

# GEMEINDE HAMERSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6 “HAMERSBRUCH“

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 30.09.2016 - Abschrift

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161  
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne

[www.gulekeundpartner.de](http://www.gulekeundpartner.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

## • BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	2
2	VERFAHREN .....	2
2.1	Hinweis.....	2
2.2	Vorbemerkung Bauleitplanung.....	2
2.3	UVP-Pflicht.....	2
2.4	Umweltprüfung / Eingriffsregelung.....	3
2.5	Beschlüsse zum Änderungs-/Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens .....	3
3	GELTUNGSBEREICH .....	3
4	VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT .....	4
5	44. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN.....	5
6.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) - Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Gemischte Baufläche (MI) - Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen / Bauweise .....	6
6.4	Grenzabstände nach NBauO.....	7
6.5	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO .....	7
6.6	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz .....	7
6.7	Grünordnung.....	8
7	VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
7.1	Äußere Erschließung .....	8
7.2	Innere Erschließung.....	8
7.3	Fuß- und Radweg .....	9
8	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG .....	9
8.1	Technische Versorgung .....	9
8.2	Technische Entsorgung .....	9
8.3	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	10
9	IMMISSIONEN / EMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE .....	10
9.1	Immissionssituation Verkehrslärm .....	10
9.2	Emissionssituation Landwirtschaft.....	10
9.3	Altlasten .....	11
9.4	Bodendenkmale /-funde.....	11
10	UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG .....	11
10.1	Umweltbericht .....	11
10.2	Zusammenfassung Umweltbericht (Entwurf).....	12
11	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....	12

## • ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (Planbild)

ANLAGEN :

- Übersichtsplan (Ausschnitt Bestand Flächennutzungsplan Sittensen)
- Städtebauliche Skizze – Variante A2
- Umweltbericht erstellt durch Büro M. Bülow, HH / Büro M. Jünemann Landschaftsplanung, Kiel
- Zusammenfassende Erklärung

ANHANG :

- Nachweis Versickerung von Niederschlagswasser erstellt vom Ingenieurbüro Beuße, Tostedt
- Schalltechnische Untersuchung erstellt vom TÜV Nord, HH
- Gutachten zu Geruchsimmissionen erstellt vom Ingenieurbüro Prof. Oldenburg, Oederquart  
(Diese Gutachten können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden)

BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN HAMERSEN NR. 6 "HAMERSBRUCH"  
mit Örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO  
SAMTGEMEINDE SITTENSEN – LANDKREIS ROTENBURG (W)

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Nds. Bauordnung (NBauO)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)  
jeweils in der zzt. geltender Fassung.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Hinweis

Zwischenzeitlich sind die naturschutzfachlichen Bedenken der UNB des LK ROW (vgl. Stellungnahme im Rahmen zu § 4 (2) BauGB) durch Abstimmung zwischen UNB, Stiftung Naturschutz und der Gemeinde einvernehmlich geregelt. Dazu liegt ein naturschutzfachliches Konzept vom Büro M. Jünnemann Landschaftsplanung, Kiel, als Anlage zum Umweltbericht vor.

### 2.2 Vorbemerkung Bauleitplanung

Zu der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Sittensen liegt die Genehmigung vor.

Inhalt der 44. Änderung des FNP ist einerseits die Aufhebung einer am westlichen Ortsrand bestehende Darstellung für Wohnbaufläche (vgl. Teiländerungsfläche 16-02-01) und andererseits die ersatzweise Neudarstellung von Wohnbaufläche östlich der Landesstraße (vgl. Darstellungen zur Teiländerungsfläche 44-02-01) unter Beachtung regionalplanerischer Belange.

### 2.3 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist nunmehr in das BauGB eingebunden und nach der Bekanntmachung der Änderung vom 24.06.2004 entsprechend §§ 2 und 2a BauGB anzuwenden. Entsprechend sind folgende Regelungen zu beachten :

- das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002. Die vorliegende Planung ermöglicht keine Einzel-Vorhaben (Projekt-UVP) im Sinne der Anlage 1 NUVPG, die UVP-pflichtig wären. Ein Antrag auf Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeit entfällt damit.
- die bauplanungsrechtliche UVP-Pflicht (Plan-UVP) im Sinne der UVP-Änderungsrichtlinie i. d. F. des UVPG vom 03.08.2001 betrifft diese städtebauliche Planung ebenfalls nicht, da der Prüfwert für den unteren Schwellenwert (Ziffer 18.7.2) im Sinne der Ziffer 18.7 der Anlage 1 UVPG für ein sonstiges Städtebauprojekt im Außenbereich nicht erreicht wird.

Im Sinne des § 3 (2) Satz 2 BauGB wird bereits hier darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planungsabsicht keine UVP durchzuführen bzw. durchgeführt worden ist.

## 2.4 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Umweltschutzbelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend Gegenstand des Umweltberichtes. Dennoch werden die Schutzgüter des UVP-Gesetzes in geeigneter Weise beschrieben und mittels der Eingriffsregelung in Anlehnung an die Systematik zum Umweltbericht (§ 2a BauGB) bewertet.

Erforderlich ist die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen und abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen / Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden.

Grundsätzlich gilt der räumliche Geltungsbereich des FNP / Bebauungsplan als Untersuchungsraum. Je nach Betroffenheit müssen ggf. einzelne Schutzgüter darüber hinaus gesondert betrachtet werden (vgl. Ergebnis und Protokoll Beteiligung § 4 (1) BauGB – Scoping).

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu ermitteln. Der Paragraph regelt auch, wie ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll (vgl. Anhang - Umweltbericht).

Die v. g. Eingriffsregelung sieht eine Erfassung der Biotopstrukturen anhand der Obereinheiten des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (2011) vor. Die Bewertung der Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Biotoptypen) und des Landschaftsbildes wird in Anlehnung an das „Flurbereinigungsmodell“ durchgeführt (s. Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22. Jg. Nr. 2; S. 57-136).

## 2.5 Beschlüsse zum Änderungs-/Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde vom 12.03.2014
- Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 12.05.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung und Aushang vom 13.05.2014 bis 23.06.2014
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 13.07.2015
- Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahme der UNB und Abstimmung eines naturschutzfachlichen Kompensationskonzeptes
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 23.11.2015 bis 25.12.2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde vom 15.06.2016
- Vorlage zur amtlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB
- Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 des LK ROW rechtsverbindlich seit 30.06.2016.

## 3 GELTUNGSBEREICH

In der Gemarkung Hamersen, Flur 8, werden durch den Planbereich von ca. 4,8 ha folgende Flurstücke erfasst : 46/1, 46/2, 61 tlw. (Wirtschaftsweg Hamersbruch) und 69/2 tlw..

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 45/2 tlw.,
- im Osten durch die Flurstücke 47 (Acker) und 61 tlw. (Wirtschaftsweg Hamersbruch),
- im Süden durch die Flurstücke 69/1 (Hs.-Nr. 4), 69/2 tlw. (Hs.-Nr. 2) und 66 tlw.,
- im Westen durch das Flurstück 43 tlw. (Scheeßeler Str. – L 130) .

Es wird hier darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zur Einhaltung / Berücksichtigung der regional-planerischen Vorgabe zur Beachtung von Belangen der Eigenentwicklung in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

#### 4 VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

In der Mitgliedsgemeinde Hamersen steht keine verfügbare Wohnbaufläche mehr zur Verfügung. Die nahe dem Ortsrand liegenden Flächen sollen einer Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern für ca. 33 - 37 Baugrundstücke je nach Grundstücksgröße in Bauabschnitten zugeführt werden (vgl. Anlage - städtebauliche Skizze Variante A2).

Des Weiteren soll mit der Umgrenzung des Plangebietes die zwischen der Scheeßeler Straße (L 130) und Planstraße liegende aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle planungsrechtlich integriert werden, so dass eine erkennbar konfliktarme Nachbarschaft zwischen Wohn- und gemischter Nutzungen im Sinne des § 5 BauNVO möglich sein wird.

Zuletzt sind Wohnbauflächen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (in 2002) ausgewiesen worden (vgl. Teiländerungsfläche 16-02-01).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hamersen Nr. 2 von 1999 stehen verfügbare Baugrundstücke für den Immobilienmarkt nicht mehr zur Verfügung.

Unter Beachtung der Grundsätze zum BauGB sowie der Prämisse einer vorrangigen Innenentwicklung würde es bei einer Null-Planung für Hamersen keine Eigenentwicklung mehr geben können.

Die Ortslage ist durch Bedingungen und hinsichtlich der Belastung der intensiven Tierhaltung der örtliche Landwirtschaft im Sinne der Anforderungen der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) und der Nutzung für sonstige Wohngebäude, d. h. nicht der Landwirtschaft dienenden Wohnbauentwicklung im Sinne von § 5 (2) Nr. 3 BauNVO, weitgehend entzogen.

Selbst die vorliegende Planung ist u. a. noch von innerörtlichen Auswirkungen nach GIRL tangiert.

Durch diese Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 im Parallelverfahren mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes) sollen die bisher landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Teil der Betriebsflächen östlich der Landesstraße 130 und nördlich des Wirtschaftsweges "Hamersbruch" planungsrechtlich einer Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung (vgl. Planbild) zugeführt werden.

Aus der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes (im Jahr 1961 / 364 Einwohner (EW); 1998 / 418 EW und 2014 / 465 EW) resultiert die Nachfrage nach Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Die erwähnte Wohnraumnachfrage ergibt sich zum einen aus der v. g. Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet selbst, einschließlich dem Trend zu kleineren Wohneinheiten (Auflösung der ländlichen Großfamilienstruktur), zum anderen aus dem Trend durch Ausbildung und Berufsfindung auswärtig lebender Hamerser "Ur"-Bürger u. a. zur Familiengründung an den Heimatort zurückzukehren.

Somit wird als Zweck des Bebauungsplanes insbesondere die Planungsabsicht der Gemeinde deutlich, Bauflächen für den Eigenbedarf im Sinne des RROP durch geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Dazu ist die Bildung erschließungstechnisch wirtschaftlicher Bauabschnitte vorgesehen.

Hierdurch sollen in der Hauptsache die Belange der innerörtlich bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe (vgl. Anhang - Gutachterliche Stellungnahme zur TA-Lärm und GIRL) ihre Berücksichtigung finden. Ferner die des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Auswirkungen durch die Landesstraße, die des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes als auch die der technischen Erschließung.

Die daraus gezwungener Maßen nachteilige erforderliche Ortsrandbebauung muss letztlich durch eine gesicherte Querung der Landesstraße berücksichtigt werden. Die Empfehlung der Dorferneuerungsplanung von 1993, ausschließlich die Ortsmitte zu entwickeln, ist durch geänderte Produktionsbedingungen im Bereich der Landwirtschaft obsolet.

Zweck des Bebauungsplanes ist es somit, die nordwestliche Ortslage durch die Erweiterung der Wohnbauflächen zu ergänzen und durch das Einbeziehen landschaftstypischer Elemente eine nachhaltige Abrundung gegenüber dem Außenbereich zu erreichen.

Die Größe des Planbereiches ist erforderlich,

- um den südöstlichen Ortsrand mit vorprägenden Nutzungen östlich der Scheeßeler Str. / Hamersbruch einer abschließend städtebaulichen Ordnung zu zuführen, damit die zur Disposition stehende Bestandsbebauung sowie die beabsichtigten bebaubaren Flächen in ein zusammenhängendes, ergänzendes und zweckmäßiges Erschließungskonzept unter Beachtung von erschließungstechnisch und wirtschaftlich sinnvollen Bauabschnitten eingebunden werden kann,
- um für eine städtebauliche Abrundung auch ein zusammenhängendes grünordnerisch und landschaftsplanerisches Konzept entwickeln zu können,

- um eine Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange herbeiführen zu können, der langfristig dem Bedarf an Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde entsprechen kann
- um die Versickerung (Retentionsfläche) von Regenwasser für die Bauabschnitte im Planbereich sicherzustellen
- um den Bedarf an öffentlicher Grünfläche u. a. mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu sichern.

Insgesamt entspricht eine in Bauabschnitten beabsichtigte Realisierung im Verfahren nach § 8 (2) BauGB unter Beachtung regionalplanerischer Vorgaben zur Eigenentwicklung auch dem Ziel einer Gemeinde sowie dem Gebot zum Erhalt ländlicher Siedlungen.

## 5 44. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 44. FNP-Änderung mit der Teiländerungsfläche 44-02-01 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. "Hamersbruch".

Die Aussagen der Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hamersen aus dem Jahr 2003 in der Fassung zur 16. Änderung für die Erweiterung von dargestellter Wohnbaufläche (Teiländerungsfläche 16-02-01) gelten nach wie vor uneingeschränkt. Insofern wird hier dazu auf die Ausführungen Bezug genommen.

Der Änderungsbereich zur v. g. Teiländerungsfläche zwischen K 142 und Zum Hornfeld ist hinsichtlich der bewerteten Immissionsbelastungen nach GIRL zugunsten von Wohnbaufläche bzw. Gebot zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht mehr umsetzbar.

Erfolgt ist durch die 44. Änderung die Aufhebung der bestehenden Darstellung, wie seinerzeit auch die Aufhebung der Teiländerungsfläche Föhrwiesen (Dreiecksfläche zwischen nördlich L 130 und südwestlich K 129) ausschließlich bedingt und zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.

Baulücken sind im Ort durchaus vorhanden, sind allerdings aus Gründen der benannten Immissionsbelastung nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in der gesamten Ortslage für sonstiges Wohnen nicht geeignet oder stehen dem Immobilienmarkt u. a. aus eigentumsrechtlichen bzw. betriebswirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Bei vorläufiger Abwägung aller zzt. erkennbaren privaten und öffentlichen Belange steht der Gemeinde lediglich die zur Disposition stehende Fläche für die Wohnbauentwicklung als aktuelle Planungsabsicht zur Verfügung.

Die 44. FNP-Änderung mit der Teiländerungsfläche 44-02-01 liegt zzt. dem zuständigen LK ROW zur Genehmigung vor.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

### 6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht und der bestehenden Bebauung östlich der Landesstraße ist für den überwiegenden Bereich der Flächen nördlich des Wirtschaftsweges Hamersbruch Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen worden.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO wird sichergestellt, dass diese Flächen überwiegend dem ländlich geprägtem Wohnen dienen sollen. Zulässig sind gem. § 4 BauNVO neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wurde auch gewählt, um nicht störende Nutzungen, die durch neue Arbeitsformen und Datenübertragungstechniken entstanden sind, im Planbereich zuzulassen. Insgesamt wird somit eine verträgliche und sinnvolle Erweiterung und verträgliche Nachbarschaft der vorhandenen Bebauung erreicht.

Im Hinblick auf die Schutzansprüche der Bevölkerung und der im Umfeld vorhandenen Nutzungen und Bebauung, sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nur als Ausnahme zulässig. Dabei ist berücksichtigt worden, dass bei derartigen Anlagen bzw. Betrieben sowohl Verkehrsmengen durch An- und Abfahrten als auch betriebsbedingte Lärmbelastungen und Immissionen entstehen, die dem Vorrang des Wohnens bzw. dem Charakter des Gebietes widersprechen und ggf. zu nicht vertretbaren nachbarrechtlichen Spannungen führen würden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine dem ländlichen Verdichtungsmaß vertretbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 festgesetzt. Dieses entspricht nicht dem Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO, aber leistet eine transparente und offene Bauweise mit größtmöglichem Freiflächenanteil und fügt sich damit auch in die bestehende Baustruktur ein. Die Regelung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihrem Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist zulässig.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist festgesetzt worden, um den Charakter der Einfamilienhausstruktur und des Ortsbildes zu wahren. Die Notwendigkeit zur weitergehenden Gliederung der eingeschossig offenen Bauweise im Sinne von § 22 (2) Satz 3 BauNVO ist zzt. nicht erkennbar bzw. auch nicht gewollt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Neubauten darf im Mittel eine Höhe von 0.5 m, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Hiermit soll erreicht werden, dass keine aus dem Erdreich herausragenden Keller entstehen. Außerdem soll verhindert werden, dass damit notwendig werdende Geländeaufschüttungen (z. B. für Terrassen und Auffahrten) Veränderungen im Gelände bewirken, die dann zur Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen (vgl. Textlichen Festsetzungen).

## 6.2 Gemischte Baufläche (MI) - Art und Maß der baulichen Nutzung

Die aufgegebene Hofstelle ist in den Geltungsbereich einbezogen und als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen worden, um künftige Nutzungen insbesondere in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet planungsrechtlich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steuern zu können. D. h. die nach § 5 (1) BauNVO zulässigen und nicht wesentlich störende Betriebe sind zulässig, soweit diese ihre Verträglichkeit gegenüber dem WA-Gebiet im Einzelfall nachzuweisen können.

Störende Nutzungen (vgl. Textliche Festsetzung 1.2.2 und 1.2.3), die sich bei vakanten städtebaulichen Situationen in vergleichbarer Lage unerwünscht etablieren könnten, sind entsprechend nicht zulässig. Geeignete Flächen für v. g. störende / unerwünschte Nutzungen stehen an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde / Samtgemeinde zur Verfügung.

Fläche für MI-Gebiet wurde ausgewiesen, um u. a. einen nutzungsbedingt verträglichen Übergang zum WA-Gebiet zu erreichen. Umnutzungen des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der Immissionssituation entlang der Landesstraße sowie im Umfeld vorhandenen Betrieben sollen möglich sein. Problematische Tierhaltung nach GIRL ist künftig somit ausgeschlossen. Damit wird auch dem Anspruch auf Bestandsschutz durch bauliche Umnutzung und Entwicklung von verträglichen Nutzungen Rechnung getragen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann erkennbar insgesamt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Mischgebietsnutzung entsprochen werden. Mögliche und nach § 6 (2) BauNVO zulässige Wohnfunktionen müssen durch Grundriss-Orientierung ihre Zulässigkeit bzw. die lärmtechnische Verträglichkeit im MI-Gebiet im Einzelfall nachweisen.

Im Mischgebiet (MI) richtet sich die zulässige Grundflächenzahl nach der maximalen Obergrenze gem. § 17 BauNVO und berücksichtigt damit dem v. g. Anspruch auf Bestandsschutz. Eine höhere bauliche Verdichtung nach § 19 (4) BauNVO entspricht der Planungsabsicht und begünstigt damit auch Veränderungen der bestehenden Struktur hervorgerufen durch Bedingungen beabsichtigter Umnutzungen sowie der Entwicklung von verträglichen Nutzungen.

## 6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen / Bauweise

Um im Planbereich einen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude und um der bauwilligen Bevölkerung eine dem ländlich geprägten Baustil gerecht werdende Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sind Baugrenzen definiert worden, die die überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen abgrenzen. Des Weiteren sind Baugrenzen dort festgesetzt worden, wo sie aufgrund des Immissionsschutzes sowie dem Schutz und Erhalt der Anpflanzungen erforderlich sind.

Damit der Zusammenhang im WA-Gebiet zwischen Vorgarten und Verkehrsfläche nicht durch störende bauliche Anlagen beeinträchtigt wird, ist nachstehende Textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch allseits offene Garagen (= Carports = überdachte Stellplätze) zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie / Grundstücksgrenze nicht errichtet werden dürfen.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass einerseits die hinteren Grundstücksbereiche als begrünte Abstandsflächen erhalten bleiben und andererseits die Vorgartenflächen von geschlossenen baulichen Anlagen zergliedert werden und die städtebaulich ländliche Quartierscharakteristik nicht verloren geht.

Die nicht überbaubaren Flächen, oftmals zusammenhängende begrünte Freiflächen, gewährleisten einen Nahrungs- und Lebensraum für Flora und Fauna. Dieser planerische Ansatz ist zur Minimierung des bauordnerischen Eingriffes in die Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu werten.

#### 6.4 Grenzabstände nach NBauO

Im Geltungsbereich sind Grenzabstände abweichend von § 5 NBauO in der zzt. geltenden Fassung von 1 H einzuhalten.

Damit sollen die Auswirkungen hinsichtlich des Eindrucks untypischen Verdichtung durch visuelle 2-Geschossigkeit berücksichtigt und somit der ländlich beabsichtigte Baustil bzw. die ortstypische offene Bauweise nicht überprägt werden.

#### 6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

Im Sinne der Grundsätze der Bauleitplanung u. a. von § 1 Abs. 6 BauGB dient die städtebauliche Planung u. a. auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen aus vorgenannten Gründen die Interessen der privaten Grundstückseigentümer bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Örtliche Bauvorschriften sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Des Weiteren wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherren und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen haben. Bei umfassender Realisierung der Gestaltungsvorschriften kann eine Vielzahl gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit bilden, umgesetzt werden. Auch haben sie das Ziel und den Zweck, das ländlich geprägte Ortsbild und Eigenart zu wahren.

Die Nds. Bauordnung (NBauO) ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen.

Für dieses Plangebiet sind zur Berücksichtigung der örtlichen Baustrukturen folgende Festsetzungen nach NBauO getroffen worden (vgl. Planbild).

Die Bauvorschriften gelten für den Planbereich insgesamt, da auch im WA-Gebiet betroffene Nutzungen nach § 4 (2 und 3) BauNVO möglich sind.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung).

#### 6.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Eine öffentliche Grünfläche (öG) mit den Zweckbestimmungen Spielplatz wurde innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Das Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpG) ist obsolet. Dennoch gelten die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Danach ist für den Geltungsbereich ein Spielplatz erforderlich. Bezugnehmend auf die Vorgaben des obsoleten NSpG beträgt die Mindestgröße der Netto-Spielplatzgröße 300 qm (Ansatz zum Nachweis : GRZ 0.3 + 75 % für die zulässige 1-Geschossigkeit) x 2 % = 0,03 ha). Insgesamt steht eine öffentliche Grünfläche von ca. 0,26 ha zur Verfügung.

Für die verfügbare Freifläche insgesamt ist die Gemeinde mit ihrem Gestaltungswillen gefordert. Dies gilt insbesondere der Vielfalt (Spielplatz, Anpflanzungen, Fuß- und Radwegeverbindung, Retentionsfläche) der angrenzenden öffentlichen Nutzungen und Funktionen untereinander. Die betroffenen Funktionen und vorgeschlagenen Anpflanzungen sind unter einander verträglich. Sie sind geeignet, den künftigen Bewohnern insgesamt eine Grünanlage anzubieten, die gestalterisch die v. g. Funktionen verbindet und miteinander ergänzt.



## 6.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen für Anpflanzungen, der Ausweisung von Maßnahmen zum Ausgleich sowie externen Kompensationsfläche soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplanes unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Wesentlich ist die Definition eines neuen Ortsrandes durch Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Richtung Norden und Osten sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese und oder auch ein ergänzendes Feldgehölzes als öffentliche Maßnahme im Zusammenhang mit einer Spielplatzfläche.

Dabei kommt den zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine besondere gestalterische Bedeutung zu, denn bei entsprechender Größe wirken sie raumbildend und raumregulierend; auch wirken sie hinsichtlich umweltschützender Belange eingriffsmindernd und betonen den Übergang von der zukünftigen Bebauung zu den Verkehrsflächen.

Vorhandene Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche Hamersbruch müssen dem Ausbau durch Ergänzung der befestigten Fahrbahn und Verlegung von Leitungstrassen weichen. Ein Ersatz ist im Sinne der gemeindlichen Praxis innerhalb des südlichen Straßenraumes vorgesehen und hinsichtlich der Beschattung sinnvoll.

Als Mindestmaß allgemeiner Durchgrünung und aus ökologischen Gründen ist außerdem auf den Baugrundstücken je Wohneinheit (Wo) die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines standortheimischen Laubbaumes festgesetzt (vgl. Ziffer 5.2 der Textlichen Festsetzungen o. a. der Gehölzliste im Anhang zum Umweltbericht). Darüber hinaus werden weitere Gehölzanpflanzungen im üblichen Gestaltungswillen der Anwohner unterstellt.

## 7 VERKEHRSFLÄCHEN

### 7.1 Äußere Erschließung

Die Ortschaft Hamersen ist unmittelbar über die Landesstraße 130 - Scheeßeler Straße – mit dem überörtlichen Straßennetz erschlossen.

Auf Regelungen nach dem Nds. Straßengesetz (NStrG) sowie die Ausweisung von Sichtflächen zugunsten der Verkehrssicherheit wird hier verwiesen. Dazu ist aktuell eine Eckausrundung mit Grunderwerb auf dem Flurstück 69/2 (vgl. Planbild – Kreuzungsbereich L 130 / Hamersbruch) erfolgt. Im Ergebnis ist der Geltungsbereich entsprechend den Bedingungen des zuständigen Straßenlastträgers erweitert worden, um im Kreuzungsbereich Fläche für erforderliche LKW-Schleppkurve gewährleisten zu können.

Der Gemeindeverbindungsweg "Hamersbruch" wird den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die neue Planstraße unmittelbar aufnehmen. Nördlich Hamersbruch gelegene Grundstücke des MI-Gebietes können einerseits durch den Gemeindeverbindungsweg und andererseits ggf. auch durch die Planstraße erschlossen werden.

Das Mischgebiet (MI) kann direkt über den Gemeindeverbindungsweg oder je nach Parzellierung im Rahmen einer möglichen Umnutzung auch über die Planstraße ausreichend angebunden werden.

Für den Einmündungsbereich Hamersbruch / Scheeßeler Str. (L 130) ist innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für so genannte Sichtfelder, die von Bebauung freizuhalten sind, dargestellt und deren Nutzungen festgesetzt. Damit können Belange der Verkehrssicherheit gem. EAE / RAS L innerhalb der Verkehrsfläche der L 140 ausreichend berücksichtigt werden (vgl. Textliche Festsetzung).

### 7.2 Innere Erschließung

Die Planstraße stellt die Haupteerschließung für die MI- / WA-Nutzungen östlich der Landestraße dar. Aufgrund dieser Funktion soll standortgerechtes Verkehrsrün eine visuelle Trennung gewährleisten.

Die Planstraßen sind im Ausbau in ihrer Funktion als Anliegerstraßen vorgesehen. Hierbei ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischprofil angedacht, bei dem für den Ausbau die Grundsätze der Gestaltung bei Mischung der Verkehrsarten gelten sollen.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen ist im Detail durch einen Pflasterplan mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Hierdurch soll die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und nicht verkehrlichen Nutzung des gesamten Straßenraumes deutlich werden.

Damit kann ggf. das Zeichen 325 StVO „verkehrsberuhigter Bereich“ angewandt werden. Damit beinhalten die Planstraßen Details mit überwiegend erschließender Kommunikationsfunktion.

Aus diesem Grunde sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine Festsetzungen zu Parkplatzebenen sowie für Standorte von Einzelbäumen im öffentlichen Raum getroffen worden. Diese Standorte bleiben der Detailplanung sowie der üblichen guten fachlichen Praxis für entsprechende Einzelbaumanpflanzungen der Gemeinde vorbehalten.

Durch den vorgesehenen Ausbau wird für den Planbereich erkennbare Verkehrssicherheit und ruhiges örtliches Wohnen erreicht.

Die verkehrliche Erschließung der ehemaligen Hofstelle ist u. a. über die Planstraße gewährleistet.

#### 7.2.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind nicht festgesetzt, da die genaue Lage dieser Flächen der Detailplanung vorbehalten bleiben soll. Die Detailplanung hat die Einfahrten der Grundstücke wie auch die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Flächen für private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind Flächen (mindestens 18 qm) für zwei Stellplätze nachzuweisen, um den im ländlichen Raum notwendigen und in der Regel auch vorhandenen Zweitwagen auf dem privaten Wohnbaugrundstück unterzubringen. Die Festsetzung ist erfolgt, da die Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf diese weitergehende Festsetzung nicht enthalten.

Hierdurch sind eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch abgestellte PKW und ein sparsamer Ausbau der Planstraßen erreichbar.

#### 7.3 Fuß- und Radweg

Durch die mehr oder minder periphere Ortsrandlage des Wohngebietes östlich der Landesstraße kommt der Anbindung mittels Fuß- und Radweg besondere Bedeutung zu. Dies betrifft nicht nur die Integration der Bewohner des Baugebietes insgesamt, sondern insbesondere Schulkinder, für die eine gefahrlose Verbindung an die Haltestellen im Bereich der Landesstraße geschaffen werden muss.

Dies gilt auch für die Anbindung aller Bewohner, um die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde ortsüblich zu Fuß oder mit Rad erreichen zu können.

Hierzu ist eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen und zulässig, deren Anbindung an eine Querungshilfe für die Scheeßeler Straße zwischen Blockstraße und der Straße Hornfeld vorgesehen ist. Hierzu liegen bereits umsetzungsfähige Abstimmungen bzw. Lösungsansätze seitens des von der Gemeinde zur Erschließungsplanung beauftragten Ing.-Büro IWU und des Straßenlastträgers vor.

### 8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

#### 8.1 Technische Versorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Bremervörde. Die Versorgung ist durch eine bestehende Hauptleitung im Bereich der L 130 gesichert. Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind vor Erstellung der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserverband Bremervörde zu klären und sicherzustellen.

Die Kommunikationsinfrastruktur (Telefon, Internet u.v.m.) ist durch bestehende Netze ebenfalls gesichert.

#### 8.2 Technische Entsorgung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die SG. Sittensen. Die ordnungsgemäße Entsorgung gilt für Hamersen insgesamt als gesichert. Der Anschluss an die zentrale Abwasserreinigung in Sittensen erfolgt per Druckrohrleitung.

Die Entsorgung von Hausmüll und verwertbaren Reststoffen erfolgt satzungsgemäß durch zertifizierte Fachbetriebe im Auftrag des Landkreises Rotenburg (W).

### 8.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Beuße, Tostedt, ist im Planbereich die unmittelbare Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken aufgrund der bewerteten Bodenverhältnisse nicht möglich. Zitat :

*... „Aufgrund von Literaturwerten und Erfahrungen ist der anstehende Baugrund (Geschiebeböden - gemischtkörniger Boden) mit einem kf-Wert von  $< 1 \cdot 10^{-6}$  m/s bereits vorab als nicht ausreichend versickerungsfähig zu bewerten. Aufgrund dessen wurden keine Versickerungsversuche durchgeführt worden.“ ...*

Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro IWU, Zeven, hat danach die dezentrale Entwässerung bemessen.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist eine entsprechende Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Als Notüberlauf ist eine Leitungstrasse zur Vorflut im Bereich der Sotheler Straße vorgesehen.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) ist die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers vorrangig. Vgl. hierzu auch die Broschüre des Nds. Sozialministers „Entsiegelung von Flächen, Humanisierung im Städtebau“.

Die Versickerung bzw. die Rückhaltung gilt als ökologischer Faktor zur Sicherung des Naturhaushaltes und wird als Eingriffsminderung

- zum Ausgleich des Grundwasserhaushaltes
- zur Verminderung des Wasserzuflusses für die Vorfluter
- zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes
- zur Grundwasserneubildung
- zur Erhaltung der Gewässergüte des Grundwassers
- zur Verbesserung des Kleinklimas durch verstärkte Verdunstung angestrebt.

## 9 IMMISSIONEN / EMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE

### 9.1 Immissionssituation Verkehrslärm

Die Immissionssituation wird durch die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße 130, Betriebslärm des vorhandenen Gaststättenbetriebes sowie durch die bestehenden innerörtlichen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Diese Untersuchung und Bewertung zur Lärmbelastung ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfolgt und im Entwurf entsprechend umgesetzt.

Auf die zusammenfassenden Anregungen des Gutachters in Kap. 9 zur Lärmvorsorge bzw. Lärmminimierung wird hier verwiesen.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt diese Lärmquellen durch Anordnung von weniger schutzwürdigen Nutzungen als „Pufferzone“ gegenüber der schutzwürdigen Wohnbaufläche. Die ausgewiesenen Baugrenzen sind an der gemittelten Iso-Linie im Sinne der Schalltechnischen Untersuchung ausgerichtet (vgl. Anhang – Gutachten TÜV Nord).

### 9.2 Emissionssituation Landwirtschaft

Die Emissionsbelastung aufgrund von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben u. a. mit Intensiv-Viehhaltung innerhalb der Ortslage ist in Bezug auf das Baugebiet nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg untersucht und bewertet worden (vgl. Anhang).

Zusammenfassend wird hier aus dem Kapitel 6 zitiert :

*... „Die Gemeinde Hamersen plant im Bereich südlich des „Leischweges“ und nördlich „Hamersbruch“ die Neuaufstellung eines Bebauungsplans in 27419 Hamersen. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die betroffene Fläche wird derzeit als Grünland und Ackerfläche genutzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.“*

*Im immissionsrelevanten Umfeld des B-Plans befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe Gerd Kaiser, Dirk und Birgit Mahnken GbR, Hans-Wilhelm Burfeind, Heinrich Klindworth, Hermann Kaiser, Hans-Wilhelm Meinke, Holger Burfeind und Behrens mit Rinder- und Schweinehaltung. Unter Berücksichtigung einer geplanten Abluftreinigungsanlage des Betriebes Meinke und der gleichzeitigen Aufgabe der Schweinehaltung des Betriebes Hermann Kaiser kommt es unter den dargestellten Bedingungen und gegebenen Annahmen im westlichen Bereich der Fläche zu deutlich geringeren Überschreitungen des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsimmissionen im Vergleich zur Ist-Situation.*

*Unter der Voraussetzung, dass die Wohnhäuser nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitung errichtet werden, ist eine Ausweisung der geplanten Wohnbebauung aus Sicht der Geruchsimmissionen möglich. " ...*

Danach können für die geplanten WA-Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden ohne gesonderte Festsetzungen für das Baugebiet. Aktive Maßnahmen sind allerdings an der landwirtschaftlichen Emissionsquelle durch voll-biologische Technik zur Abluftreinigung erforderlich.

Die Umsetzung und Realisation dieser Maßnahme ist durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen emittierendem Betrieb und der Gemeinde als Erschließungsträger sichergestellt.

Sonstige und evtl. zeitweilig auftretende Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bzw. der Nutzung des Gemeindeverbindungsweges „Hamersbruch“ durch die anliegende Landwirtschaft müssen hingenommen werden, soweit sie ortsüblich sind und nur zeitweilig und im begrenzten Umfang auftreten.

### 9.3 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich zzt. nicht bekannt. Dies ist aber aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Sollten sich dennoch Anzeigen durch unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder Ablagerung von Abfällen dafür ergeben, so ist dies dem zuständigen LK ROW (Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau) unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 9.4 Bodendenkmale /-funde

Für dieses Plangebiet liegen zzt. keine Angaben bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunde vor. Sollten sich während der Erschließungsmaßnahmen Anzeigen dafür ergeben, so ist der LK ROW davon unverzüglich zu benachrichtigen und zerstörende Arbeiten sofort einzustellen.

## 10 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gilt der Grundsatz der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Eingriffe müssen minimiert werden, darüber hinausgehende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Grundsätzlich besteht das planerische Vorgehen bei der Umweltprüfung aus der Bestandsaufnahme der Umwelt und der Prognose künftiger Entwicklung. Die Prüfung von Alternativen ist aufgrund der örtlichen Bestandssituation nicht erfolgt (vgl. 44. Änderung Flächennutzungsplan).

### 10.1 Umweltbericht

An dieser Stelle bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung im Sinne des § 2a Satz 3 BauGB (vgl. Anlage zur Begründung).

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ist im o. g. Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB zwischen der planenden Gemeinde und den betroffenen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Die Umweltprüfung begleitet das Planverfahren und bezieht so die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange in Entscheidungen ein. Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung wieder.

## 10.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans dient dem Planungsziel und damit dem Versorgungsanspruch der Bevölkerung mit angemessener Bereitstellung von Wohnbaufläche (vgl. GG).

Der planungsrechtliche Eingriff ist daher erkennbar nicht vermeidbar (vgl. Umweltbericht).

Das Kap. 12 - Zusammenfassung ist nachfolgend wieder gegeben :

... „12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dem dazugehörigen Umweltbericht werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Hamersen auf zurzeit intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen geschaffen. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Er stellt selbst keine Abwägung mit anderen Belangen, sondern die fachliche Bewertung der Umweltbelange dar.*

*Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.*

*Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet wird, ist der Verlust von Bodenfunktionen sowie die Veränderung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets und Abgrabungen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens.*

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen sind innerhalb des Umweltberichtes entwickelt worden und durch Festsetzungen in die Bebauungsplanung eingeflossen. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsbedarf für eine Flächeninanspruchnahme von ca. 1,9 ha, der durch Extensivierungsmaßnahmen auf derzeit intensiv bewirtschafteten Flächen erbracht wird.*

*Die Kompensation der verbleibenden Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser wird durch die Mehrfachwirkung in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht.*

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Flächeninanspruchnahme von 0,62 ha festgesetzt :*

- *Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze*
- *Durchgrünung der zukünftigen Wohnbaufläche durch Pflanzung je eines Einzelbaums je Baugrundstück*
- *Empfehlung zur Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume durch Anpflanzung höherwüchsigen Einzelbäumen*
- *Entwicklung u. a. einer extensiv genutzten Streuobstwiese sowie auch Feldgehölzelemente im Bereich der öffentlichen Grünfläche (öG)*
- *naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (RRB) / Retentionsfläche.*

*Der verbleibende erforderliche externe Ausgleich von ca. 1,49 ha wird durch biotopschaffende Maßnahmen (Feldhecke, Feldgehölze, Gras- und Krautfluren) auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.*

*Die Gemeinde setzt die Naturschutzbehörde über die fachgerechte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in Kenntnis.*

*Darüber hinaus beinhaltet der Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Prüfung. Diese ergab, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar sind. Zur Vermeidung des Tötungsstatbestandes sind im Hinblick auf die potenziell vorkommenden Brutvögel die Bauzeitregelungen (Baufeldräumung zwischen dem 15. Oktober und 15. März) einzuhalten. Andernfalls ist vor Baufeldräumung ein fachkundiger Nachweis zu erbringen, dass sich im betroffenen Gebiet keine besetzten Brutstätten befinden.*

*Aus gutachterlicher Sicht stehen nach Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine jetzt erkennbaren Verbotstatbestände den Planungen entgegen.“ ...*

## 11 AUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde Hamersen ist von der EU-Entwicklung im Bereich von Intensiv-Tierhaltung betroffen.

Dies behindert die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung zur Eigenentwicklung von Wohnbauanlagen im Rahmen möglicher Baulandausweisung. Innerörtliche Betriebe verhindern nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) die bisher genehmigten Wohnbauflächen westlich der Landesstraße (Ortskern). Dieser Tatbestand verhindert die Eigenentwicklung der Gemeinde sowie die Auslastung von kommunalen Infrastruktureinrichtungen sowie eine demographisch positive Entwicklung.

Auch die Aussagen der Dorferneuerungsplan von 1993, die Entwicklung innerhalb der Ortslage zu versuchen, sind damit obsolet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur erklärten Eigenentwicklung und Erschließung von Wohnbaufläche für die Gemeinde Hamersen muss daher auf zurzeit intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen östlich der Landesstraße geschaffen werden.

Wesentliche Auswirkung dieser Planung ist daher Überwindung und gefahrlose Querung der Landesstraße und damit der Anschluss der „Neu“-Bürger an die Ortslage, die lebendige Dorfgemeinschaft sowie die bestehenden kulturellen und sozialen Infrastrukturen der Gemeinde.

Ferner sind eine Umnutzung sowie die künftig verträglichen Nutzungen einer bisher landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich der dazugehörigen Betriebsflächen planungsrechtlich gesichert.

Naturschutzfachliche Belange durch das Planrecht können innerhalb der Gemeinde vollständig kompensiert werden.

Die technische Ver- und Entsorgung kann entsprechend durch neue (Retentionsfläche) bzw. durch Erweiterung der bestehenden Medien sichergestellt werden.

Die Gemeinde ist Erschließungsträger und sichert damit im zugewiesenen Sinne die Umsetzung.

## 12 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Fläche / Nutzung	Flächenansätze	ha
WA-Gebiet (WA - Flurstück 46/1 tlw.) brutto, davon - Planstraße einschl. Verkehrsgrün 320 qm - private Fläche für Anpflanzungen (private Baugrundstücke gegenüber dem nördlichen / östlichen Außenbereich / LW-Flächen) GRZ = 0,3 + 50 % gem. § 19 (4) BauNVO = 2,94 ha netto WA-Gebiet x GRZ 0,45 + 0,41 ha (ggf. nur zu 90 %) = 1,73 ha Versiegelung / Überbauung	35.030 qm 4.420 qm 1.200 qm	3,5 ha
Gemischte Baufläche (MI), vorhandene Hofstelle, Gebäudebestand (Flurstück 46/2)	4.800 qm	0,48 ha
Öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden (Gemeindeverbindungsweg Hamersbruch - Flurstück 61 tlw.)	2.080 qm	0,2 ha
Öffentliche Grünfläche (öG) einschl. Fläche für die Wasserwirtschaft - naturnahe Retentionsfläche (3.280 qm) sowie naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, ggf. als Ausgleichs-Fläche (Flurstück 46/2 tlw.)	5.990 qm	0,6 ha
<b>Gesamtfläche / Geltungsbereich</b> (Flächenermittlung aus DXF-File)	<b>47.900 qm</b>	<b>4,8 ha</b>
Externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE) auf dem Flurstück 23/2 tlw.)	13.500 qm	1,35 ha

HAMERSEN, 30.06.2016

gez. G. Kaiser

.....  
- Bürgermeister -

Für die Gemeinde Hamersen aufgestellt :

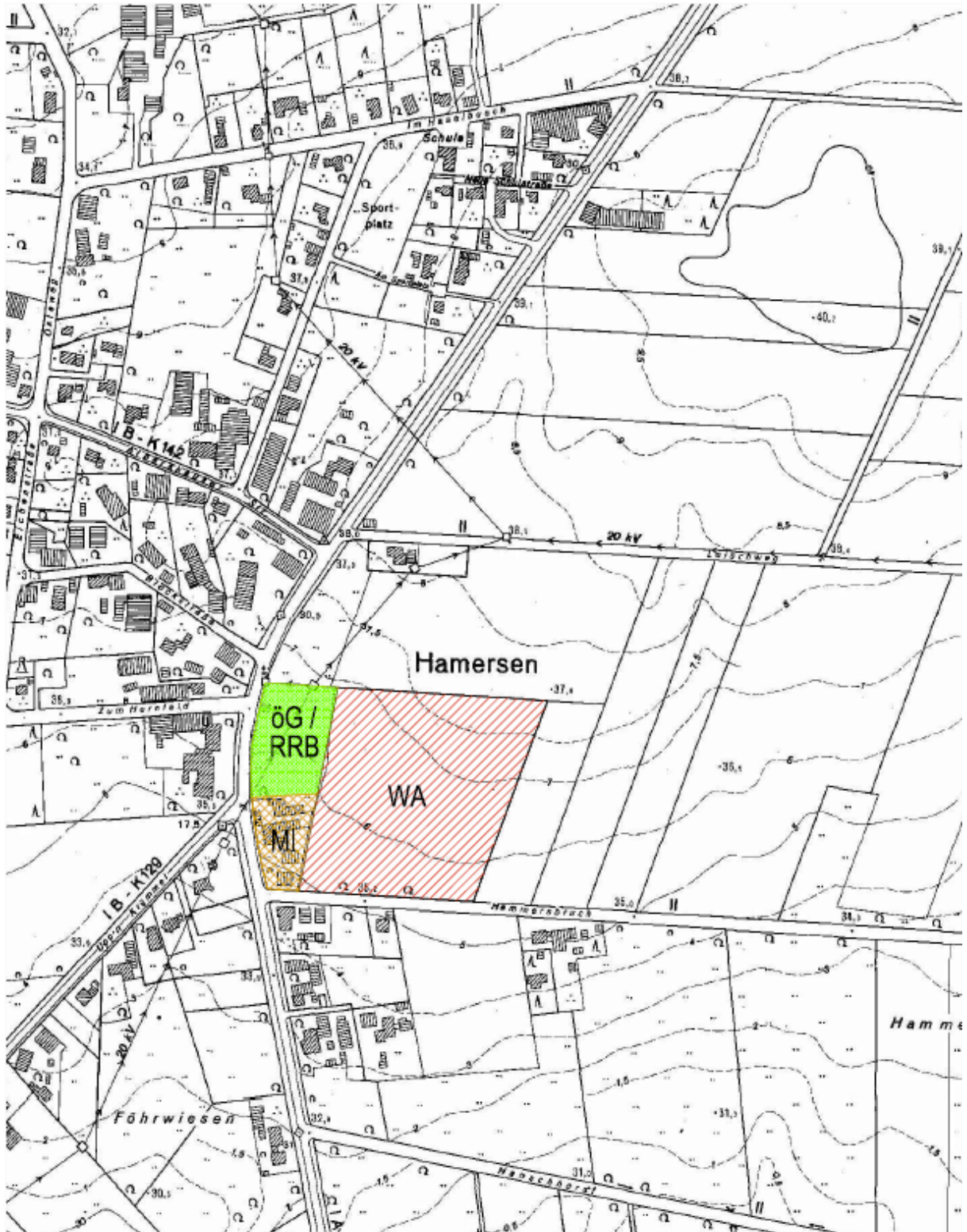
GULEKE + PARTNER  
21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
DAS TEAM FÜR IHRE PLÄNE

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
☎ 04163 / 7731  
www.gulekeundpartner.de

## ANLAGE 1

44. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SITTENSEN (Stand Genehmigungsantrag)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (MI / WA) sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung nach § 1 (2) BauNVO dargestellt.





ANLAGE 2

VORENTWURF / STÄDTEBAULICHE SKIZZE – VARIANTE A2

