

Gemeinde Hammah - Landkreis Stade

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22
„Sandheide V“
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Entwurf 08.02.2019

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49

21714 Hammah



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Cappel/Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
1.4.	Aufstellung im vereinfachten Verfahren	2
2.	Bestand.....	3
2.1.	Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Übergeordnete Planungen	3
3.2.	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	3
4.	Inhalte der Planung	4
4.1.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
4.2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	5
5.1.	Bodenordnung.....	5
5.2.	Kosten und Finanzierung	5
6.	Flächenangaben	5

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2019

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide“ hat die Gemeinde Hammah auf die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aus der lokalen Bevölkerung selbst stammt, reagiert und die Entwicklung des Wohngebiets „Sandheide“ planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Planung sollten etwa 25 Baugrundstücke für Bauwillige bereitgestellt werden, um die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung zu befriedigen und den mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zu decken.

Die Grundstücke am südlichen Rand des Wohngebiets, die sich unmittelbar nördlich des Weges „An der Heide“ befinden, sind durch einen im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg (Flurstück 100/53) zerschnitten. Dieser verhindert eine optimale Ausnutzung der Bauflächen in diesem Bereich. Der Fußweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch sollte ursprünglich eine fußläufige Anbindung an den Weg „An der Heide“ sowie die ggf. erforderliche Unterbringung von technischer Infrastruktur ermöglicht werden.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wurde aus ökonomischen Gründen entschieden, die notwendige Ableitung des öffentlichen Oberflächenwassers/Regenwassers aus dem Wohngebiet in Richtung Westen bzw. Richtung des Wirtschaftsweges „Am Hülshorn“ vorzunehmen. Dabei ist ein weiteres Flurstück (100/73), welches sich in öffentlicher Hand befindet, entstanden. Innerhalb dieses schmalen Flurstücks wurde die notwendige technische Infrastruktur (Abwasserleitungen) untergebracht. Das Flurstück 100/53 wird für die Erschließung nicht mehr benötigt und soll veräußert werden. Es soll den Grundstücken am südlichen Rand des Wohngebiets zugeschlagen werden, um somit die optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Umgekehrt soll das Flurstück 100/73 öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) werden. Hierfür ist es auch notwendig, die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend anzupassen.

Der Rat der Gemeinde Hammah hat daher am **xx.xx.xxxx** beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Ziel der Änderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Fußwegs zu schaffen. Dazu sollen ausschließlich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 3 mit den Flurstücken 100/51, 100/52, 100/53, 100/54, 100/55, 100/56, 100/57 (teilweise), 100/72 (teilweise) und 100/73 eine Fläche von ca. 3.782 m². Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

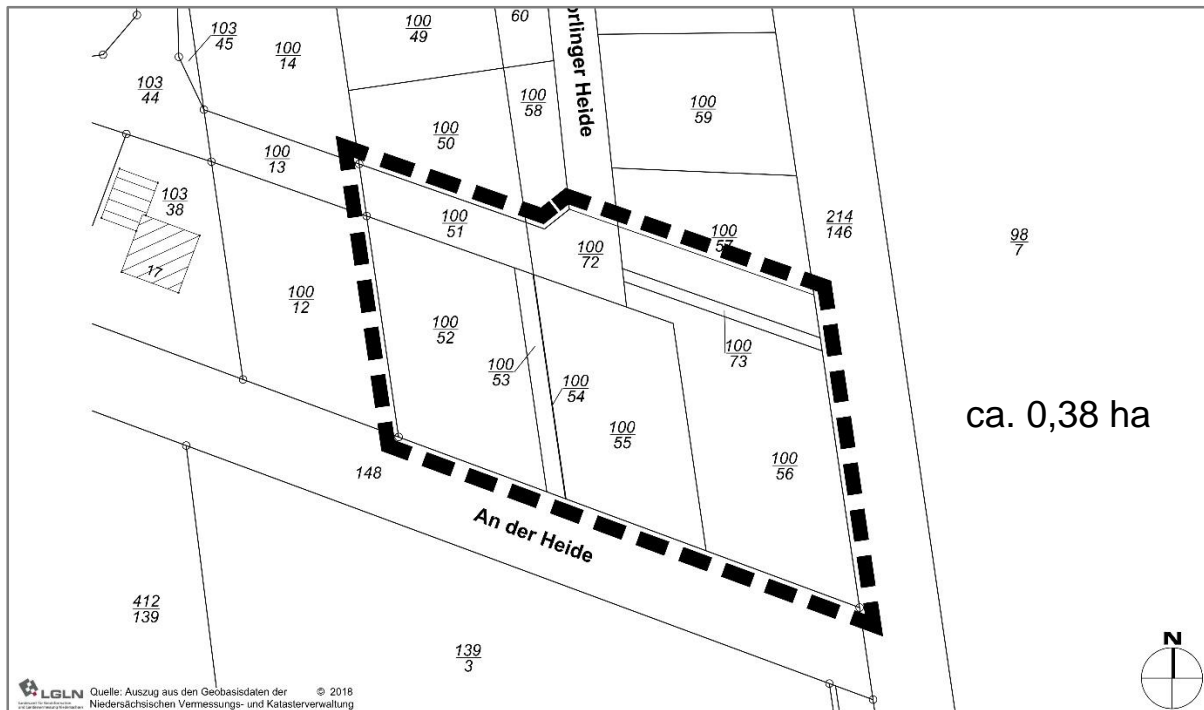


Abbildung 1: *Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

1.4. Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden lediglich die im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Baugrenzen angepasst sowie die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ verlegt. Somit ist die Änderung aus gemeindlicher Sicht städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da der festgesetzte Fußweg erhalten bleibt, lediglich verlagert und nur geringfügig in seiner Flächengröße verringert wird. Der Grundzug der ursprünglichen Planung, eine Anbindung des Wohngebiets für den nicht-motorisierten Verkehr zu schaffen, bleibt bestehen. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Daher sind die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten

2. Bestand

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet liegt südöstlich der (Plan-)Straße „Forlinger Heide“, nördlich des Weges „An der Heide“ am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges von Hammah. Nördlich und westlich des Plangebietes werden entsprechend der Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 19 und Nr. 22 die Flächen für wohnbauliche Nutzungen vorbereitet bzw. sind bereits vollständig bebaut. Das Plangebiet wird durch das vorhandene/angrenzende Neubaugebiet und seine Bebauung geprägt. Erschlossen wird das Gebiet von Westen über die bestehende Ringstraße „Sandforlinger Ring“ im Wohngebiet Sandheide und im Plangebiet selbst, über die Straße „Forlinger Heide“, die an die Straße „Osterheide“ anschließt. Über die südlich gelegene Straße „An der Heide“ sowie die Straße „Osterheide“ bestehen Anschlüsse an die Bahnstraße (K 3), von denen mit der Bundesstraße 73 (B 73) das überörtliche Straßennetz erreicht werden kann. Der Bahnhof Hammah sowie das Ortszentrum sind fußläufig in jeweils rund 800 m Entfernung gelegen. Die Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg befindet sich südlich in etwa 150 m Luftlinie. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung Himmelpforten und Stade sowie nach Hamburg. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen Straßen angebunden und erschlossen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Die Planung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Der Geltungsbereich ist bereits rechtskräftig überplant und als künftige Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben.

3.2. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Sandheide V“. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,35 festgesetzt. Als Bauweise wird offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die zulässige Gebäudehöhe wird differenziert mit einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 6 m bzw. 9 m im nördlichen Teil des Plangebietes und mit 7 m bzw. 12 m im südlichen Teil des Plangebietes im Übergang zum Weg „An der Heide“ bestimmt. Nach Osten und Süden sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Das WA 3 wird durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg zerschnitten. Das WA 2 und WA 3 werden aufgrund der Unterschiede hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung voneinander abgegrenzt. Die Straße „Forlinger Heide“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

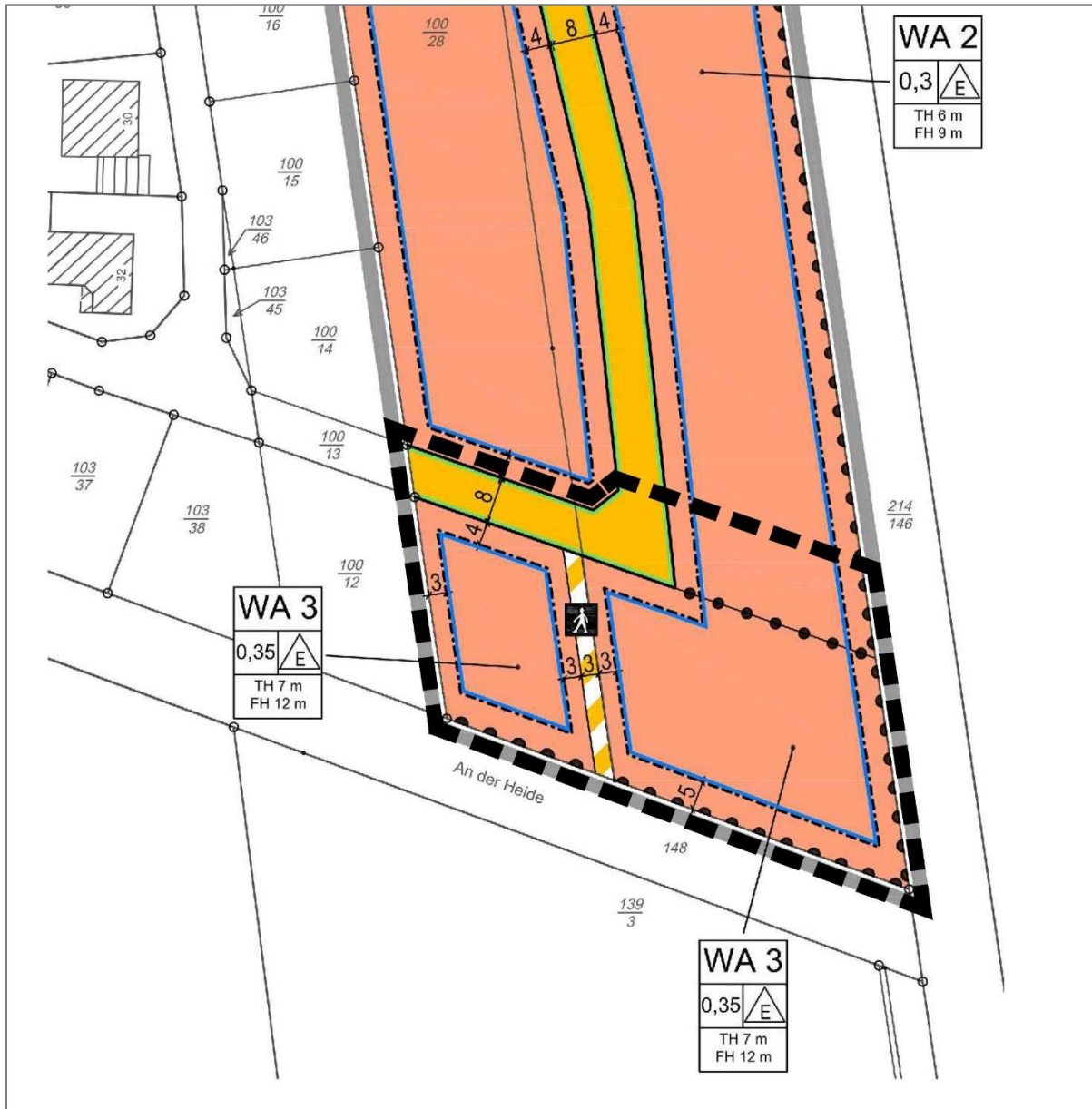


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sandheide V“ mit Plangebietsabgrenzung (o. M.)
© LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und dem Ziel der Planung entsprechend werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Sandheide V“ geändert. Die für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung relevanten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise werden wortgleich aus dem Ursprungsplan übernommen. Auf eine erneute Begründung und Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen wird mit dem Verweis auf den Bebauungsplans 22 „Sandheide V“ verzichtet. Nachstehend werden daher nur die planungsrelevanten Änderungen beschrieben bzw. begründet.

4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die durch die bislang festgesetzte Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung „Fußweg“ getrennten Baugrenzen werden durch die Verlagerung der Verkehrsfläche zu einer einheitlichen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) verbunden und entsprechend festgesetzt. Im Bereich der neu festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fußweg“ werden die Baugrenzen mit entsprechendem Abstand zur Verkehrsfläche getrennt.

Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele weiterhin eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist weiterhin über die (Plan-)Straße „Forlinger Heide“ erschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts.

Da sich auch an der zulässigen Nutzung durch die Bebauungsplanänderung nichts verändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg mit einer Fläche von ca. 117 m² wird verlagert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an anderer Stelle neu als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg** festgesetzt. Der neue Fußweg mit einer Fläche von ca. 72 m² verbessert weiterhin die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes. In dem neu geschaffenen Fußweg ist auch bereits zur Entwässerung erforderliche technische Infrastruktur untergebracht.

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn der einzelnen Grundstücke die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2. Kosten und Finanzierung

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

6. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3.782

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