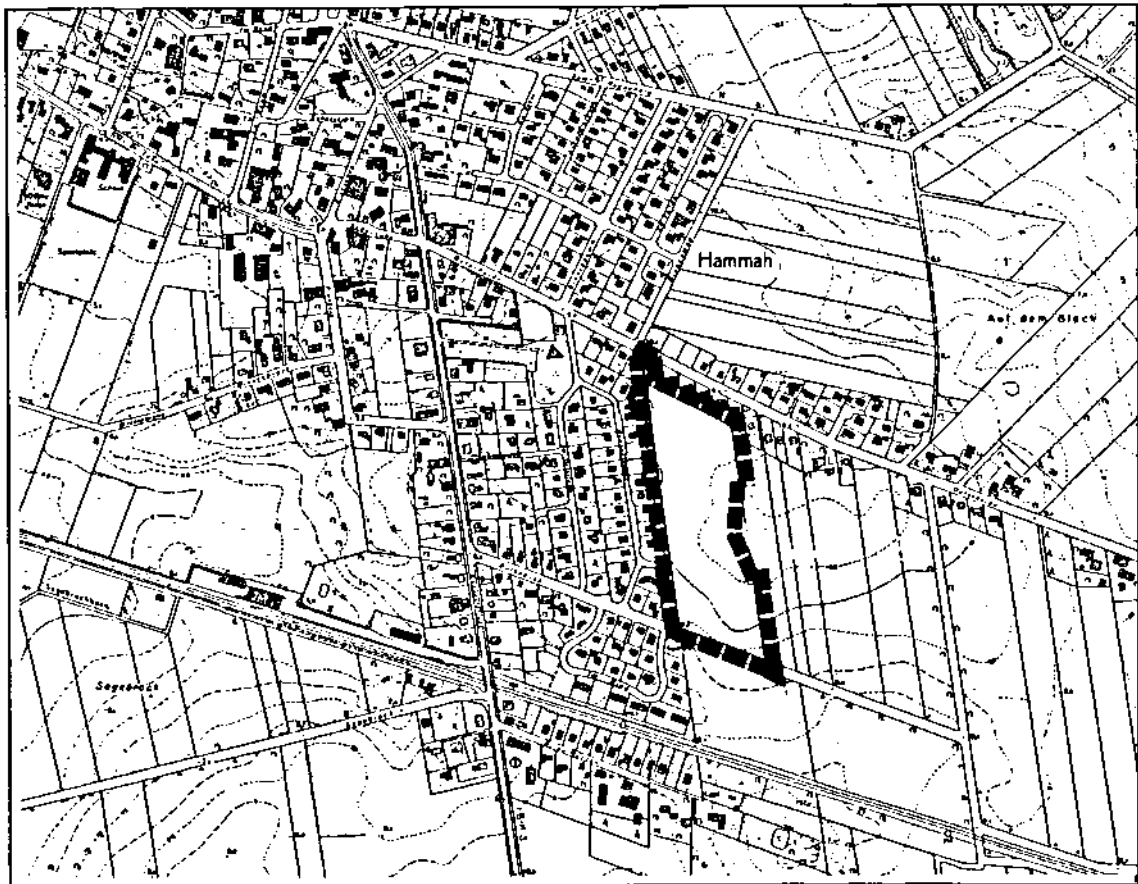


Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 13
der Gemeinde Hammah für das Gebiet
"Sandheide"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Stand: Juli 1999

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Hammah

cappel
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sandheide“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 42 Hausplätzen in einem ersten Bauabschnitt. In einem späteren zweiten Bauabschnitt sollen mit einem weiteren Bebauungsplan noch ca. 25 Bauplätze entstehen.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt im Osten des Siedlungsgefüges von Hammah und wird

- im Osten durch Acker,
- im Westen und Norden durch die Rückseiten der bebauten Grundstücke am Rehbehrrsmoor und
- im Süden durch die Straße „Butendiek“ begrenzt.

Im einzelnen sind in das Plangebiet folgende Flurstücke einbezogen:

Flurstück 107/2 der Gemarkung Hammah, Flur 3, teilweise,
Flurstück 148 der Gemarkung Hammah, Flur 3, teilweise (Straße Butendiek).

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 4,13 ha.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird parallel der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert, so daß in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Beschlußfassungen ggf. eine Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB besteht.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

In Hammah hat es in den vergangenen Jahren eine rege Wohnungsbautätigkeit gegeben. Wesentlich ausschlaggebend war dabei die gute Lage Hammahs an der Bahnlinie Cuxhaven - Stade - Hamburg, nahe der B 73 nahe Stade. Darüber hinaus ist Hammah mit der Grundschule, dem Kindergarten, den Sportmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf relativ gut ausgestattet. Diese Standortfaktoren sollen auch weiterhin genutzt werden. Nachdem die Baulandreserven in den vergangenen Jahren schneller als erwartet zur Neige gegangen sind, möchte die Gemeinde Hammah daher jetzt durch weitere Wohnbauflächen die Ortsentwicklung auch in Zukunft vorantreiben.

Ein Schwerpunkt der Wohnentwicklung Hammahs war in den vergangenen Jahren der östliche Bereich der Ortslage. Hier befinden sich die Wohngebiete (WA) verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne. Jetzt möchte die Gemeinde Hammah in der unmittelbaren Angrenzung an diese Baugebiete eine weitere Wohnentwicklung ermöglichen.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Bauplätzen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Das Siedlungsgefüge wird an geeigneter Stelle weiterentwickelt. Aus diesem Grunde hat auch die Samtgemeinde Himmelpforten im Rahmen der 17. Änderung an dieser Stelle im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche neu dargestellt, die nunmehr überplant werden soll.

1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden.

- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden, ohne daß Konflikte mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen entstehen oder ein vermeidbar hoher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen wird. Es soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB gesichert werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es ist relativ eben und nach Süden hin flach geneigt. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich straßenbegleitend junge Bäume. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan kartiert Acker (A). Der Wert der Ackerfläche für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Die angrenzenden Baugebiete sind weitgehend bebaut und durch eine eingeschossige Wohnbebauung (WA) in offener Bauweise geprägt.

3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 15. Änderung. Für die 16. und 17. Änderung sind die Verfahren eingeleitet. Der Bebauungsplan-Bereich ist Teil der Änderungsfläche 17.2 der 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche, die auch den nächsten Bauabschnitt für das Gebiet östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans einbezieht. Weitere Darstellungen sind nicht vorgenommen worden.

4. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich erfolgt eine einheitliche Ausweisung als **allgemeine Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, daß sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. In den allgemeinen Wohngebieten sollen im gesamten Plangebiet die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges dörfliches Wohngebiet vertragen.

Bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen wird unterschieden in den südlichen Randbereich nahe der Straße Butendiek (WA2) und den übrigen Baugebieten (WA1).

WA1: Hier sind alle in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig. Diese Einschränkung ist darin begründet, daß die Gemeinde Hammah zwar vom Charakter her ein allgemeines Wohngebiet entwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in den geplanten (ruhigen) Wohnstraßen nicht für verträglich hält. Sie macht daher vom § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schränkt die zulässigen Nutzungen ein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde Hammah erhalten.

WA2: Hier im Bereich der Anbindung des Wohngebietes an die Straße Butendiek hin sollen von den in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden, da sie sich nach Auffassung der Gemeinde auch an dieser Stelle störend auf den angestrebten Charakter des Gebietes auswirken würden. Für die übrigen dort genannten Nutzungen sieht die Gemeinde Hammah diesen Bereich dagegen als geeignet an.

So können im Plangebiet neben dem Wohnen dennoch auch in Einzelfällen Freiberufler, Dienstleistungen und ähnliches zugelassen werden, sowie in einem ausgesuchten Teilbereich auch kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe und Läden für die Versorgung des Gebietes. Damit wird insgesamt eine für ein allgemeines Wohngebiet typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft, um sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umzugehen. Festgesetzt wird für das gesamte Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,3**.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoß (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Hinsichtlich der Bauweise sind in ausgesuchten Teilbereichen **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. Der Bau von Doppelhäusern ist hier ausdrücklich erwünscht, jedoch soll das Baugebiet einen dörflichen, aufgelockerten Charakter bewahren. Die Doppelhäuser sollen daher räumlich nur begrenzt und konzentriert ermöglicht werden, während im überwiegenden Baugebiet **nur Einzelhäuser (E)** zulässig sind. Auf diese Weise wird eine gewisse Verdichtung ermöglicht, die den für Hammah typischen dörflichen Rahmen nicht sprengt.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der **zulässigen Wohneinheiten** je Hauseinheit notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Daher sind im Plangebiet Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit höchstens einer Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Durch diese Begrenzung wird eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte gesichert.

Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll für Einzelhausgrundstücke **700 m²** betragen. Für Doppelhausgrundstücke liegt sie bei **400 m²**. Dies wird textlich festgesetzt. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem ländlichen Maßstab eines Samtgemeindezentrums entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Wunsch nach kostengünstiger Erschließung zu verbinden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO, **Garagen** und **Carports** nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Der Verkehr wird über die Straße „Butendiek“ aus dem Wohngebiet heraus zur Bahnhofstraße geführt.

4.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Eine neue Erschließungsstraße bindet das Gebiet an die Straßen „Butendiek“ im Süden an. Sie endet im Norden als Stichstraße. Von der Erschließungsachse aus wird nach Realisierung des zweiten Abschnittes eine Ringstraße das weitere Baugebiet erschließen. Jetzt enden auch im Osten die ersten Abschnitte als Stichstraßen. Die dort vorgesehenen Aufweitungen dienen vorübergehend als Wendeanlagen. Später können sie gestalterisch aufgewertet werden und zur Gliederung der Straßenabschnitte dienen.

Bei der **Gestaltung der Straßenräume** sollen die Empfehlungen der EAE 85/95 Berücksichtigung finden. Die neue Erschließungsstraße ist im südlichen Abschnitt mit 8,00 m, in den übrigen Abschnitten mit 7,00 m Straßenraumbreite vorgesehen. Der Ausbau soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z. B. Fahrbahn in Asphalt, breite gepflasterte Gossen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte) wird angeregt. Eine Ausführung in Asphalt wird empfohlen wegen der gegenüber einer gefasten Pflasterung besseren Benutzbarkeit mit Rollschuhen, Kinderkarren etc.. Darüber hinaus entsteht bei Asphalt weniger Lärm.

Für den im Wohngebiet nur selten vorkommenden Begegnungsfall Pkw/Lkw sollen in der Anliegerstraße 4,75 m Breite zur Verfügung stehen - unter Einbeziehung der Gossen und bei reduzierter Geschwindigkeit. Im Regelfall (Begegnungsfall Pkw/Pkw) sind dagegen 4,00 m Fahrbahn (ohne Gossen) ausreichend.

Die weitere Erschließung erfolgt über zwei Anliegerwege, die jeweils zwei rückwärtige Grundstücke erschließt. Sie sind in 5,00 m Breite vorgesehen. Der Ausbau dieser Wege soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche mit unbefestigten Seitenstreifen erfolgen. Eine 3,00 m breite Versiegelung ist hier ausreichend.

Eine starke **Durchgrünung** der Straßenräume ist angebracht. Für (unbefestigte) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist ausreichend Platz. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Näheres soll jedoch nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Die **Wendeanlage** ist in Anlehnung an die EAE 85/95 für Anliegerstraßen mit überwiegend Wohnen bemessen worden. Der Wendekreisradius entspricht demjenigen für das 3-achsige Müllfahrzeug und berücksichtigt auch eine allseitige Freihaltezone entsprechend der EAE 85/95.

Die Anliegerwege haben nur eine Länge von ca. 30 m und erschließt lediglich zwei Grundstücke. Dieser Weg braucht keine Wendeanlage. Für die angeschlossenen beiden Grundstücke sind jedoch bei der Ausführungsplanung im Einmündungsbereich zur Anliegerstraße **Müllstandorte** vorzusehen.

Um dem steigenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird textlich festgesetzt, daß je Wohneinheit **2 Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen sind. In Verbindung mit den Zielen zur Gestalt des Straßenraumes ist es dadurch erforderlich, die Breite der **Grundstückszufahrten** auf 4 m zu begrenzen, um den durchgrünten Charakter des Straßenraumes (Hecken als Einfriedungen) zu gewährleisten. Auch diese Ziele werden textlich gesichert.

Das befahrbare Straßennetz wird durch zwei straßenunabhängige **Fuß- und Radwege** ergänzt. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen. Sie ermöglichen eine bessere Einbindung in die vorhandenen und geplanten benachbarten Siedlungsbereiche. Gerade

durch attraktive, wegverkürzende Verbindungen abseits der befahrenen Straße wird auch ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Benutzung bei innerörtlichen Zielen gegeben. Mit entsprechenden Anbindungen an Spazierwege in die freie Landschaft gewinnt das Wohngebiet an Attraktivität.

Im Westen verbindet ein solcher Weg das Plangebiet mit dem benachbarten Baugebiet am Rehbehrrsmoor und im Norden mit der Straße Osterheide..

Die Nutzung der vorhandenen Straße „Butendiek“ für den **landwirtschaftlichen Verkehr** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

4.4 Wasserversorgung

4.4.1 Trinkwasser

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Zwar ist die ausgesprochene Bewilligung für ein neues Wassergewinnungsgebiet in Heinbockel gegenwärtig noch nicht rechtskräftig, es wird für die Planung jedoch davon ausgegangen, daß in absehbarer Zeit eine Einigung zur Sicherung der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land erfolgen wird. Für den Bebauungsplan wird die Versorgung nicht als problematisch angesehen, da eine Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches nicht sofort und auch nur schrittweise erfolgen wird.

4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung 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.

4.5 Abwasserbehandlung

4.5.1 Regenwasser

Ein Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich. Für das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser wird ein Versickerungsgebot ausgesprochen. Die örtlichen Bodenverhältnisse (Sand) lassen eine solche Vorgehensweise zu. Abweichend davon ist es auch möglich, das anfallende Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Dies ist textlich festgesetzt. Im Einzelfall ist zur Versickerung die Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Abführung des Regenwassers aus dem Straßenraum soll durch Erweiterung und Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

4.5.2 Schmutzwasser

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluß des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

4.6 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, daß der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist oder eine neue Trafostation erforderlich wird, ist derzeit nicht bekannt. Bei der Frage der Versorgung muß die für später geplante Erweiterung des Baugebietes (zusätzliche ca. 25 Bauplätze) berücksichtigt werden.

4.7 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Deutschen Telekom wie auch den anderen Leitungsträgern frühzeitig mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

Im Norden der Fläche verläuft eine Richtfunktrasse (Nr. 910). Beeinträchtigungen sind, wie die vorhandene Bebauung im Bereich dieser Trasse belegt, nicht zu erwarten.

4.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen. Für die beiden Grundstücke, die über den Anliegerweg ohne Wendeanlage erschlossen werden, sind im Einmündungsbereich zur Haupteerschließungsstraße Stellflächen für Müllbehälter zu berücksichtigen (vgl. Textabschnitt zur Erschließung).

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die SG Himmelpforten liegt vor. Für die Fläche wird kein Konfliktpotential festgestellt.

Die nördlich angrenzende Niederung wird im Landschaftsrahmenplan als „wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit“ dargestellt. Diese Wertigkeit wird jedoch nicht durch das Wohngebiet beeinträchtigt. Die Planungskarte des Landschaftsrahmenplan weist keine Darstellungen in den angrenzenden Bereichen auf.

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

Übersicht: Eingriffsbewertung

Naturraum:	grundwasser-nahe Geest
Biotoptypen:	Acker (A), Einzelbaum-Jungpflanzungen (HBj)
Boden:	(125) frische, örtl. staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden, mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche, örtl. Pseudogleye wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz
Grundwasser:	--
hpnV:	Buchen-Traubeneichenwaldgebiet der Lehm- und Flottsandböden
Klima:	Kaltluftentstehung (A)
Landschaftsbild:	durch Bebauung gestörter Ortsrand
Arten und Lebensgemeinschaften:	Einzelbaumbestand Jungpflanzung entlang „Butendiek“

5.2 Grünbestand

Das Plangebiet wird als Acker (A) intensiv bewirtschaftet. Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf. Nur entlang der Straße „Butendiek“ sind einzelne junge Bäume straßenbegleitend vorhanden. Weitere Grünelemente, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

Boden: Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Kalkung) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichserfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden.

Wasser: Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen.

Klima: Für das Klima hat das Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für die Ackerfläche im Plangebiet anzunehmen, daß sie als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine insgesamt großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den gegenwärtigen Ortsrand geprägt. Durch die Planung wird der Rand des bebauten Bereiches neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch durch die geplante Eingrünung kompensiert wird. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Verwendung ortstypischer Materialien und Farben an den Gebäuden sowie standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grün- und Freiflächen aufgefangen. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist daher nicht abzusehen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

Boden und Gewässer

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch) wird angeregt
- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung;
- Regenwasserrückhaltung im (naturnah gestalteten) Graben südlich des Plangebietes wird vorgesehen
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz) z.B. bei Fußwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite;
- Einsparung von Flächen und Energie durch Doppelhäuser als Alternative zum freistehenden Einzelhaus wird empfohlen

Grün

- Zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk der vorhandenen Bäume sind insbesondere während der Bauphasen und bei der Verlegung der Versorgungsleitungen – auch außerhalb des Plangebietes - Schutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 und DIN 18920 anzuwenden. Ein Hinweis darauf wird in der Begründung gegeben.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß anliegender Pflanzliste wird empfohlen
- präzise Festsetzungen zulässiger Baum- und Straucharten nach ihrer naturraumspezifischen Eignung („standortgerechte, heimische Laubgehölze“)
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt

Klima und Luft

- s. auch Boden und Gewässer
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

Orts- und Landschaftsbild

- Angliederung des Plangebietes an bestehendes Siedlungsgebiet.
- Aufgreifen und Fortführung regionaltypischer Siedlungsformen, z. B. durch geschwungene Straßenführungen in Haufendörfern
- Planung angepaßter, dörflicher Straßenprofile
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit);
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Gestaltungsvorschriften)
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzslaketenzäune (z.T. Gestaltungsvorschriften)
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z.B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen;

5.5 Grün - Planung

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und dennoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden eine angemessene Verdichtung zu erzielen.

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten. Ein möglichst großer Teil des Ausgleichs wird hierdurch innerhalb des Plangebietes verwirklicht. Darüber hinausgehende Ausgleichserfordernisse werden ermittelt und auf einer geeigneten Fläche umgesetzt.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück textlich festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Ergänzend hierfür wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Auch dies wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 20 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird auch durch z. B. Leberbäume oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt. Die Ausgleichserfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 41.278 m². Davon 4.951 m² Verkehrsflächen neu geplant. Unter Berücksichtigung der sparsam bemessenen Breiten des Straßenraums und der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für den Geh- und Radwegebau werden ca. 3.000 m² als Versiegelungsflächen angerechnet.

Als zukünftige Neubaupläche (Allgemeines Wohngebiet), die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt 34.494 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet das, daß bis zu rund 10.350 m² Grundstücksflächen **neu versiegelt** werden.

Die mögliche Neuversiegelung durch die Planung addiert sich demnach wie folgt:

Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca.	10.350 m ²
Neue Versiegelung durch Straßen ca.	3.000 m ²
versiegelte Flächen insgesamt ca.	13.350 m²

Der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden, errechnet sich danach auf 13.350 m² Versiegelung, die auszugleichen ist.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde Ausgleichsflächen und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Flurstück: 140/2 der Gemarkung Hammah, Flur 3, teilweise;
Eigentümerin der Fläche die Gemeinde Hammah.

Gesamtfläche:	22.919 m ²
Ausgleich für Bebauungsplan 11:	ca. 16.000 m ²
verfügbare Restfläche:	ca. 6.919 m ²

Rahmenbedingungen / Bestand: Der südliche Bereich des Flurstückes wurde im Rahmen des Bebauungsplans 11 „An der Molkerei II“ für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Hierbei wurde eine Grünlandesaat (GA), die an den Mittelsdorfer Graben grenzt, extensiviert.

Im nördlichen Teilbereich des Flurstückes 140/2 kartiert der Landschaftsplan Acker (A). Er wird im Norden von einem Eichen-Feldgehölz (HNE) begrenzt und im Osten von einer Birkenreihe (HBR Bi) begleitet.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für dieses Flurstück in der Bestandskarte „wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ und zugleich Randbereich eines „Wichtigen Bereiches: Maßnahmen für Bodenersionsschutz“

Bodenkundliche Standortkarte: (112) Frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden;Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye

Entwicklungsziele: In Anknüpfung an die bisher schon zur Kompensation durchgeführten Maßnahmen sollen auf dem Flurstück in Abstimmung mit dem Forstamt und dem Landkreis Stade, Untere Naturschutzbehörde, die übrigen Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen werden - mit Ausnahme eines Wegstreifens im Osten, der zur Erschließung des südlichen Teilstücks erforderlich ist.

Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Als Ausgleichsmaßnahme sollen ca. 6.600 m² auf dem Flurstück mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m aufgeforstet werden. Die Anpflanzung soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert werden, insbesondere eingegangene Pflanzen sollen umgehend ersetzt werden. Die Pflanzung wird zum Schutz eingezäunt (Mindesthöhe 1,60 m). Die Aufforstung wird mit dem Faktor 2 im Verhältnis zur Neuversiegelung angesetzt, so daß das Kompensationsziel damit erreicht ist. Die Anpflanzung wird zeitnah zur Erschließung des Baugebietes durchgeführt.

Sicherung der Maßnahmen: Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird noch vor dem Satzungsbeschluß geregelt. Die Gemeinde wird daher erst dann den Satzungsbeschluß fassen, wenn zugunsten des Landkreises Stade – Untere Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde.

6. Immissionsschutz

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes keine Gewerbebetriebe vorhanden, von denen Emissionen ausgehen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen darüber hinaus hinsichtlich der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnen eine Rolle. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden jedoch als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

In ca. 150 m Entfernung südlich des neuen Wohngebietes verläuft die Trasse der Bahnlinie Stade – Cuxhaven. Die Entfernung reicht aus, um unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung auszuschließen.

7. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das

eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Hammah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Dazu hat auch der Prozeß der Dorferneuerung beigetragen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten Materialien und Farben geprägt werden. Gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden sollen im Plangebiet erfüllt werden.

2. Einfriedungen

Straßenseitig sind Jägerzäune und Drahtzäune, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

Das Straßenbild soll nicht durch die genannten Einfriedungen geprägt werden. Daher werden sie im baugebiet straßenseitig ausgeschlossen.

3. Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 qm nicht überschritten wird.

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Die Zulässigkeit kleinerer Solarpanels auf den Dachflächen bleibt von den Festsetzungen unberührt. Die Zulässigkeit größerer Solaranlagen soll im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung ermöglicht werden.

10. Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist kein Kinderspielplatz vorgesehen, da sich in unmittelbarer Angrenzung südwestlich des Plangebietes ein Kinderspielplatz befindet, auf dem auch der Mehrbedarf durch

diesen Bebauungsplan gedeckt werden kann. Dieser Spielplatz ist vom gesamten Planbereich aus gefahrlos erreichbar.

Die Gemeinde wird daher vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans einen begründeten Antrag gemäß § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz stellen, da die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder im Freien mit dem nahen Spielplatz ausreichend erfüllt werden.

11. Bodenordnung

Das Plangebiet ist in der Hand der Gemeinde. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes daher keine Hindernisse im Weg.

12. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 1,2 Mio. DM geschätzt.

13. 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.

14. Flächenangaben

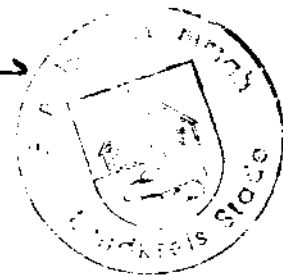
Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete Planung	34.494 m ²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen Bestand („Butendiek“)	1.833 m ²
	Straßenverkehrsflächen Planung	4.426 m ²
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- u. Radweg)	525 m ²
	Zwischensumme Verkehrsflächen	6.784 m ²
Summen	Baugebiete	34.494 m ²
	Verkehrsflächen	6.784 m ²
	Gesamtfläche	
	= Geltungsbereich des Bebauungsplans	41.278 m ²

Im Mai/Juli 1999

Hammah, den 10.09.1999


Dipl.-Ing. P. Kranzhoff
Stadtplaner


Bürgermeister



Anlage 1 zum

Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hammah für das Gebiet „Sandheide“

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
Beerensträucher

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

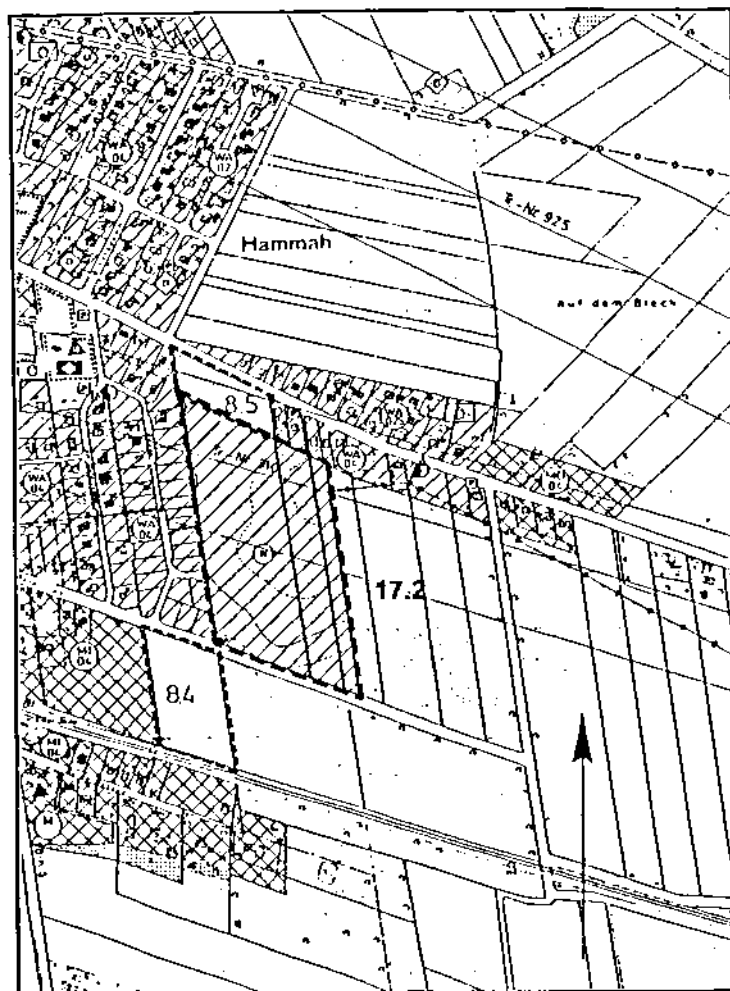
Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelieber
Kletterrose

Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hammah
für das Gebiet „Sandheide“

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
Stand 17. Änderung

(Bereich 17.2 gekennzeichnet)

M 1 : 10.000

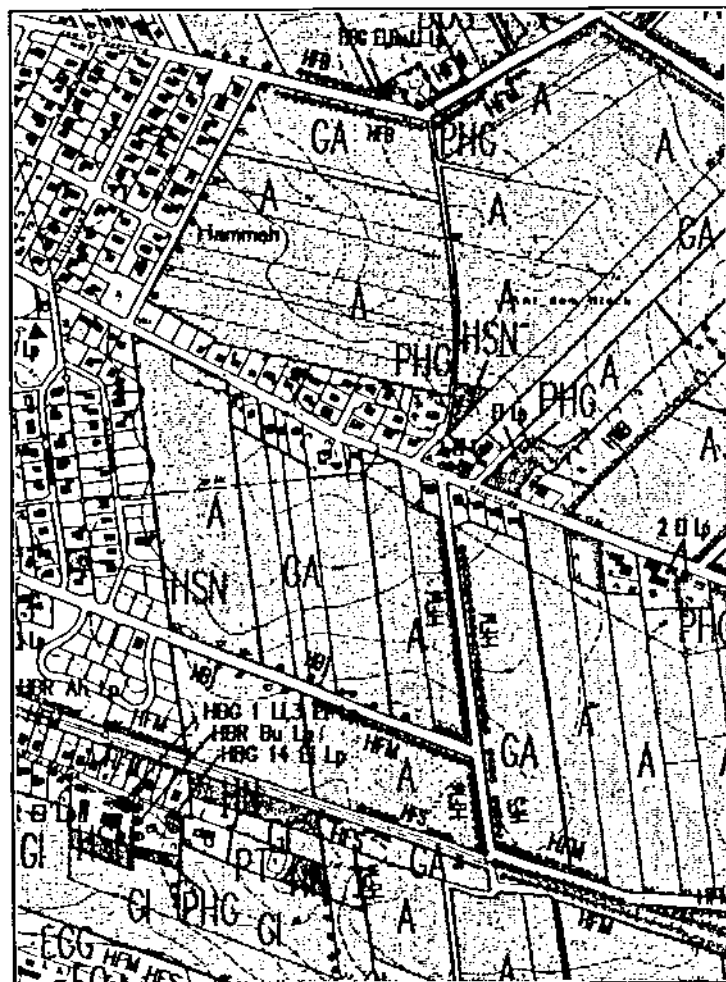


Anlage 3 zum

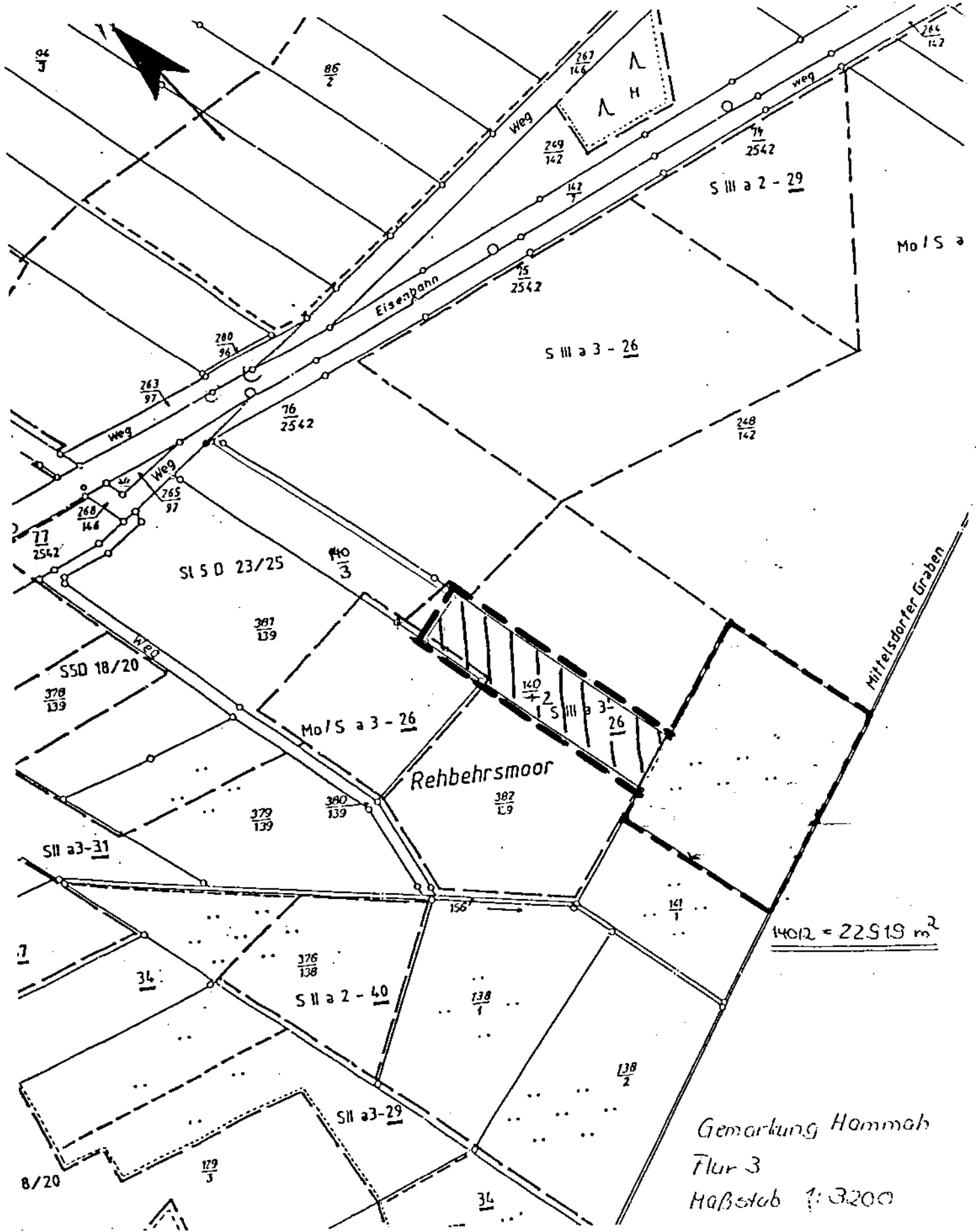
Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hammah
für das Gebiet „Sandheide“

Auszug der Biotoptypenkartierung des Entwur-
fes zum Landschaftsplan durch das Büro Sum-
fleth, Guderhandviertel

M 1 : 10.000



Anlage 4 zum
 Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hammah für das Gebiet „Sandheide“
 Ausgleichsfläche – Auszug aus der Flurkarte 1 : 3.200



$14012 = 22519 \text{ m}^2$

Gemarkung Hammah
 Flur 3
 Maßstab 1:3200

Anlage 5 zum
Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hammah für das Gebiet „Sandheide“

Ausgleichsfläche – Lageplan 1 : 5.000 mit Eintragung der Biotoptypen gemäß Landschaftsplan

