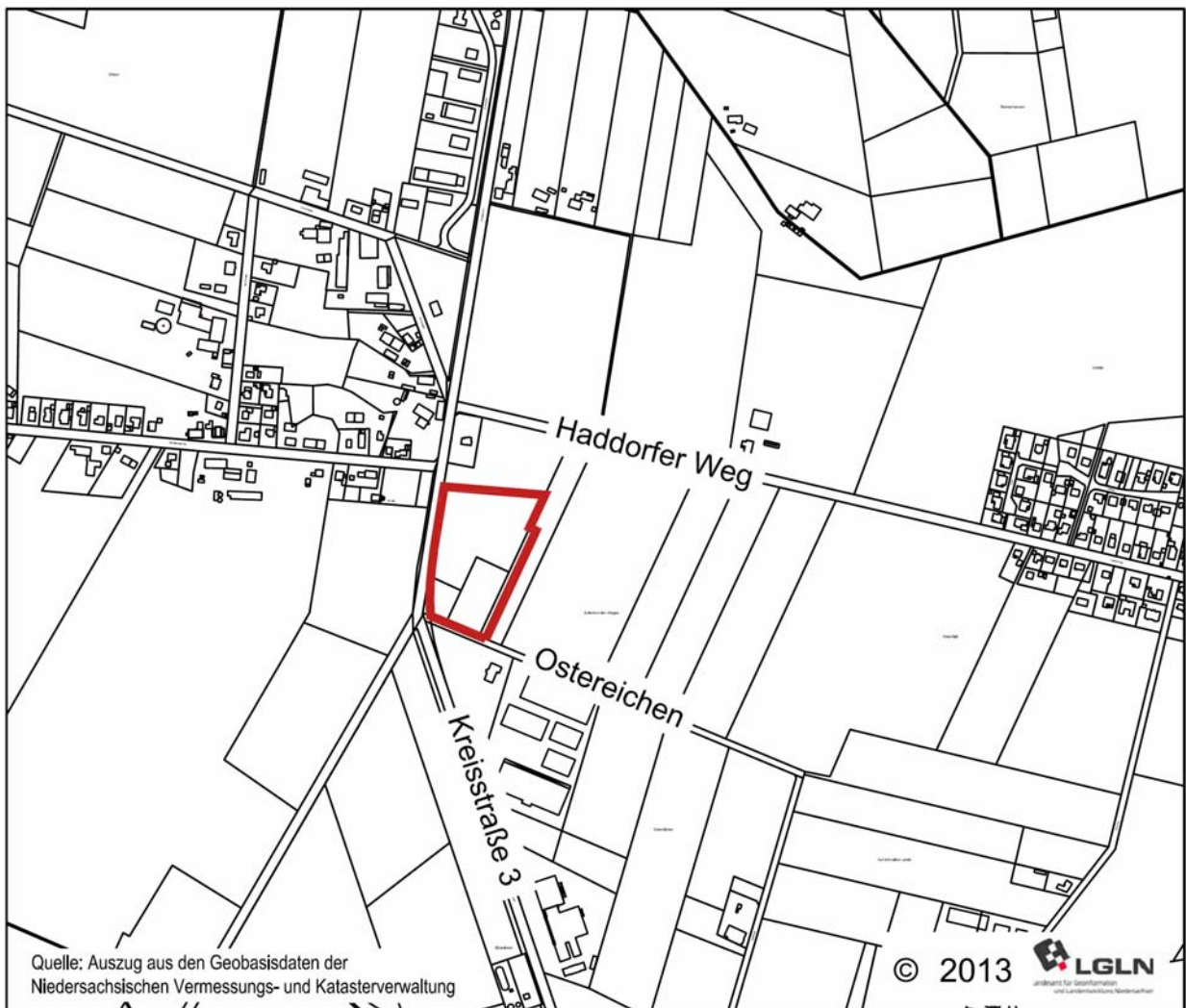


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

"Erweiterung Osterreichen – 1. Abschnitt"

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Juni 2017

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49

21714 Hammah



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
mail@ck-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	1
1.4 Angaben zum Bestand und Planrecht.....	2
1.5 Planverfahren	3
1.6 Planerische Rahmenbedingungen	4
2 Planinhalt und Abwägung	4
2.1 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen.....	4
2.2 Verkehr und Erschließung.....	4
2.3 Ver- und Entsorgung	5
2.4 Immissionsschutz.....	6
2.5 Natur- und Landschaftsschutz.....	6
2.6 Denkmalschutz.....	6
2.7 Altlasten und Altablagerungen	7
2.8 Bodenschutz.....	7
3 Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung	7
4 Maßnahmen zur Verwirklichung	8
4.1 Bodenordnung.....	8
4.2 Kosten und Finanzierung	8
5 Flächenangaben	8

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB oder der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Erweiterung Ostereichen – 1. Abschnitt“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2, die Flurstücke 41/11, 41/8, 41/10 (teilweise), 41/9 und 42 (teilweise). Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch Ackerflächen (überplant durch Bebauungsplan Nr. 18),
- im Süden durch die Straße „Ostereichen“ sowie
- im Westen durch die Kreisstraße 3.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18 beplant. Mit der 1. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen für den Teilbereich des Gewerbegebietes geändert.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,34 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 18 umfasst ein kleinteiliges Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße 3 und nördlich der Straße „Ostereichen“, mit dem im Jahr 2011 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Anschluss an das südlich liegende Gewerbegebiet „An der Molkerei“ gezielt vorbereitet wurde.

Anlass dieser 1. Änderung sind gegenwärtige Ansiedlungsbestrebungen von Gewerbebetrieben. Im Rahmen der Vermarktung bzw. Grundstücksveräußerung hat sich dabei die ursprünglich vorgesehene Erschließungskonzeption mit einer nach Westen abzweigenden Sticherschließung mit Wendeanlage als nicht ausreichend flexibel und demnach praktikabel für die Flächenanforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe erwiesen. Um einen geeigneten Zugschnitt der Gewerbegrundstücke in den noch unbebauten Bereiche zu ermöglichen, soll daher mit dieser Änderung die Erschließungskonzeption des kleinteiligen Gewerbegebietes insofern verändert werden, als dass die im Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehene, in westliche Richtung verlaufende Sticherschließung entfallen soll. Die neue Erschließungskonzeption bietet die Möglichkeit, auf konkrete Flächennachfragen ansiedlungswilliger Betriebe mit einer flexibleren Grundstückseinteilung reagieren zu können. Eine Erschließung westlicher Bereiche kann bei Bedarf über private Erschließungen erfolgen. Der Wegfall der Erschließung erfordert die Anpassung der Baugebietsgrenzen sowie der Baugrenzen.

Damit die Ansiedlung von weiteren, bauwilligen Unternehmen und damit die gewerbliche Weiterentwicklung der Gemeinde unterstützt, planungsrechtlich abgesichert und gezielt gesteuert werden kann, ist die Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der Planung soll darüber hinaus die Chance genutzt werden, die Planzeichnung für den Bereich des Gewerbegebietes auf den gegenwärtigen Stand der Liegenschaftskarte mit der tatsächlich erfolgten Parzellierung zu bringen. Daher wird der Bereich des Gewerbegebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 18 vollständig überplant. Dies dient auch der späteren leichteren Planung und Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich des Gewerbegebietes.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 verfolgt die Gemeinde Hammah die folgenden Ziele:

- Anpassung der Erschließungskonzeption durch Wegfall der ursprünglich vorgesehenen, nach Westen führenden Sticherschließung sowie
- Anpassung der Planzeichnung an eine aktuelle Planunterlage bzw. die tatsächlich erfolgte Parzellierung.

1.4 Angaben zum Bestand und Planrecht

Die etwa 2,34 ha große Änderungsfläche wird im nördlichen Teilbereich zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Diese Ackerfläche liegt unmittelbar nördlich angrenzend an zwei Gewerbebetriebe im südlichen Teil des Plangebietes. Die vorhandenen Gebäudekörper sind von den für Gewerbegebiete typischen, versiegelten Betriebsflächen umgeben. Die vorhandenen Betriebe werden über die südlich des Plangebietes verlaufende Straße „Ostereichen“ erschlossen. Auch das übrige Plangebiet wird von Süden über diese Straße erschlossen, die in unmittelbarer Nähe in die K 3 einmündet. Das überörtliche Straßennetz (K 3 - B 73) ist im weiteren Verlauf erreichbar.

Die Flächen nördlich und östlich des Änderungsgebiets werden landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerbau und Grünlandnutzungen). Die Straße „Ostereichen“ im Süden erschließt die Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet „An der Molkerei“. Die Kreisstraße verläuft westlich angrenzend an das Plangebiet. Weiter nordwestlich liegen gemischte Nutzungen (Dorfkern Mittelsdorf).

Für das Plangebiet ist gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung Ostereichen – 1. Abschnitt“ aus dem Jahr 2011 rechtskräftig (siehe nachfolgende Abbildung). Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 sind bisher nicht erfolgt.

Für den Bereich des Änderungsgebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 18 ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,0, maximal zwei Vollgeschossen und einer abweichenden Bauweise fest. Die Erschließung ist nicht direkt von der Kreisstraße 3, sondern über die Straße „Ostereichen“ sowie eine neu zu schaffende Erschließungsstraße, die in einer Wende-

anlage mündet, vorgesehen. Im Westen entlang der K 3 ist eine Baumreihe festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich liegt eine SPE-Fläche, die als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 18 dient.



Abb.: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung Ostereichen – 1. Abschnitt“ (ohne Maßstab)

1.5 Planverfahren

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung nach Ansicht der Gemeinde die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht berührt werden. Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Somit liegen die Voraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren vor.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

1.6 Planerische Rahmenbedingungen

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt. Durch die Ziele und Inhalte dieser 1. Änderung werden dem Anpassungsgebot an die Raumordnung und dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan weiterhin nicht widersprochen.

2 Planinhalt und Abwägung

2.1 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen soll mit dieser Änderung die interne Erschließungskonzeption für das Gewerbegebiet an gegenwärtige Anforderungen ansiedlungswilliger Unternehmen angepasst werden. Im Zuge der Anpassung entfällt die noch im Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehene, nach Westen führende Stickerschließung. Die Anbindung an die Straße „Ostereichen“ bleibt unverändert bestehen.

Durch die Anpassung der Erschließung verändern sich in einem Teilbereich die Baugebietsgrenzen. Zudem sind die Baugrenzen an die neue Erschließung anzupassen.

Da mit der Planung auch die zeichnerischen Festsetzungen für den Bereich des Gewerbegebietes an den gegenwärtigen Stand der Liegenschaftskarte mit der tatsächlich erfolgten Parzellierung angeglichen werden sollen, umfasst das Plangebiet den gesamten Bereich des ursprünglichen Gewerbegebietes des Bebauungsplans Nr. 18. Dies dient auch der späteren leichteren Planung und Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich des Gewerbegebietes. Aus diesem Grunde werden auch die textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung mit aufgenommen. Diese bleiben jedoch inhaltlich unverändert. Auf der Planzeichnung sind für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung nicht relevante Festsetzungen entsprechend gekennzeichnet.

2.2 Verkehr und Erschließung

Gegenstand der Planung ist der Wegfall der internen Erschließung des Gewerbegebietes. Die äußere Anbindung des Plangebiets über die neu zu erstellende Erschließungsstraße sowie die Straße „Ostereichen“ bleibt von dieser Änderung unberührt.

Die Auflösung der nach Westen führenden Erschließung wird aus Sicht der Gemeinde als vertretbar angesehen. Es kann hierdurch flexibler auf konkrete Ansiedlungswünsche reagiert werden. Bei Bedarf können von der, an der Ostgrenze verlaufenden Erschließungsstraße rückwärtige Bereiche durch private Stickerschließungen erschlossen werden.

Die fehlende Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum wird aus Sicht der Gemeinde als vertretbar angesehen, da eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordosten / Osten erfolgen wird; die Situation ist somit zeitlich begrenzt. Im Rahmen des Planverfahrens für die Erweiterung, das bereits in der nächsten Ratssitzung mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden soll, ist die Fortführung der Erschließungsstraße in Form einer Ringerschließung geplant. Weiterhin ist aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen im Gewerbegebiet anzunehmen, dass ausreichend Platz für Wendemanöver auf den Grundstücken selber vorhanden sein wird.

Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sind durch diese Änderung nicht zu erwarten, da sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Planbestand nicht verändert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße die Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB 2006) zu berücksichtigen sind.

2.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Noch unbebaute Bereiche können an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung nördlicher Teilbereiche wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das unverschmutzte Regenwasser soll weit möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ggf. im Einzelfall schwierig. Unverschmutztes Oberflächenwasser soll – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehen – in einem Regenrückhaltebecken westlich der K 3 zurückgehalten und anschließend ausreichend gedrosselt in die vorhandene Vorflut eingeleitet werden. Abweichend davon ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die jeweilige Oberflächenentwässerung vor Baubeginn eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade erforderlich ist.

Schmutzwasserentsorgung

Die im Planbereich vorhandenen Gewerbegebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss unbebauter Bereiche des Plangebiets soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage werden hierfür als ausreichend bemessen angesehen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann weiterhin durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. *Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH, die bei späteren Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Es sollte eine frühzeitige Beteiligung des Unternehmens erfolgen.*

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann weiterhin durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Fernmeldeversorgung

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

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Aufgrund des Wegfalls der nach Westen führenden Stickerschließung und der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der nach Norden führenden Erschließungsstraße an der Ostgrenze des Plangebiets sind Mülltonen bzw. Abfälle direkt an die Straße „Ostereichen“ vorzubringen. Dieses wird aufgrund der geringen Entfernung und des ebenen Gefälles aus Sicht der Gemeinde als zumutbar angesehen. Bei der zeitnah geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ist dann eine Ringschließung vorgesehen, sodass die Situation mit eingeschränkter Entsorgung zeitlich begrenzt ist. Zukünftige Grundstückseigentümer werden über die eingeschränkte Müllentsorgung vorab informiert.

Für die eventuell erforderliche Zwischenlagerung von Sonderabfällen im Gewerbegebiet und deren Entsorgung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

2.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich durch die 1. Änderung keine neuen Sachverhalte, da die äußeren Grenzen des Gewerbegebietes nicht verändert werden. Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 verwiesen. Auf die Vorlage von Einzelnachweisen im Rahmen von Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sowie durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der Neukloster Straße kann es zu Immissionsbelastungen (Geruch, Lärm, Staub) kommen. Diese Immissionen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Nutzer des Gebietes hinzunehmen.

2.5 Natur- und Landschaftsschutz

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für geschützte Arten wird aufgrund der intensiven Nutzung, der vorhandenen Betriebe im südlichen Teilbereich und der benachbarten Gewerbegebiete nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Im Gebiet wird nicht mit besonders zu schützenden Bodendenkmalen gerechnet. 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.

2.7 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt (Quelle: LBEG Kartenserver). Bei den noch nicht bebauten Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Ackerflächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

2.8 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden (aufgrund der hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung). Eine Überplanung der betroffenen Flächen erfolgte bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18, seither sind diese Fläche als Bauland anzusehen, sodass es im Rahmen dieser Planung zu keinem zusätzlichen Verlust von Flächen kommt. Eine Beeinträchtigung ist im südlichen Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad langfristig gegeben, sodass dem angeführten Belang ein geringes Gewicht beigemessen wird. Dem Interesse an der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen wird weiterhin der Vorrang gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 19731 bei späteren Baumaßnahmen anzuwenden ist. Es sollte im Rahmen nachfolgender Planungen und Baumaßnahmen geprüft werden, ob der Bodenaushub (Straßenkörper, Baukörper) nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung gemäß BBodSchG möglichst einer ordnungsgemäßen landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden kann.

3 Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung

Die durch die 1. Änderung verursachten Auswirkungen auf die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange sowie die Eingriffsregelung lassen sich wie folgt beschreiben.

Relevant für die Eingriffsregelung ist einerseits der durch die Änderung ermöglichte Eingriff im Vergleich zum Planbestand (Bebauungsplan Nr. 18) und andererseits der im Bebauungsplan Nr. 18 bereits vorgesehene Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Maßgebend ist also der Vergleich der aktuellen Änderung mit dem Planbestand. Dazu lässt sich feststellen:

Gegenüber dem Planbestand wird durch die 1. Änderung durch den Wegfall der nach Westen führenden Sticherschließung weniger Verkehrsfläche (ca. - 1.265 m²), jedoch mehr Gewerbegebietsfläche (+ 1.265 m²) festgesetzt. In Anlehnung an die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 18 wird für Verkehrsflächen ein Versiegelungsgrad von 70 % angesetzt. In der Summe wird daher mit der 1. Änderung rechnerisch geringfügig mehr Bodenversiegelung (etwa 130 m²) ermöglicht. Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist durch die nördlich angrenzende SPE-Fläche des Bebauungsplans Nr. 18 gegeben, da sie eine ausreichende Flächengröße (ca. 1,196 ha) besitzt, um auch den zusätzlichen Eingriff auszugleichen.

	Differenz im Vergleich zum BP Nr. 18 ca.		Durch die 1. Änderung entstehender Eingriff ca.
Baugebiete / Verkehrsflächen	m ²	Faktor	m ²
Gewerbegebiete (GE)	1.265	0,8	1.015
Straßenverkehrsflächen	-1.265	0,7	-885
Summe Eingriff durch Versiegelung ca.			130

Tab.: Vergleich der verursachten Eingriffe zwischen der 1. Änderung des BP 18 und dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18

Das Kompensationskonzept des Bebauungsplans Nr. 18 (Ausgleich auf nördlich angrenzender SPE-Fläche) wird durch die Änderung nicht berührt und gilt unverändert weiter. Da die dort vorgesehenen Maßnahmen weiterhin einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft umfassen, lässt sich feststellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 in der Bilanzierung der Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden kann. Es ist kein darüber hinausgehender Ausgleich erforderlich.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Einer solchen zweckdienlichen Parzellierung stehen somit nach Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplans keine Hindernisse im Weg. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

4.2 Kosten und Finanzierung

Es entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße. 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.

5 Flächenangaben

Fläche	Planung [m ²]
Gewerbegebiet ca.	21.745
Straßenverkehrsfläche ca.	1.700
Summe Plangebiet ca.	23.445

Der Plan und die Begründung wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.