

Gemeinde Hammah – Landkreis Stade

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11**  
**„An der Molkerei – 2. Abschnitt“**  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

**Vorprüfung des Einzelfalls**  
**gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 sowie Anlage 2 des BauGB**

Stand: 26.02.2018

**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



## Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hammah beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Mit dem Planungsamt des Landkreises Stade wurde bereits eine Abstimmung hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13a BauGB durchgeführt.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt etwa 7,31 ha. Aufgrund der geplanten Festsetzungen der 1. Änderung (siehe hierzu vorliegender Bebauungsplanentwurf) beläuft sich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO auf rund 40.000 Quadratmetern.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bedarf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, in dem eine Grundfläche zwischen 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird, einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt auf Grundlage der Anlage 2 des BauGB. Nach der Anlage sind in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. An der Vorprüfung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Wird aufgrund der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 genannten Kriterien die Einschätzung erlangt, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind.

Im Nachfolgenden wird die allgemeine Vorprüfung anhand der Struktur der Anlage 2 dokumentiert.

## Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 werden durch die 1. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vorgenommen. Durch den Wegfall der internen Erschließung sowie der Verlagerung der Gehölzanzpflanzungen werden durch die neu verlaufenden Baugrenzen geringfügig (wenige Meter) abweichende Standorte von zukünftigen Vorhaben ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Trauf- und Firsthöhen im nördlichen und östlichen Randbereich unverändert übernommen. Die Trauf- und Firsthöhen werden im nördlichen und östlichen Randbereich um wenige Meter geringfügig erhöht. Insgesamt sind erheblichen Auswirkungen erkennbar.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der bestehende Bebauungsplan Nr. 11 wird insbesondere hinsichtlich der internen Erschließung, die nunmehr entfallen soll, sowie der vorhandenen Randeingrünungen, die an den südlichen Plangebietsrand verlagert werden, beeinflusst. Die übrigen Festsetzungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Insgesamt sind keine wesentlichen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten.

		Die im Flächennutzungsplan enthaltene Randeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Dies ist vertretbar, da im Norden und Osten bereits weitere gewerbliche Bauflächen anschließen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen an die örtlichen Strukturen angepasst sowie brachgefallene Gebäude / Grundstücke reaktiviert werden. Negative Umweltauswirkungen, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung sind nicht zu befürchten. Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit</p> <p>Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich durch die 1. Änderung keine neuen Sachverhalte, da die äußeren Grenzen des Gewerbegebietes nicht entscheidend verändert werden. Die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung betragen mindestens 300 Meter. Die beträchtlichen Abstände zu anderen sensiblen Nutzungen rechtfertigen die Annahme, dass weiterhin keine Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>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 Tiere wird aufgrund der intensiven Nutzung, der vorhandenen Betriebe im Planbereich nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.</p> <p>Zur Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter lassen sich folgende Aussagen treffen:</p> <p>Schutzgut Biotop und Arten / Lebensgemeinschaften</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. In Teilbereichen geht bei der Verlagerung der im Bebauungsplan Nr. 11 vorhandenen Randeingrünung Lebensraum, der nur eingeschränkt bedeutsam ist, verloren. Auf der anderen Seite wird durch die vorgesehenen Anpflanzungen im südlichen Bereich neuer Lebensraum entstehen. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.</p> <p>Boden</p> <p>Das Plangebiet ist gemäß Planbestand bereits überwiegend versiegelt. Die Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits verloren gegangen. Es ist bereits eine vergleichsweise hohe Bodenversiegelung</p>

		<p>vorhanden. Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bodenversiegelung zu erwarten.</p> <p>Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Still- und Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Es kommt aufgrund der Planung gegenüber dem Planbestand zu keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es wird wie im Bebauungsplan Nr. 11 eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers, welches auf den Dachflächen anfällt, vorgesehen. Der bisher nicht umgesetzte Graben an der Südgrenze des Bebauungsplans Nr. 11 ist nicht mehr erforderlich, da eine Rückhaltung des übrigen Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie westlich der Kreisstraße 3) geplant ist.</p> <p><b>Luft und Klima</b></p> <p>In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet selbst nur eine geringe Bedeutung.</p> <p>Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen sowie möglichen Bebauung bzw. Versiegelung. Aufgrund der Änderung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten.</p> <p><b>Orts- und Landschaftsbild</b></p> <p>Das Orts- und das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets sind durch die bestehende Bebauung geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Für das Ortsbild wichtige Bereiche liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.</p> <p>Mit der Planung entfallen die am nördlichen und südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Randeingrünungen. Die Anpflanzungen werden in gleicher Flächengröße am südlichen Plangebietsrand ergänzt. Perspektivisch sind aufgrund der Verlagerung keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten, da in Richtung Norden (geplanter Bebauungsplan Nr. 23) sowie in Richtung Osten (Bebauungsplan Nr. 20) weitere Gewerbeflächen anschließen. Das Plangebiet liegt somit inmitten des Gewerbegebietes. Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen der Trauf- und Firsthöhen im nördlichen und östlichen Randbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
--	--	--

		<p>Aussagen zur Eingriffsregelung</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der zulässigen Grundfläche wären die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen. Die durch die 1. Änderung verursachten Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange sowie die Eingriffsregelung lassen sich wie folgt beschreiben.</p> <p>Gegenüber dem Planbestand wird durch die 1. Änderung aufgrund des Entfalls der internen Erschließungsstraße im Wesentlichen weniger Verkehrsfläche, jedoch mehr Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Hiermit einher geht keine Erhöhung der zu erwartenden Versiegelung, da derselbe Versiegelungsgrad zu erwarten ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.</p> <p>Auch mit der Verlagerung der Flächen mit Anpflanzungen vom nördlichen und östlichen Plangebietsrand gehen keine Auswirkungen auf die Eingriffsregelung einher, da im südlichen Bereich des Plangebietes Anpflanzungen in gleicher Größenordnung vorgesehen werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da zukünftig östlich und nördlich weitere Gewerbefläche anschließt. Somit sind aufgrund der 1. Änderung im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 11 keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da lediglich ein bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage und sich daraus ergebenden Anforderungen an die heutigen Gegebenheiten vor Ort angepasst wird.
<p><b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...</b></p>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung und der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzung sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Zusätzliche relevante Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 11.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die Planung erfasst einen engen lokalen Bereich und steht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Auswirkungen auf Nachbarbereiche sind nicht erkennbar gegeben, sofern perspektivisch eine Bebauung nördlich und östlich angrenzend erfolgt.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Neue, über den Planbestand hinausgehende Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind aufgrund der geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht absehbar bzw. erkennbar.

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<p>Durch die 1. Änderung werden keine Veränderungen getroffen, die wesentlich über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 hinausgehen, sodass die Auswirkungen vom Umfang her zu vernachlässigen sind.</p> <p>Die Auswirkungen gehen räumlich nicht über den Nahbereich des Plangebietes hinaus. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes entfällt die Randeingrünung. Zukünftig wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Ostereichen“ jedoch gewerbliche Nutzung anschließen.</p>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Bei dem Gebiet handelt sich um ein bereits beplantes Gewerbegebiet. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sind aufgrund der Planung keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der genannten Kriterien zu erwarten.
<b>2.6 folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (sogenannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete)	In der Umgebung des Plangebietes bis 3 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Das Naturschutzgebiet Kuhlstückenmoor liegt in rund 1,5 Kilometer südlicher Richtung in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen aufgrund der Planung sind nicht zu erwarten.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Es sind keine der genannten Gebiete betroffen, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine der genannten Gebiete betroffen, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine der genannten Biotop betroffen, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Es sind keine der genannten Gebiete betroffen, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Es sind keine der genannten Gebiete betroffen, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet hält einen ausreichenden Abstand zu Siedlungsbereichen mit einer höheren Bevölkerungsdichte, insbesondere zu Zentralen Orten wie Stade und Himmelpforten. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nach diesseitigem Kenntnissstand keine der genannten Objekte vorhanden, sodass keine Betroffenheit zu erwarten ist.

### Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 11 soll das vorhandene Planungsrecht modifiziert werden. Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene überschlägige Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte betroffen sind. Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, sodass keine zusätzlichen Auswirkungen erkennbar sind. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine Umweltbelange erheblich berührt werden. Insgesamt ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange somit als vergleichsweise gering einzuschätzen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt bestehen. Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB kann durchgeführt werden, da aufgrund der überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.