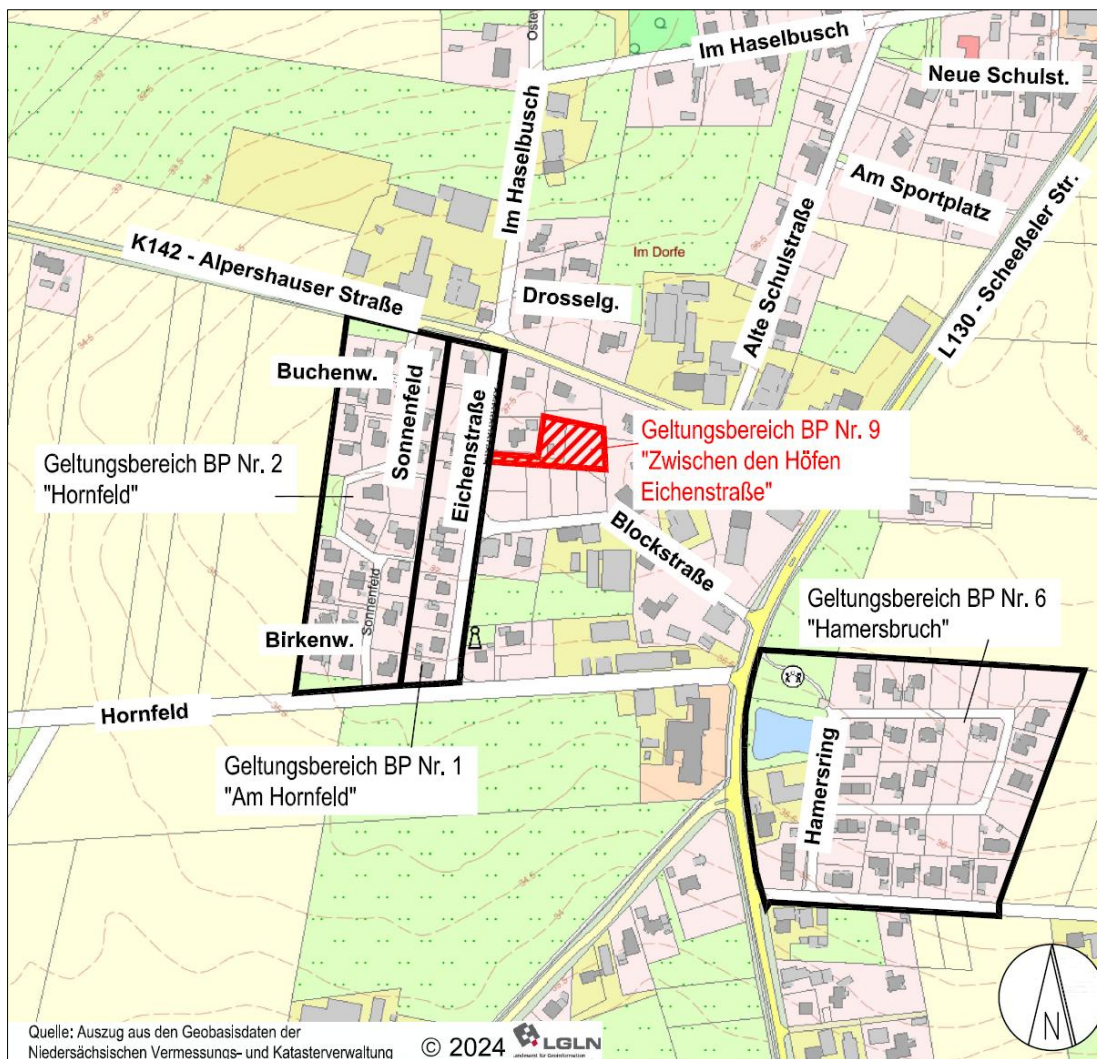




Gemeinde Hamersen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Zwischen den Höfen Eichenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



ABSCHRIFT

Gemeinde Hamersen
Scheeßeler Straße 6
27419 Hamersen
Tel.: (04282) 4604
E-Mail: info@hamersen.de

M O R PartG mbB
Architektur & Stadtplanung
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ..	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3.1 Bestehendes und umgebendes Planungsrecht	7
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	12
4.6 Verkehrliche Erschließung.....	13
4.7 Ver- und Entsorgung	13
4.8 Artenschutz	13
4.9 Belange des Umweltschutzes	14
5 Kosten und Finanzierung	16
6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	16
7 Anhang	16

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges inmitten der zentralen Ortslage Hamersens. Es handelt sich um eine aufgegebene Hofstelle zwischen Eichenstraße und Blockstraße. Die Vorhabenfläche war in der Vergangenheit mit dem Wohnwirtschaftsgebäude der Hofstelle bebaut. Die Fläche wird aus Richtung Westen über die Eichenstraße und eine bestehende, baumgesäumte Zufahrt zur ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erschlossen.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde	Hamersen
Gemarkung	Hamersen
Flur	3
Flurstücke	82/31, 82/32, 82/33, 82/34, 82/41, 82/42

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende bebaute Wohngrundstücke entlang der Alpershauser Straße sowie durch eine Grünfläche,
- im Osten durch landwirtschaftliche, bzw. ehemals landwirtschaftliche Hofstellen,
- im Süden durch fünf in der Bebauung befindliche Wohngrundstücke entlang der Blockstraße und im
- im Westen durch angrenzende Wohnbebauung sowie die Verkehrsfläche der Eichenstraße.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.170 m².

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

In Hamersen stehen nur noch vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde ist daher bestrebt, auch kleinteilige Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang ausfindig zu machen und zu nutzen. Die Ortsmitte Hamersens wird geprägt von (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, die von der Straße abgerückt liegen und über private Erschließungswege an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind. Vorliegend sollen auf einer aufgegebenen, mittlerweile beräumten Hofstelle, in sog. zweiter Reihe zwei Einfamilienhäuser entstehen.

Gem. §1a Abs. 2 BauGB sollen zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Die Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Nachnutzung von zuvor bereits baulich genutzten Flächen im Innenbereich ist demnach der Ausweisung von weiteren Siedlungsflächen im Außenbereich im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist danach zu beurteilen, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die Erschließung gesichert ist.

Vorliegend wurde davon ausgegangen, dass die bisherige Überbauung mit dem Wohnwirtschaftsgebäude und somit dem Haupthaus der ehemaligen Hofstelle das Baugrundstück und auch seine nähere Umgebung deutlich baulich vorgeprägt hat. In die Betrachtung der näheren Umgebung wurden auch landwirtschaftliche Nebengebäude einbezogen, da diese in besonderem Maße das dörfliche Erscheinungsbild prägen und innerorts nicht als unerwünschter Fremdkörper zu betrachten sind.

Mit der historischen, baumgesäumten Zufahrt gibt es eine eigene Erschließung, in der sogar alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen noch vorhanden sind. Das Grundstück wurde daher als Baulücke angenommen und wird in der Nachbarschaft auch so wahrgenommen.

Es gibt weitere Wohngebäude (Blockstraße 2, Scheeßeler Straße 8), die weit zurück von der Verkehrsfläche liegen, da dies der dörflichen Örtlichkeit entspricht. Die Wirtschaftsgebäude sind regelmäßig gut erreichbar an der Straße angeordnet, während die Wohngebäude weiter zurückliegen. Eine einheitliche Bebauungstiefe liegt im maßgeblichen Bebauungszusammenhang zwischen Alpershauser Straße, Eichenstraße und Blockstraße nicht vor.

Vor diesem Hintergrund wurde davon ausgegangen, dass sich eine erwünschte kleinteilige Einfamilienhausbebauung trotz Lage in der 2. Reihe sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung in die abwechslungsreichen umgebenden Strukturen einfügen würde. Auch gibt es, sofern keinen bodenrechtlichen Spannungen erwartbar sind, keinen allgemeinen Grundsatz, nachdem eine Hinterlandbebauung generell städtebaulich unerwünscht ist.

Im Zuge der Vorabstimmung stellte der Landkreis Rotenburg (Wümme) jedoch klar, dass eine Bebauung in zweiter Reihe auf Grundlage von § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Eine Bebauung der rückwertigen Grundstücksbereiche erzeugt ggf. eine negative Vorbildwirkung für angrenzende Grundstücke, so dass bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen werden können. Zudem wird festgehalten, dass überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken dienende Gebäude, die nur zu einem untergeordneten Teil dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, in der Regel keine „Bauten seien, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen“.

Das ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude sei von den umliegenden Erschließungsstraßen nicht einsehbar gewesen und durch die umliegenden Bäume auch nicht als Wohnhaus wahrnehmbar. Straßenseitig fielen die landwirtschaftlichen Gebäude/Hallen eher ins Gewicht, sodass man eine Wohnnutzung nicht hätte vermuten können.

Vor diesem Hintergrund sind für die Nachnutzung der Fläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte bauliche Nachverdichtung zu schaffen.

Die Gemeinde Hamersen sieht in der momentan brach liegenden Fläche ein Innenentwicklungspotenzial. Durch eine ergänzende Bebauung lässt sich im Sinne einer Erhöhung der baulichen Dichte im Bestand ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Wohnraum schaffen. In § 1 Abs. 6 BauGB wird explizit gefordert, „... die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden, auf einer bereits zuvor baulich genutzten Fläche im Innenbereich Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und der Umbau eines vorhandenen Ortsteils sind städtebauliche Ziele der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nach § 13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.171 m². Die Obergrenze der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² kann somit nicht überschritten werden. Darüber hinaus gibt es im Umfeld des Bebauungsplans keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung stehen und die hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären.

Zu b) Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegen.

Zu c) Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und war bisher bereits bebaut. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit der angestrebten Wohnnutzung werden Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortslage genutzt und in Anlehnung an die vorhandene, umgebende Wohnbebauung entwickelt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Die Planung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festsetzungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP Kap. 1.1 Ziffer 02 Satz 3 sollen bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Zudem wird in Ziffer 07 beschrieben, dass die Entwicklung

der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden soll, unter anderem um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Des Weiteren wird in Kap. 2.1 Ziffer 06 beschrieben, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Böden sollen gem. Kap. 3.1.1 Ziffer 04 gesichert und entwickelt werden, Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Dabei sollen gem. LROP Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Das LROP beschreibt, dass Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden sollen. Zeichnerisch trifft das LROP für Hamersen keine Darstellungen.

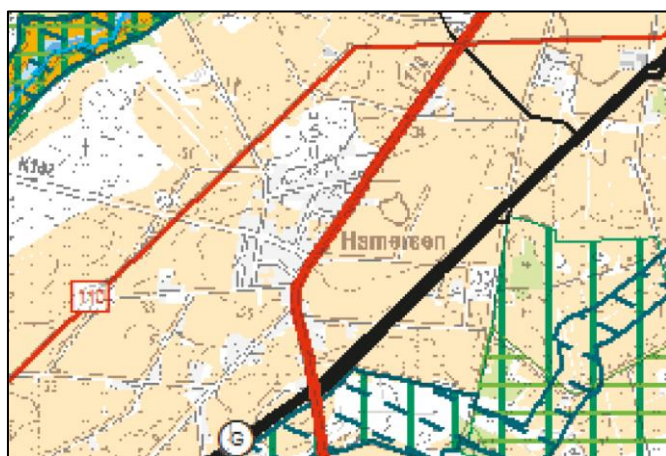


Abb. 1: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) 2020, ohne Maßstab

Der Ortschaft Hamersen wird im RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Nächstgelegenes Grundzentrum ist das ca. 3 km nördlich gelegene Sittensen. Durch die Ortschaft verläuft mit der L130 eine Straße mit regionaler Bedeutung. Für die Fläche des Plangebietes werden keine Darstellungen getroffen.

Südlich der Blockstraße wird in der zeichnerischen Darstellung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs ein kleinteiliges Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials ausgewiesen. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit dieser Planung nicht betroffen.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant:

Gemäß Kap. 2.1 Ziff. 04 ist die Siedlungsentwicklung in Ortschaften, die nicht als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten oder als Zentraler Ort ausgewiesen wurden, auf die örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Gemäß Ziffer 05 ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben.

Mit diesem Verfahren sollen bereits zuvor baulich genutzte Flächen im Innenbereich für eine Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung nutzbar gemacht werden.

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Bestehende Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt. D.h. sie werden erhalten und soweit möglich im Zuge der Planung gesichert.

Das ca. 2,5 km nördlich von Hamersen gelegene Sittensen hat gem. RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommen. Als Grundzentrum verfügt Sittensen über eine gute Grundversorgung, die in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde.

Im dörflich geprägten Hamersen gibt es neben landwirtschaftlichen Betrieben mehrere Gewerbebetriebe sowie eine Kindertagesstätte und mehrere Vereine. Verkehrlich ist Hamersen über die durch den Ort verlaufende L130 / Scheeßeler Straße angebunden. Ca. 5 km nördlich entfernt kann über die Anschlussstelle Sittensen die BAB 1 Fahrtrichtung Hamburg und Bremen erreicht werden. Zudem verläuft nördlich des Plangebietes die K142/ Alpershauser Straße, welche nach Elsdorf führt.

Da es sich um bislang baulich genutzte Grundstücke handelt und der Bebauungsplan dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht, ist - insbesondere im Hinblick auf das nur sehr kleinteilige Plangebiet - davon auszugehen, dass die Grundzüge der raumordnerischen Planung vorliegend nicht berührt werden.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

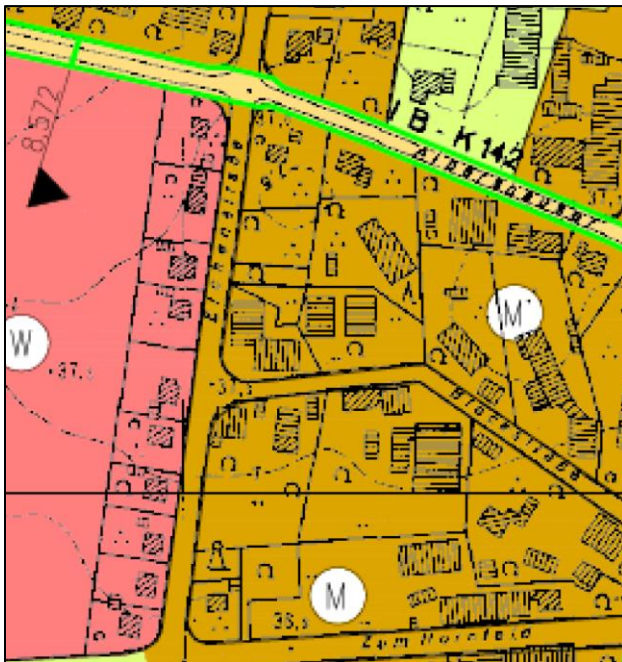


Abb. 2: Ausschnitt aus der 44. Änderung des rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Sittensen / ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sittensen stellt für die Fläche gemischte Bauflächen dar. Westlich der Eichenstraße werden Wohnbauflächen ausgewiesen.

Da der FNP gemischte Bauflächen darstellt, kann das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da jedoch in Mischgebieten grundsätzlich auch Wohnnutzungen zulässig sind, zudem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und die Fläche nur sehr klein ist, kann vorliegend von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Ortschaft Hamersen und wird über die Eichenstraße erschlossen. Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut. Die zuvor vorhandenen Gebäude der ehemaligen Hofstelle wurden nach Aufgabe der Hofstelle abgebrochen.

Innerhalb des Plangebietes (im Süden, bzw. Nordwesten) und unmittelbar an dieses angrenzend (Südosten) ist Baumbestand vorhanden. Er setzt sich aus mehreren Eichen, Ulmen und Ahornen zusammen mit Stammdurchmessern von 0,4-1,3 m und Kronendurchmessern von bis zu 18 m zusammen. Der Gehölzbestand wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

Die sonstigen Flächen sind als zentraler Teil der ehemaligen Hofstelle dem Siedlungsbereich zuzuordnen und als ländlich geprägtes Dorfgebiet/ ehem. Gehöft zu werten.

Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Ver- und Versorgungsstrukturen angebunden. Stromanschluss, Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Abwasser- und Abfallbeseitigung sind vorhanden bzw. können entsprechend erweitert werden.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser im Westen und Norden des Plangebietes und die landwirtschaftlich genutzten Gebäude entlang der Blockstraße im Süden und Osten des Plangebietes.

Vorherrschend in der unmittelbaren Umgebung sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern in den Farben anthrazit, rot und braun.

Naturräumlich ist der Bereich der Zevener Geest mit der Untereinheit Harsefelder Geest zuzuordnen.

Die unmittelbar angrenzenden Betriebe haben die Landwirtschaft inzwischen aufgegeben. Die Gemeinde Hamersen hat nach Sichtung der aus den letzten Bauleitplanungen vorliegenden Gutachten mitgeteilt, dass die Geruchshäufigkeit 10% der Jahresstunden unterschreiten und das nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) die Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

In der Umgebung des Plangebiets befindet sich westlich der Eichenstraße Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre. Es handelt sich zumeist um überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser.

Darüber hinaus wird der Ortskern in diesem Bereich zwischen Blockstraße und Alpershauser Straße noch durch landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Nebengebäuden geprägt, die in lockere Anordnung und nicht nur straßenbegleitend auf den Grundstücken angeordnet sind. Die baulichen Kubaturen sind hier etwas größer, teils zweigeschossig. Die Grundstücke sowie die überbauten Grundflächen sind meist deutlich größer. Prägend sind somit sowohl die umgebende kleinteilige Wohnbebauungen als auch landwirtschaftliche bzw. ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, deren große Wohnwirtschaftsgebäude meist auf den rückwärtigen Grundstücksteilen angeordnet sind, während sich die Scheunen, Lager- und Stallgebäude gemäß der Betriebsabläufe zur Straße orientieren

3.1 Bestehendes und umgebendes Planungsrecht

Das Plangebiet selbst liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB.

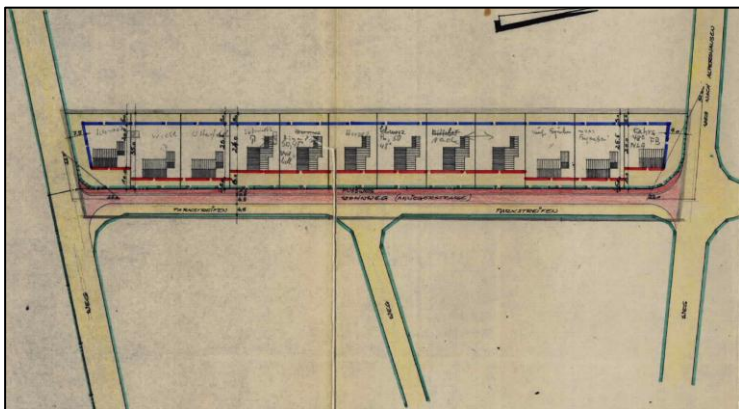


Abb. 3: Auszug aus dem BP Nr. 1 „Am Hornfeld“, ohne Maßstab, nicht genordet

Westlich der Vorhabenfläche wurde 1963 mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hornfeld“ ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. In diesem wurde eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sind jeweils auf 0,2 begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Als Mindestgrundstücksgröße von 750 m² vorgegeben. Entlang der Eichenstraße geben Baulinien eine Bauflucht vor. Ergänzt durch Baugrenzen werden 20 bis 35 m tiefe Baufelder ausgebildet. Die Gliederung des Straßenraums ist ebenfalls im Bebauungsplan vorgegeben.

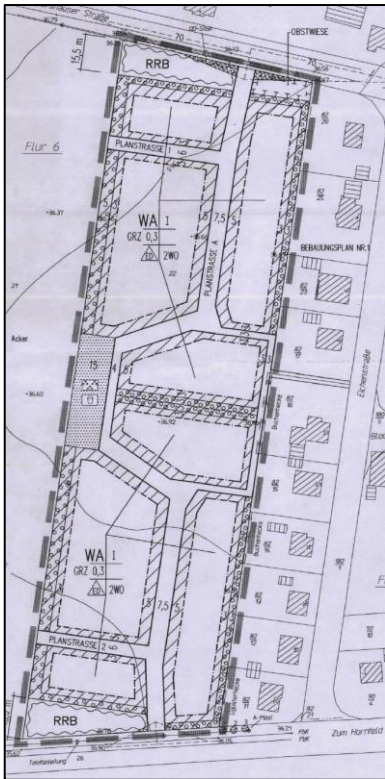


Abb. 4: Auszug aus dem BP Nr. 2 „Hornfeld“, ohne Maßstab

Als westliche Erweiterung dieses Gebietes wurde 1998 der Bebauungsplan Nr. 2 „Hornfeld“ aufgestellt. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Regenrückhaltebecken und einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz sowie Flächen zum Anpflanzen und Verkehrsflächen aus. Die GRZ wird auf 0,3 begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. In offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Hauseinheit begrenzt wird.

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung der Maßnahmenfläche, der Fläche zum Anpflanzen sowie Pflanzungen auf Baugrundstücken, der öffentlichen Grünfläche und in den Verkehrsflächen getroffen.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Diese treffen Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu zulässigen Baumaterialien, Einfriedungen und der Gestaltung der Vorgärten.

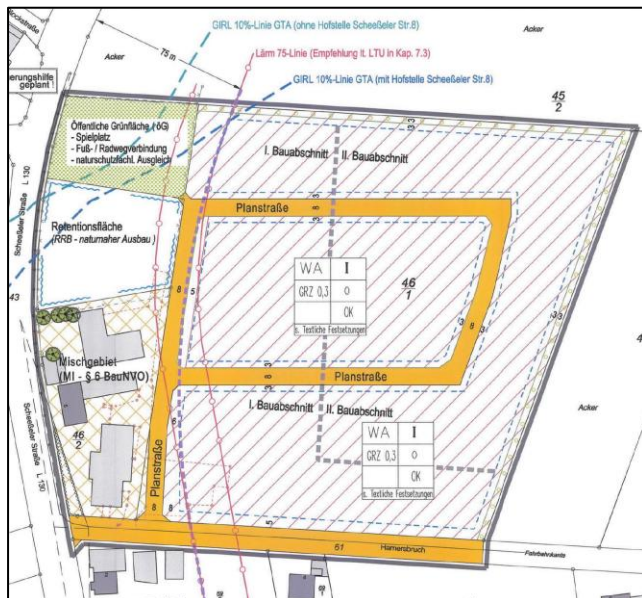


Abb. 5: Auszug aus dem BP Nr. 6 „Hamersbruch“, ohne Maßstab

Zuletzt wurde in Hamersen 2016 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Hamersbruch“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch hier sind eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die GRZ wurde auf 0,3 begrenzt, zudem wurde die Höhe der Oberkante der Fertig-Fußböden begrenzt.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3, bzw. 5 m zu den Verkehrsflächen sowie der Fläche zum Anpflanzen. Zudem werden eine Retentionsfläche, eine öffentliche Grünfläche sowie ein bestehendes Mischgebiet festgesetzt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird im Allgemeinen Wohngebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baugrundstück auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Es werden Regelungen zu den Grenzabständen, zu Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, getroffen. Über grünordnerische Festsetzungen werden die Bepflanzungen und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche zum Anpflanzen und der Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken geregelt. Zudem werden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgrund der Lage an der L 130 getroffen. Über die örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie Werbeanlagen getroffen.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Die Planung verfolgt das Ziel für den Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung in sog. 2. Reihe zu schaffen. Als zukünftige Bebauung ist die Errichtung von zwei eingeschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Dafür wird neben einem allgemeinen Wohngebiet für die Anbindung an die Eichenstraße eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatweg) ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei an den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne und der umgebenden Bebauung. Dadurch wird ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gesichert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie eingangs erwähnt, soll das Grundstück zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen.

Festgesetzt wird daher in Anlehnung an den umgebenden Bestand ein allgemeines Wohngebiet (WA). Dieses dient in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen lässt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung zu, sofern diese mit einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist. Um dies im Einzelfall auch für das Plangebiet zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass neben Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden können, sofern sie gegenüber der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind. Damit soll sichergestellt werden, dass, jeweils im Einzelfall, ggf. kleinteilige dorftypische Nutzungen in den Gebäudebestand integriert werden können.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch die in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig erklärt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen sind eher dem besser erreichbaren Bereich entlang der L 130 zuzuordnen und entsprechen nicht der Gebietscharakteristik der rückwärtigen Bebauung. Auch sind zu erwartende An- und Abfahrtsverkehre im Plangebiet nicht verträglich und notwendigen Stellplätze nicht realisierbar.

Anlagen für sportliche Zwecke und oder Gartenbaubetriebe haben darüber hinaus einen großen Flächenbedarf, der sich in dem sehr kleinteiligen im Geltungsbereich nicht umsetzen lässt und stehen zudem dem Ziel einer wohngepprägten Nutzung entgegen.

Tankstellen sind ebenfalls entlang von Haupterschließungsstraßen und nicht in von Wohngebäuden umgebener zweiter Reihe sinnvoll. Zudem könnten sie Immissionen verursachen und die bestehenden, überwiegend ruhigen Wohnlagen negativ beeinträchtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den umgebenden Bestand ist **maximal ein Vollgeschoss (I)** zulässig. Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** festgesetzt und schöpft somit den nach § 17 (1) BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung nicht voll aus. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50% ist in der Baunutzungsverordnung vorgesehen und bleibt zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zulässig ist eine **offene Bauweise (o)**, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichtet und die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur **Einzelhäuser (E)** zulässig.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzelhäusern macht jedoch die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um einen kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse und Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen, ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem dörflichen Charakter und der angrenzenden kleinteilig strukturierten vorwiegend Einfamilienhausbebauung entspricht, wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf **höchstens zwei Wohneinheiten** beschränkt. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind somit im Plangebiet ausgeschlossen, da sie für das im Zuge der Nachverdichtung nur sehr kleinteilig zu realisierende Erschließungssystem zu einer unangemessenen Dichte führen könnten.

Gleichwohl können flexiblere Wohnansätze, z. B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, auch nachträglich ermöglicht werden.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs. Zu der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung halten die Baugrenzen aus Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand einen Abstand von 7 bzw. 8 m.

Ebenfalls aufgrund des Baumbestandes springt die Baugrenze im Südosten zurück. Im Nordwesten verläuft ein Teil der westlichen Baugrenze in einem Abstand von 17 m zur Grenze des Geltungsbereichs. Im Nordwesten und Südosten berücksichtigen die Baugrenzen den Baumbestand.

Durch die vorgegebene Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der geringen Grundstücksgröße und den festgesetzten Baugrenzen kann auf weitergehende Festsetzungen zur Bauweise verzichtet werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Dieser Teil Hamersens ist noch sehr dörflich geprägt. Neu- und Umbauten im Ort sollten daher regionale Bauformen als charakteristisches Merkmal der Region respektieren und weiterentwickeln. Das bedeutet aber nicht, dass das „Alte“ nachgebaut werden sollte, sondern wünschenswert wäre eine Übersetzung des traditionellen Bauens in eine moderne, zeitgemäße aber zugleich regionaltypischer Bauweise.

Aufgrund der rückwärtigen, nur wenig einsehbaren Lage des Plangebietes werden lediglich Vorgaben zur Dachgestalt gemacht. In der Umgebung überwiegt das geneigte Dach mit klaren und ruhigen Dachformen im Farbspektrum von rot über braun bis zu anthrazit.

Dies soll in der Dorfmitte auch zukünftig prägend sein.

Festgesetzt wird daher für das Plangebiet, dass, mit Ausnahme von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO, Wintergärten, Erker und Dachaufbauten nur gleichgeneigte Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer zulässig sind.

Für die Dacheindeckung sind Dachfarben im Farbspektrum von rot, rotbraun und braun oder grau bis anthrazit zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) und begrünte Dächer.

Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum. Im Umkehrschluss sollen im Dorfkern unübliche Farben wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen möglich und zukünftig gesetzlich auch gefordert, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt oder in die Dachflächen integriert werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen. Auch begrünte Dächer bzw. begrünte Teile von Dächern sind zulässig.

Für alle Grundstücke ist eine Südausrichtung der Gebäude möglich. Darüber hinaus werden inzwischen häufig Ost-West-Ausrichtungen bevorzugt, da rein südorientierte Anlagen die Ertragsspitze in der Mittagszeit haben. Ein Bedarf liegt aber häufig zu anderen Zeiten vor. Den Bauherren wird somit freigestellt, die für Ihr Vorhaben bestmögliche Ausrichtung zu wählen.

Dies wird als ausreichend erachtet, da weitere Regelungen bereits über § 32a NBauO (u.a. Verflchtung von PV-Anlagen auf Wohngebäuden ab 2024), landesrechtliche Vorgaben, ergänzend kommen Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den einschlägigen Förderkulissen, wie z.B. den KfW-Fördermitteln usw. vorliegen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und auch einer perspektivischen Technologieoffenheit erfolgen bewusst keine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Festsetzungen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Missachtung der örtlichen Bauvorschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellen und mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich inmitten bestehender Bebauung sowie privater Gärten und stellt sich momentan als brachliegende Grünfläche dar. Das Ortsbild in der Umgebung ist geprägt von großen und entsprechend alten Einzelbäumen. Innerhalb des Plangebietes stehen mehrere Bäume, die als erhaltenswerter Baumbestand einzustufen sind. Es befinden sich auf der Zuwegung mehrere Ahorne, eine Linde sowie Ulmen. Des Weiteren ist im Nordwesten des Plangebiets eine Baumgruppe, bestehend aus mehreren Eichen sowie einem Ahorn vorhanden. Im Südosten ragt die Krone einer Eiche des Nachbargrundstücks in den Geltungsbereich.

Bäume gliedern und beleben das Ortsbild. Sie erhöhen die Aufenthalts- und die Lebensqualität und leisten einen Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sorgen für ein gutes Kleinklima, filtern Schadstoffe aus der Luft und bieten einen wertvollen Lebensraum für Tiere. In diesem Teil der Ortslage sind die Altbaumbestände auch städtebaulich wirksam. Der Wegfall dieser alten Bäume würde an dieser Stelle einen nachhaltigen Verlust für das Orts- und Landschaftsbild bedeuten.

Mit dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen wird dieser Baumbestand berücksichtigt

Für Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm werden ergänzend Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Bäume sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Entlang der Zufahrt sind dies ein Ahorn: Stammdurchmesser 0,5 m, Kronendurchmesser 12,0 m, ein Ahorn: Stammdurchmesser 0,6 m, Kronendurchmesser 12,0 m sowie eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m und einem Kronendurchmesser von 14,0 m. Darüber hinaus ist die insbesondere die aus Ulmen und Eichen bestehende Baumgruppe im Nordwesten des Plangebiets zu erhalten.

Insbesondere bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich zu schützen. Bauunternehmen sind gesetzlich verpflichtet, Bäume in der Umgebung ihrer Baustellen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist mindestens die DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Eine zeichnerische Festsetzung als zu erhaltende Baumstandorte erfolgt hingegen bewusst nicht. Auch in unseren Regionen sind wir vom Klimawandel erheblich betroffen. Die Winter werden absehbar milder, die Sommer heißer und die Trockenphasen zunehmend länger. Darüber hinaus werden Starkregenereignisse häufiger. Dies hat auch Einfluss auf die Widerstandsfähigkeit von Pflanzen. Nicht alle Baumarten werden auch weiterhin an den jeweiligen Standorten dauerhaft entwicklungsfähig sein.

Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb des Plangebietes durch die Eigentümer Ersatz zu schaffen. Dieser muss nicht in gleicher Art und Weise und am selben Standort erfolgen, denn es ist klar, dass die Wirkung eines Großbaums nicht mit einer Neuanpflanzung kompensiert werden kann. Auch stehen die Bäume teilweise sehr dicht zueinander, so dass Ersatzpflanzungen am gleichen Standort ggf. in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden würden.

Die Gemeinde möchte den Eigentümern hier Gestaltungsspieleräume einräumen.

Zu verwenden sind Arten und Qualitäten des Maßnahmenblattes VI a "Einzelbäume (heimische Gehölze)" oder VI b "Einzelbäume (Obstbäume)", der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen. Die benannten Maßnahmenblätter sind der Begründung als Anhang beigelegt.

Eine Neuanpflanzung ist auch erforderlich, wenn der Verlust eines Baumes durch mutwillige Zerstörung, Einwirkung durch Naturgewalt oder natürlichen Abgang eingetreten ist.

Damit wird der Schutz des Baumbestandes hinreichend sichergestellt. Auf weitere grünordnerische Festsetzungen wird angesichts des umfangreich vorhandenen Gehölzbestandes und der Kleinteiligkeit der Fläche verzichtet.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Wegeparzelle auf den Flurstücken 82/31, 82/34 und 82/41. Diese diente bereits der ursprünglichen Hofstelle als Zuwegung und ist entsprechend befestigt. Eigentumsrechtliche Vereinbarungen oder Zuwegungsbaukosten können im Zuge der Veräußerung oder Bauantragstellung getroffen werden. Die Erschließung kann somit als hinreichend gesichert angesehen werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsstrukturen angebunden. Stromanschluss, Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation sowie die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Abwasser- und Abfallbeseitigung sind vorhanden bzw. können entsprechend erweitert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Da die zukünftigen Baugrundstücke über einen Privatweg erschlossen sind, der für die Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet ist, sind die Mülltonnen durch die Eigentümer an die Eichenstraße zu bringen. Die Wegeparzelle hat mit knapp 6,5 m eine ausreichende Breite, um Abfallbehälter und auch Sperrmüll ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Die Ausweisung gesonderter Abfallsammelstellen wird daher nicht erforderlich.

4.8 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Siedlungsbereich. Die vorhandene Gehölzstruktur wird erhalten. Die Fläche war zuvor bebaut. Nach dem Abriss stellt sie sich als brachliegende Grünfläche dar. Bestehende Gehölzbestände in der Planung berücksichtigt. Höherwertige Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der umgebenden Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge wird bei Erhalt des Baumbestandes kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbes. das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten, gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist daher sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet war bereits bebaut und befindet sich inmitten der Ortschaft. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist temporär mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die sich auf das Umfeld auswirken können.

Schutzgüter Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Durch die Planung ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der nach §19 Abs. 4 der BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% eine maximale Versiegelung von ca. 800 m² möglich. Hinzu kommt ggf. eine ergänzende Versiegelung für den Ausbau der Erschließung, die hoch angesetzt mit ca. 300 m² angenommen werden kann. Somit ist durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung etwa 1.100 m² möglich.

Gemäß der Karte 3 Boden des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 befindet sich das Plangebietes innerhalb eines Suchraums für Plaggenesch, welcher sich unter einem Großteil der Ortschaft Hamersen erstreckt. In den Layern zu den Suchräumen für Schutzbedürftige Böden des NIBIS ® Kartenservers wird kein Suchraum für Plaggenesch oder andere Schutzwürdige Böden in der Ortslage kartiert. Gemäß der Bodenkarte (BK50) des Niedersächsischen Bodeninformationssystems ist im Plangebiet als Bodentyp mittlere-Pseudogley-Braunerde vorhanden.

Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereiches und der vorherigen Bebauung des Plangebiets liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Orts und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die bestehende Einfamilienhausbebauung sowie Hofstellen mit großen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt, so dass nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung vorliegt. Durch die innerörtliche Lage wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Kreisarchäologie darauf hingewiesen, dass aufgrund älterer Fundmeldungen im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) zu rechnen. Auf der Planzeichnung wird der bislang allgemein gehaltene Hinweis zum Denkmalschutz konkretisiert.

Es wird daher explizit darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Diese ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung einzuholen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben muss diese separat und rechtzeitig vor Einreichung der Bauvorlagen separat beantragt werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen und die durch eine heranahende Wohnbebauung in ihrer betrieblichen Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden könnten, sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks nicht mehr vorhanden. Die unmittelbar angrenzenden Betriebe an der Blockstraße haben die Landwirtschaft inzwischen aufgegeben. Eine dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen soll im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nachgenutzt werden.

Im Jahr 2014 wurde zur Realisierung des Neubaugebietes Hamersbruch im Osten der Ortslage umfassende Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in der gesamten Ortslage Hamersens die Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 10% der Geruchshäufigkeit für Wohn- und Mischgebiete und von 15% für Dorfgebiete der GIRL deutlich überschritten werden (s. hier bis zu ca. 25%). In der Zwischenzeit wurden einige Betriebe mit Abluftanlagen ausgerüstet. Gleichwohl ist weiterhin von einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Richtwerte, insbesondere durch Tierhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Reststoffen, wie Silage, Festmist und Gülle, auszugehen.

Bislang wurden Geruchshäufigkeiten von mehr als 25% in der Rechtsprechung auch in Dorfgebieten als „unzumutbaren Belästigung“ eingestuft. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 15.09.2022 (Az. 4 C 3/21) über die rechtlichen Folgen einer Vorbelastung im faktischen Dorfgebiet hat sich diese Auffassung inzwischen geändert.

Demnach sind nicht einfach pauschal die Immissionsrichtwerte zugrunde zu legen, sondern es ist die jeweilige Situation im Einzelfall zu prüfen, und zwar insbesondere im Hinblick auf die Ortsüblichkeit der Immissionen sowie die vorhandenen Siedlungsstruktur und die historische Entwicklung der Ortslage.

Mit dieser Entscheidung des BVerwG wurde klargestellt, dass auch eine Geruchsbelastung von mehr als 0,25 Jahresgeruchsstunden im Einzelfall zumutbar ist, sofern sich bereits im Bestand Wohnbebauung befindet, die bereits einer höheren Geruchsbelastung ausgesetzt ist. Dies dürfte auch für die inzwischen in Kraft getretene Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBl. S. 1050) gelten. Mit dem Inkrafttreten der novellierten Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) am 1. Dezember 2021 wurde die GIRL als Anhang 7 »Feststellung und Beurteilung vom Geruchsimmissionen« in die TA Luft aufgenommen.

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) am 1. Dezember 2021 wurde die GIRL als Anhang 7 »Feststellung und Beurteilung vom Geruchsimmissionen« in die TA Luft aufgenommen. Der Anhang 7 TA Luft soll allerdings nur bei Anlagen zur Anwendung kommen, von denen selbst relevante Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist bei der geplanten Wohnbebauung nicht der Fall.

Vorliegend ist das Plangebiet bereits allseits von Wohnbebauung bzw. entlang der Blockstraße von potenziellen Wohnbaugrundstücken umgeben, für die bereits positive Bauvorbescheide vorliegen.

Somit ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Konfliktlage in der Dorfmitte durch die Schaffung eines kleinteiligen Wohngebietes für voraussichtlich 2 Baugrundstücke nicht verschärfen wird.

In der Abwägung wird daher der Nachnutzung innerörtlicher Flächen für Wohnnutzungen der Vorrang vor den sehr theoretischen Belangen des Immissionsschutzes gegeben. Es ist davon auszugehen, dass Menschen, die bewusst in eine Dorflage mit noch aktiver Landwirtschaft ziehen, sich der potenziellen Beeinträchtigung durch Gerüche bewusst sind. Diese sind insofern als ortsüblich hinzunehmen.

Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe ergeben sich nicht, da für diese im Zuge von Erweiterungsabsichten bereits die vorhandene Wohnbebauung maßgeblich ist.

Landwirtschaftliche Immissionen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen in der Umgebung auftreten, sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten, die Kleinteiligkeit des Plangebietes und die nur sehr geringe Zahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ausschließlich privater Anwohner werden durch die zusätzlich mögliche Bebauung keine Lärmbelastungen erwartet, die über das nachbarschaftliche Maß hinausgehen.

5 **Kosten und Finanzierung**

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Gemeinde Hamersen entstehen durch die Planung keine Kosten.

6 **Flächenangaben (alle Angaben gerundet)**

Flächenbezeichnung

allgemeines Wohngebiet:	1780	m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg):	390	m ²
Geltungsbereich des B-Plans	2.170	m²

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde Hamersen durch das Büro MOR PartG mbB, Rotenburg ausgearbeitet.

7 Anhang

Maßnahmenblatt VI a „Einzelbäume (heimische Gehölze)“ – Seite 1					
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger			
Zusatz-Code	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes				
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche					
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)		
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt			
Eigentümer					
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)			
Ziel und Beschreibung der Maßnahme					
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung von Laubbaumreihen, -gruppen oder einzeln wachsenden Laubbäumen aus heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Arten. Anrechnung von 10 m² pro Hochstamm.</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm • Abstand der Bäume untereinander ca. 8m. • Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“). • Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung), an Wegen Dreibock • Verbißschutz: Einzelstammenschutz (Drahtrose) aus rehwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle • Abbau nach 5 - 8 Jahren <p><u>Arten / Gehölzwahl:</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> eher trockene Standorte: Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> eher feuchte Standorte: Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) </td> </tr> </table>				eher trockene Standorte: Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	eher feuchte Standorte: Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
eher trockene Standorte: Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	eher feuchte Standorte: Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)				

Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 1				
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger		Maßnahme Nr.
Zusatz-Code		Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche				
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt		
Eigentümer				
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)		
Ziel und Beschreibung der Maßnahme				
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung von Obstbaumreihen, -gruppen oder einzeln wachsenden Obstbäumen aus alten, regionalen/ lokaltypischen Sorten. Anrechnung von 10 m² pro Hochstamm</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstand der Bäume untereinander 8 m; Abstand bei Baumreihen, die der Eingrünung dienen oder in anderen besonderen Fällen 5 m • Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm • Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung), an Wegen Dreibock • Verbisschutz: Einzelstammschutz (Drahthrose) aus rehwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle • Abbau nach 5 - 8 Jahren 				

Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<p>Äpfel Altländer Pfannkuchen Altländer Rosenapfel Boskoop Bremervörder Winterapfel Coulons Renette Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz) Wohlschmecker aus Vierlanden Englischer Prinz Filippa Finkenwerder Prinz Gelber Münsterländer Goldrenette von Blenheim Grahams Jubiläumsapfel Graue Französ. Renette Graue Herbstrenette Hasenkopf Holländischer Prinz Holsteiner Cox Horneburg. Pfannkuchen Jakob Lebel Johannsens Roter Herbstapfel Kneebusch Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel) Martini Moringen Rosenapfel Ontario Prinzenapfel Purpurroter Cousinot Ruhm aus Vierlanden Seestermüher Zitronenapfel Stina Lohmann Uelzener Rambour Weißer Winterglockenapfel Winterprinz</p> <p>Birnen Bosc's Flaschenbirne Conferencebirne Gellerts Butterbirne Graue Hühnerbirne Gute Graue Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne) Madame Verte Petersbirne Speckbirne</p>	<p>Pflaumen, Zwetschen und Renekloden Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklude Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume Oullins Reneklude The Czar Wangenheims Frühzwetsche</p> <p>Süßkirschen Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Gr. Prinzessinkirsche Gr. Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Kronprinz zu Hannover Schneiders Späte Knorpelkirsche Zum Felde Frühe Schwarze</p>	
Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt • Dauerhafte Pflege mit fachgerechtem Obstbaumschnitt • Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. • Abbau des Verbisschutzes nach 5 - 8 Jahren 	
Dingliche Sicherung durch		