

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:			
1 1.1	Privater Einwender Schreiben vom 06.02.2021	<p>In Anlehnung an mein Schreiben vom 18.12.2020 als direkt betroffener Anlieger (Flurstück 1/36) bzgl. erbetener Benennung zu berücksichtigender Punkte nach unserem persönlichen Informationsgespräch am 11.12.2020 sind im aktuellen Vorentwurf des o.g. B-Plan folgende Punkte offen, die ich hiermit geltend mache:</p> <p>Anders als in der geladenen Sitzung vom 11.12.2020 besprochen wird unter Punkt 6.3 Baugrenzen leider nicht wie besprochen Bezug darauf genommen, dass die Baugrenzen NICHT ausgeschöpft werden.</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen wie folgt klargestellt:</p> <p>Die nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der konkreten Objektplanung, schreiben ihr jedoch nicht vor, die Bebauung bis an diese Baugrenzen heranrücken zu lassen, sondern bestimmen nur den Bereich, der beim Bauen nicht überschritten werden darf. Damit sollen Spielräume für die bauliche Gestaltung und Stellung der Gebäude geschaffen werden.</p> <p>Eine planungsrechtliche Festsetzung hierzu kann jedoch nicht wirksam getroffen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zudem neben der Festsetzung der Baugrenzen zusätzlich durch die Grundflächenzahl begrenzt.</p>
1.2		<p>Alle Teilnehmer waren sich in der gemeinsamen Sitzung darüber einig, dass zudem durch weitläufige Sicherung der Bäume (z.B. durch Bauzäune) das Wurzelwerk gegen Schäden durch den Einsatz von Baumaschinen geschützt werden soll und durch diese Maßnahme in jedem Fall der Abgang der mittlerweile verbindlich zum Erhalt festgelegten sieben Bäume auf der Nordseite des zu planenden Grundstücks ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbauplanung.</p> <p>Folgender Hinweis wird in den Plan und die Begründung aufgenommen, um eine Hinweiswirkung hierauf für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu erwirken:</p> <p>Die Gehölzstrukturen sind während der Bautätigkeiten und des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.
1.3		Auch wird leider unter Punkt 6.6 Grünordnerische Festsetzung nicht erwähnt oder vorab nicht schriftlich offiziell bestätigt worden, dass die Bäume FACHGERECHT beschnitten und gepflegt werden sollen wie es gemeindeseitig von den Verantwortlichen zugesagt worden ist.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine ausdrückliche planungsrechtliche Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich, da die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Bäume eine Verpflichtung zur fachgerechten Pflege voraussetzt.</p> <p>Die Sicherstellung einer fachgerechten Pflege wird jedoch zusätzlich in den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.</p>
1.4		Dazu gehört auch die Zusage von Gemeinde- oder Investorensseite, dass mit Vollendung der Baumaßnahme ein natürlicher Sichtschutz in 1,80 Meter Höhe zur Wahrung der Privatsphäre in Absprache mit den jeweils betroffenen Anwohnern gepflanzt und ein Zaun in unserem Fall erhalten wird.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Eine entsprechende Regelung zur grünordnerischen Gestaltung der Außenbereiche wird in den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.</p>
1.5		Unter Punkt 11.3 Lichtimmissionen sind nur allgemeine Formulierungen zu finden, leider keine verbindlichen Zusagen im Hinblick auf die Beleuchtung der Gebäudefassade. Indirektes, auf das Gebäude bezogenes, Licht dient dem Schutz der nachbarschaftlichen Belange.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Eine entsprechende Regelung zur Gebäudebeleuchtung und auch der Rettungswegebeleuchtung innerhalb des SO 2-Gebietes wird in den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.</p> <p>Ziel ist, Blendungen und Beleuchtungen der Nachbarschaft durch Beleuchtungseinrichtungen zu vermeiden.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
<p>2</p> <p>2.1</p>	<p>Private Einwender</p> <p>Schreiben vom 06.02.2021</p> <p>2 Unterzeichner</p>	<p>Hiermit erheben wir wie folgt Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“:</p> <p>Uns ist bewusst, dass zwischenzeitlich einige Änderungen vorgenommen wurden und sich das geplante Vorhaben in der geplanten Höhe verringert hat und auch die Baugrenzen etwas weiter von der vorhandenen Bebauung abgerückt sind.</p> <p>Trotzdem sind wir weiterhin der Meinung, dass das geplante Bauobjekt viel zu hoch für einen kleinen Ort wie Hammah gewählt ist. Ein Objekt in dieser Größe fügt sich absolut nicht in die vorhandene Bebauung ein.</p> <p>Auch den gewählten Abstand des Flügels, der an unserem Grundstück (Flurstück 56/4) endet, halten wir für zu gering.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in Bezug auf das festgesetzte SO 2- Gebiet eine Seniorenresidenz und betreutes Wohnen realisiert werden. Dies bedingt eine gewisse bauliche Größe des Vorhabens, um dies langfristig und wirtschaftlich betreiben zu können.</p> <p>Dabei wird nicht verkannt, dass in direkter Umgebung des Plangebietes keine weiteren 3-geschossigen Gebäude vorhanden sind. Jedoch trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen, so dass diese nach oben hin begrenzt sind.</p> <p>Geschosssprünge von 1-2 Vollgeschossen zwischen benachbarten Bebauungen sind in einer innerörtlichen Lage aus städtebaulicher Sicht nicht grundsätzlich als unzumutbar zu betrachten. Hier wird die konkrete Situation dadurch entlastet, dass durch die vorgegebenen Baugrenzen nur ein schmaler Gebäudevorsprung des westlichen Baufeldes etwas dichter an die Grenze des Flurstück 56/4 heranrückt und die überbaubare Fläche auch nur einen Teil der Flurstücksbreite des Flurstücks 56/4 einnimmt und die planungsrechtlich zulässige Bebauung in voller Breite aber nach Süden zurückspringt. Hinzu kommt, dass die zu erhaltenden großen Bäume jenseits der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 56/4 eine optische Unterbrechung zur geplanten Bebauung und hinreichenden Sichtschutz bewirken. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestabstände zum Flurstück 56/4 werden entsprechend der Höhe des geplanten Gebäudes an jedem Punkt eingehalten, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung des Flurstücks 56/4 ausgeschlossen sind.</p>
<p>2.3</p>		<p>So wie die Baugrenze derzeit eingezeichnet ist, müssen wir davon ausgehen, dass die Eiche an dieser Stelle beschädigt werden könnte. Diese Eiche ist in den Bebauungsplan</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		ingezeichnet und zum Erhalt festgeschrieben. Dies sollte auch weiterhin unbedingt so bleiben, um uns einen Sichtschutz und den Erhalt unserer Privatsphäre (zumindest zu einem Teil) zu gewährleisten.	Die in der Stellungnahme erwähnte Stiel-Eiche bleibt weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Folgender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen: Die Gehölzstrukturen sind während der Bautätigkeiten und des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.
2.4		Es wäre schön, wenn uns zeitnah eine Visualisierung des geplanten Objektes (Ansicht aller Seiten) zur Verfügung gestellt werden würde, um die geplanten Auswirkungen für unser Grundstück besser einschätzen zu können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um einen Angebotsbebauungsplan, der nicht die Zulässigkeit eines bestimmten Bauvorhabens regelt. Es wird aber seitens der Gemeinde angeregt, dass eine Visualisierung des Bauvorhabens durch den Bauherrn zur Verfügung gestellt wird.
3 3.1	Private Einwender Schreiben vom 17.01.2021 2 Unterzeichner	Hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 ein. Als Einwohner der Gemeinde Hammah begrüßen wir es, dass die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und die Gemeinde Hammah die Existenz eines Lebensmittelmarktes in Hammah sicherstellen möchte.	
3.2		Durch das geplante Bauvorhaben entstehen uns als direkte Anwohner des geplanten Seniorenheimes jedoch Nachteile, auf die wir die Gemeinde und die Samtgemeinde bereits mehrfach mündlich als auch schriftlich (s. nachfolgende Auflistung unserer Schreiben) hingewiesen haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zitierten Anregungen betreffen das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des „Bebauungsplanes Nr. 25“ (gem. § 13a BauGB), dass mit Beschluss des Rates vom 21.12.2020 eingestellt wurde. Insofern bedarf es hierzu seitens der Gemeinde aus formalrechtlicher Sicht keiner weiteren Abwägung.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Unser Schreiben vom 18.09.2019 mit dem Betreff "Bauvorhaben Ortsmitte Hammah" an das Bauamt der SG Oldendorf-Himmelpforten. <p>Auf dieses Schreiben gab es ihrerseits keine Reaktion.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unser Schreiben vom 08.03.2020 mit dem Betreff "Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 "Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide". <p>Die Einwendungen wurden abgelehnt. Lediglich der Wunsch auf Verzicht einer Aussichtsplattform bzw. Balkonen wurde berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Schreiben unserer Anwältin "Frau Uhlman" vom 01.10.2020 an Herrn Falcke und Herrn Holst. <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde von 13,50 m auf 12,90 m reduziert, nachdem diese zuvor von 12,50 m auf 13,50 m verändert wurde. Die einzuhaltende Baugrenze wurde von fünf Meter auf sechs Meter korrigiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unser Schreiben vom 16.12.2020 mit dem Betreff Informationsgespräch vom 11.12.2020" an das Bauamt der SG Oldendorf-Himmelpforten. <p>Auf dieses Schreiben gab es ihrerseits bislang noch keine Reaktion.</p> <p>Leider wurden unsere Einwendungen in der Planung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens bislang nicht berücksichtigt, obwohl das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB den Plangeber verpflichtet, die öffentlichen und</p>	<p>Gleichwohl sind die Anregungen aus dem früheren Verfahren nicht unbeachtet geblieben, da die seinerzeit vorgebrachten Anregungen zum Teil auch auf das aktuelle Bauleitplanverfahren zum „Bebauungsplan Nr. 25 neu“ übertragbar sind.</p> <p>So wurden in dem SO 2-Gebiet die Baugrenzen zurückgenommen und die zulässige Gebäudehöhe reduziert.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Es beinhaltet, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht,</p> <p>st. Rspr., grundlegend BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - juris Rn. 29; und Urt. v. 05.07.1974 - IV C 50.72 - juris (Flachglas-Urteil).</p> <p>(Nur) Innerhalb dieses Rahmens darf der Plangeber sich für die Bevorzugung des einen und Zurückstellung des anderen planungsrelevanten Belangs entscheiden.</p> <p>Wir sehen in dem Informationsgespräch vom 11.12.2020 sowie der Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Bebauungsgrenze einen ersten Schritt bei der Berücksichtigung unserer Belange. Wir würden es begrüßen, wenn man weiterhin im Gespräch bleiben und gemeinsam nach Lösungen für die Konflikte suchen würde. Im Moment sehen wir durch das geplante Bauvorhaben, trotz der Änderung der Gebäudehöhe und der Baugrenze, nach wie vor eine massive Einschränkung unsere Privatsphäre. Daher führen wir erneut folgende Einwendungen an:</p>	
3.3		Auf der östlichen Seite hingegen ist trotz gleicher Bedingungen zur Höhe des Gebäudes von 12,90 m und einem Grenzabstand von nur 6 m überhaupt kein Sichtschutz	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>mehr gegeben. Eine künftige Bebauung wird sich hier als rücksichtlos erweisen, da trotz der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zum Grundstück der östlichen Nachbarn das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme dennoch verletzt wird.</p> <p>In einem so vom OVG Hamburg entschiedenen Fall führte die Baugenehmigung für drei Doppelhäuser mit sechs Wohneinheiten, Zuwegung, Zufahrt und acht Stellplätzen für den rückwärtigen Grundstücksbereich des Nachbarn dazu, dass</p> <p>„entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze der Antragsteller und der Beigeladenen in erheblichem Ausmaß Wohnbebauung entsteht. Infolgedessen verbleibt auf dem Grundstück der Antragsteller kein nennenswerter Gartenbereich als Rückzugsraum, der frei von grenznahen Nutzungen und den damit verbundenen Belastungen für das Grundstück der Antragsteller ist.“ [Hervorhebung von hier]</p> <p>OVG Hamburg, Beschluss vom 26.09.2016 - 2 Bs 105/16 -, n.v./ Jurobase.</p> <p>Dies gilt insbesondere für unser Grundstück „Am Acker 24“, wo es zur privaten Nutzung keine geeignete und nicht vom SO 2 einsehbare Freifläche mehr gibt. Wir fordern sie daher erneut auf, uns vor der nächsten Auslage des Bebauungsplanes eine Sichtschutzbepflanzung zu unserem Grundstück vertraglich zuzusichern. Unsere Vorstellungen von einer möglichen Sichtschutzbepflanzung haben wir ihnen bereits in unserem Schreiben vom 11.12.2020 mitgeteilt. Die vertragliche Zusicherung könnte z.B. über eine Grünordnung oder auch über ein Nachbarschaftsvertrag geregelt werden.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenze im Osten und Norden zu den dort angrenzenden Wohngrundstücken zwar mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Darüberhinaus muss die Bebauung aber die Grenzabstände gem. NBauO in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe einhalten. Andernfalls kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Eine Festsetzung von Sichtschutzbepflanzungen erfolgt im Bebauungsplan jedoch nicht.</p> <p>Die Gemeinde wird aber Regelungen auch zur Freiflächengestaltung, die gem. den mit den Anwohnern des Plangebietes geführten Gesprächen ausgeführt werden sollen, in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor regeln (§ 11 BauGB). Dieser muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen und vom Rat der Gemeinde beschlossen werden. Diese Möglichkeit des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gibt der Gemeinde mehr Möglichkeiten bei der Einflussnahme auf die konkrete Gestaltung der Freiflächen und Anpflanzungen. Der Investor hat sich gegenüber der Gemeinde bereits bereit erklärt, entsprechende Sichtschutzanpflanzungen in Abstimmung mit den Nachbarn vorzunehmen.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
3.4		<p>Weiterhin bemängeln wir immer noch die Massivität der Bebauung bei kleinteiliger Nachbarschaft. In dem veränderten Bebauungsplan sind weiterhin 3,5 Geschosse vorgesehen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, in Kombination mit den Baugrenzen, legt der Planentwurf den Grundstein für eine Genehmigungslage, die zu einem Entzug von Licht, Luft und Sonne für unser Wohngrundstück führen wird. Wir möchten Sie bzw. den Investor daher darum bitten, zu prüfen, ob die Rentabilität des gesamten Bauvorhabens nicht auch gegeben wäre, wenn das Seniorenheim nur mit 2,5 Geschossen oder auch maximal 3 Vollgeschossen gebaut wird, so dass eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe möglich ist.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in Bezug auf das festgesetzte SO 2- Gebiet eine Seniorenresidenz und betreutes Wohnen realisiert werden. Dies bedingt eine gewisse bauliche Größe des Vorhabens, um dies langfristig und wirtschaftlich betreiben zu können. Die langfristige Bereitstellung solcher Dienstleistungen entspricht dabei auch den Entwicklungszielen der Gemeinde Hammah.</p> <p>Dabei wird nicht verkannt, dass in direkter Umgebung des Plangebietes keine weiteren 3-geschossigen Gebäude vorhanden sind. Jedoch trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen, so dass diese nach oben hin begrenzt sind und insgesamt keine Höhe erreichen, die für die Ortslage von Hammah gänzlich untypisch wären (z.B. in Bezug auf größere landwirtschaftliche Gebäude).</p> <p>Geschosssprünge von 1-2 Vollgeschossen zwischen benachbarten Bebauungen sind in einer innerörtlichen Lage aus städtebaulicher Sicht nicht grundsätzlich als unzumutbar zu betrachten. Insbesondere wird durch die einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Mindestabstände gewährleistet, dass die Baukörper mit zunehmender Höhe auch einen größeren Abstand zu den Nachbargrenzen halten müssen, was unzumutbare Beeinträchtigungen (z.B. Belichtung, Besonnung, Belüftung) verhindert.</p> <p>Auch ist in Bezug auf die Lage des künftigen Baukörpers zu den Nachbargrundstücken stets nur eine Grundstücksgrenze der Anlieger von der heranrückenden Bebauung betroffen, so dass hier auch im Zusammenhang mit der Begrenzung der Höhe nicht von einer bedrängenden Wirkung der künftigen Gebäude ausgegangen werden kann.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:			
1 1.1	Landkreis Stade Am Sande 2 21677 Stade Schreiben vom 09.02.21 Regionalplanung	Seitens des Landkreises Stade wird zu o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen. Regionalplanung Die Bedenken aus dem Vorgängerverfahren sind durch die Anpassung der Planung ausgeräumt. Damit entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung.	Keine Abwägung erforderlich.
1.2	Städtebau	Städtebau Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich zentraler Lage der Ortschaft Hammah. Das durch die Bauleitplanung angestrebte Baurecht soll die Realisierung eines Versorgungsmittelpunktes für den Ort ermöglichen. Das zu erwartende Bauvolumen wird prägende Wirkung auf den umgebenden Bereich entfalten und damit auch eine neue Struktur in den ehemals dörflich geprägten Kontext stellen. Gegenstand der städtebaulichen Planung sollte daher auch die Betrachtung des baulich-räumlichen Gefüges und die gestalterisch-ästhetische Ausprägung des geplanten sein. Dabei ist die dreidimensionale, räumliche Form der städtebaulichen Situationen mit den Wirkungen, die diese Gestaltungsmuster auf die Wahrnehmung und subjektive Empfindung des Menschen ausübt zu betrachten. Da Raumwirkungen vorwiegend durch Hochbaumaßnahmen erzielt werden, steht die städtebauliche Gestaltungsplanung in engem Zusammenhang mit der Architektur von Gebäuden und deren Entwurf. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes enthält hierzu zwar Ansätze, die jedoch vor v. g. Hintergrund vertieft und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dem zwar eine mehr oder weniger konkrete Hochbauplanung vorliegt, diese wird jedoch nicht Bestandteil des Regelungsgehaltes des Bebauungsplanes, wie dies z.B. bei einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ der Fall wäre. Insofern beschränken sich die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen vorwiegend auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Flächen, die überbaut werden dürfen. Neben der max. zulässigen Geschossigkeit der baulichen Anlagen wird die Kubatur der Gebäude auch nach oben hin durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhen begrenzt. Auch das insbesondere innerhalb des SO 2-Gebietes festgesetzte Baufenster, in dem eine 3-geschossige Bebauung zulässig ist, berücksichtigt bereits eine räumliche Gestaltung des Plangebietes, in dem dieses die überbaubaren Flächen in Anlehnung an die konkrete Objektplanung definiert.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		letztlich über entsprechende Festsetzungen fixiert werden sollten.	Die Gemeinde behält sich jedoch vor, Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Verwendung bestimmter Materialien oder Dachgestaltungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu regeln (§ 11 BauGB). Dieser muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen und vom Rat der Gemeinde beschlossen werden. Diese Möglichkeit des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gibt der Gemeinde mehr Möglichkeiten bei der Einflussnahme auf das konkrete Bauvorhaben, als dies z.B. durch örtliche Bauvorschriften möglich wäre. Die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Verwendung bestimmter Baumaterialien, Farb- und Dachgestaltungen) ist insbesondere dann sinnvoll, wenn in einem Plangebiet die spätere Bebauung noch nicht bekannt ist.
1.3	Untere Bauaufsichtsbehörde	Gegen die Aufstellung bestehen aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde vom Grundsatz keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
1.4 1.4.1	Vorbeugender Brandschutz	Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das B-Plan-Gebiet Nr. 25 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Sollte dieses keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen, sind auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zusätzliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen) zu berücksichtigen, um den Brandschutz sicherzustellen. Die Herstellung eines Löschwasserbrunnens wird, sofern erforderlich, im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.</p> <p>In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.</p>	
1.4.2		<p>Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gern. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.</p> <p>Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis betrifft die konkrete Vorhabenplanung und ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p>
1.5	Immissionsschutz	<p>Bei denen von hieraus zu vertretenden Belangen bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Der Immissionsschutz ist in den nachfolgenden Verfahren sicher zu stellen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Änderungen der zugrundeliegenden Ausgangslage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Bericht Nr. 4520.1/01 vom 03.12.2020, bedürfen des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren.	
1.6	Archäologie	Es wird darauf hingewiesen, dass das Areal am 22.12.2020 sondiert wurde. Dabei konnten keinerlei Spuren der Bodendenkmale mehr festgestellt werden. Gem. § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese wurde dem Bauherrn bereits ohne weitere Auflagen erteilt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis i.S.d. Anregung wird in den Plan und die Begründung mit aufgenommen.
1.7 1.7.1	Denkmalschutz	<p>Gegenüber der denkmalrechtlichen Stellungnahme vom 30.09.2020 ergeben sich keine Veränderungen.</p> <p><i>In der Umgebung des beabsichtigten Plangebiets befinden bauliche Anlagen, die in der Liste der Denkmale als Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG geführt werden. Es handelt sich um die Baudenkmale „Bahnhofstraße 64, Bahnhofstraße 48 und An der Lohe 20“.</i></p> <p><i>Gem. § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal keine Maßnahmen erfolgen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>Die genannten Baudenkmale weisen Entfernungen von ca. 80 m bis ca. 190 m zum Plangebiet auf. Das Erscheinungsbild dieser Baudenkmale hat durch bereits vorhandene, an die Baudenkmale herangerückte, neuzeitliche Bebauung, in der Ursprünglichkeit der historischen Einzellage verloren. Insofern können unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung denkmalrechtliche Bedenken zurückgestellt werden.</i></p> <p><i>Die beabsichtigte Planung wird städtebaulich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung neue Maßstäbe für die Ortsmitte setzen. Der Entwurf des Bebauungsplans enthält</i></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. s. Abwägung zu lfd. Nr. 1.2 Städtebau

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<i>keine gestalterischen Festsetzungen. Aufgrund der entstehenden Präsenz der möglichen Baukörper wird empfohlen, Vorgaben in die Planung aufzunehmen, die eine gestalterische Einfügung der neuen Baukörper sichern helfen.</i>	
1.8 1.8.1	Umweltamt, Abt. Kreisstraßen	Grundsätzlich erfolgt die Erschließung des Bebauungsplangebietes über die Straße „Osterheide“. Die Zulassung einer weiteren Zufahrt von der K03, Bahnhofstraße, wird in Aussicht gestellt, die Nutzung wird jedoch nur für Lieferverkehr Einkaufsmarkt durch LKW gestattet werden. Betreiberseitig wird sicherzustellen sein, dass kein Kundenverkehr diese Zufahrt nutzt. Dies kann z.B. durch eine Beschilderung, Markierung oder erforderlichenfalls eine Schranke sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger, sollte es zu Problemen aufgrund der Nutzung dieser Zufahrt kommen, den Rückbau dieser Zufahrt fordern kann. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkt K03/K68/Osterheide wurde im Verkehrsgutachten nachgewiesen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt angrenzend zur K 3 eine Straßenbegrenzungslinie fest, so dass eine Erschließung hierüber grundsätzlich möglich ist. Die Ausführung der Zufahrt und die Beschränkung der Nutzung ausschließlich für den Lieferverkehr kann auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens (z.B. durch Nebenbestimmung) geregelt werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.
1.8.2		Das Verkehrsgutachten empfiehlt, auch im Zusammenhang mit dieser Maßnahme, Verbesserungen der Führung der Fußgänger/Radfahrer teilweise in den zuführenden Straßen als auch im Knotenpunkt K03/K68/Osterheide. Diese sollten je nach Zuständigkeit von der Gemeinde bzw. dem Landkreis Stade geprüft, abgestimmt und erforderlichenfalls umgesetzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings das hier vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.
1.9	Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft	Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Landkreises Stade zu beantragen. DIN 19633 und DIN 19731 sind zu beachten	Die Anregung betrifft die konkrete Objektplanung. Die Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.
1.10	Umweltamt, Abt. Abfallwirtschaft	<p>Die nachstehenden Hinweise sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundstücke müssen ausreichend Platz für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall und Altpapiertonnen sowie gelben Säcken vorhalten. • Für die Bereitstellung der o. g. Tonnen sowie für Sperrmüll muss an der Grundstücksgrenze genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. • Für die Müllfahrzeuge muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m gewährleistet sein. • In Stichstraßen oder Sackgassen muss eine Wendemöglichkeit mit einem Mindestdurchmesser von 20 m vorhanden sein. • Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen. • Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können. • Der Bauherr oder für das Gebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke, bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet ist die Neuanlage von Straßen nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Bahnhofstraße und Osterheide sichergestellt.</p> <p>Die weiteren Hinweise (Entsorgung, Stellplätze) können auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet werden.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen. Hierzu bedarf es einer Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen. (Kontaktdaten: abfallwirtschaft@landkreis-stade.de und jrolff@karl-meyer.de).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das vom Landkreis Stade beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt während der Bauphase aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht in Neubaugebiete. • Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und -säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen. • Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass über in Stichstraßen / Sackgassen ohne Wendeanlage oder ohne ausreichend große Wendeanlage, Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße / Sackgasse bzw. an die für die Müllabfuhr erreichbare Straße am Abfuhrtag bereitzustellen sind. Auch hierfür sind ausreichend große Stellflächen einzuplanen und herzustellen, sodass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer und Fußgänger nicht behindert werden. • Die genannten Einschränkungen gelten auch für die Entsorgung von Sperrmüll. <p>Grundlage hierfür sind die Sicherheitsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) und der Berufsgenossenschaft Verkehr (BG Verkehr). Für Fragen steht die Abfallwirtschaft des Landkreises Stade telefonisch unter 04141/12-6616 zur Verfügung.</p>	

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
1.11 1.11.1	Naturschutz	Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze im SO 1 wird gegenüber der Vorplanung, jetzt in der Planzeichnung von 3 m auf 8 m vergrößert. In der Entwurfsfassung sollte zur Sicherung bzw. Ergänzung des nördlich angrenzenden Baumbestandes ein entsprechendes Erhaltungsgebot aufgenommen werden.	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung der insbesondere im SO 1-Gebiet vorhandenen Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze wird nicht vorgesehen, da diese durch die hier zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude nicht zukunftsfähig erhalten werden können (heranrückende bauliche Anlagen, Schädigung des Wurzelraumes). Weiterhin sind in diesem Bereich durch die geringere zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Vergleich zu dem SO 2-Gebiet weniger visuelle Beeinträchtigungen in Bezug auf die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten.</p> <p>Weiterhin wird dieser Bereich im Rahmen der Objektplanung voraussichtlich für die Anlage von Versickerungsmulden benötigt, um das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung bringen zu können. Diese Nutzung steht einer Erhaltungsfestsetzung ebenfalls entgegen, da mit der Anlage von Versickerungsanlagen ebenfalls größere Eingriffe in den Bodenraum einhergehen.</p>
1.11.2		Entlang der Grenze zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung „Am Acker“ verläuft eine Baumreihe, bestehend aus großkronigen Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern bis ca. 50 cm. Im Artenschutzfachgutachten wird die Eichenreihe als überwiegend vital bezeichnet. Insbesondere die vier zu fällenden Eichen im Bereich des SO 1 Einzelhandel haben sich durch Freistand gut entwickelt. Die Baumreihe dient der nördlich angrenzenden Bebauung als Abschirmgrün und Fledermäusen als Leitstruktur und Nahrungshabitat. Stiel-Eichen zählen zu den artenreichsten heimischen Bäumen und bieten bessere Voraussetzungen zur Anpassung an den Klimawandel als andere heimische Arten. Aufgrund der vielen positiven Effekte der Eichenreihe für die Biodiversität sowie unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und zum (Sicht)Schutz der Anwohner sollte diese in Gänze erhalten	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die betroffenen Eichen innerhalb des SO 1-Gebietes wurden im Rahmen des Abbruchs der aufstehenden Gebäude bereits entfernt. Die Entnahme dieser Bäume wurde auch bereits in dem zitierten Artenschutzfachgutachten berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes wurden dabei nicht festgestellt.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		bleiben und durch entsprechende Festsetzungen Bebauungsplan gesichert werden.	
1.11.3		Angedacht ist der teilweise Erhalt der Baumreihe im Bereich des SO 2 Seniorenresidenz und betreutes Wohnen. In der Neufassung der Planzeichnung springt die Baugrenze nun teilweise deutlich von dieser Baumreihe zurück. Im westlichen Bereich ist der Abstand der Baugrenze zum vorhandenen Baumbestand aber nach wie vor mit 4 m deutlich zu gering.	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung der Baugrenzen wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurf (B-Plan Nr. 25, nicht mehr im Verfahren), zurückgenommen und enger an die zum Zeitpunkt konkrete Objektplanung angepasst. Eine weitere Rücknahme der Baugrenzen ist mit der Umsetzung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich, hier einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes für Senioren und Pflegebedürftige zu leisten, nicht vereinbar.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können (z.B. durch Nebenbestimmung) Vorgaben zum Schutz der Bäume getroffen werden, um die Kronen- und Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen insbesondere während der Bauphase zu schützen.</p>
1.11.4		<p>Zulässig im SO 2 sind Gebäudehöhen von bis zu 12 m. Die vorhandenen Bäume ragen gemäß Luftbild 2018 bis 10 m in das Baugrundstück hinein. Das hat Kroneneinkürzungen von teilweise 5 m und mehr zur Folge (incl. Gebäudeabstand von mind. 1 m). Auch wenn Stiel-Eichen stärkere Rückschnitte als andere Bäume verkraften können entsprechen derartige Kroneneinkürzungen in keinsten Weise einer fachgerechten Baumpflege.</p> <p>Daher ist zum (fachgerechten) Erhalt der Eichenreihe ein mind. 8 m breiter Streifen mit einem, Erhaltungsgebot festzusetzen. Die Baugrenzen der SO 1 und SO 2 sollten zum Erhalt der gesamten Baumreihe mind. 8 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abrücken.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume stehen grenzständig an der Nordseite des Plangebietes und weisen einen Kronendurchmesser von 10-12 m auf, so dass hier die Kronen bis ca. 6-7 m in das Baugrundstück hineinragen. Insofern wird ein Rückschnitt von 5 m oder mehr nicht erforderlich sein. Zudem sind auch nicht alle zum Erhalt festgesetzten Bäume in gleichem Maße betroffen, sondern lediglich die 2 Bäume, die sich in direkter räumlicher Nähe zur Baugrenze im Bereich des SO 2-Gebietes befinden.</p> <p>Die Festsetzung eines 8 m breiten Streifens mit einem Erhaltungsgebot wird nicht für erforderlich erachtet, da mit der Festsetzung der Einzelbäume zum Erhalt derselbe</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			Zweck erreicht wird und weitere, erhaltenswerte Grünstrukturen in einem 8m breiten Streifen nicht vorhanden sind.
1.11.5		<p>Leitbild des RROP ist eine nachhaltige, umweltgerechte und sozial verträgliche Siedlungsentwicklung. Nach Auffassung der UNB kann in Frage stehen, ob die maximierte Ausnutzung des Grundstücks diesem Leitbild entspricht.</p> <p>In Anbetracht zunehmender Hitze- und Starkregenereignisse sollten neben dem Erhalt schattenspendender Großbäume (Stadtklima) zusätzliche Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen in der Planung Berücksichtigung finden.</p> <p>Ein Teil des Niederschlagswassers kann z.B. durch ein Retentions-/Gründach zurückgehalten werden. Gleichzeitig kann das tiefer liegende Dach des Einzelhändlers (max. Gebäudehöhe hier 9 m) von der Seniorenresidenz eingesehen werden. Damit hätte ein Gründach auch positive Effekte auf die Bewohner der angrenzenden Residenz.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die effektive Ausnutzung der innerhalb einer bestehenden Ortslage gelegenen Grundstücke steht einer nachhaltigen, umweltgerechten und sozial verträglichen Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Durch die Planung kann eine in der Ortschaft Hammah zentral gelegene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und ein Beitrag zur Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung und zur Deckung des Wohn- und Pflegebedarfes insbesondere für ältere Mitmenschen geleistet werden. Die maximierte Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet führt dazu, dass die Flächeninanspruchnahme insgesamt auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß reduziert wird. Damit wird insbesondere auch dem Leitbild des Schutzguts Fläche entsprochen, da bei einer geringeren Grundstücksausnutzung eine größerer Flächenbedarf an anderer, ggf. nicht zentral gelegener Stelle, erforderlich wäre („auf der grünen Wiese“).</p> <p>In Bezug auf zunehmende Hitze- und Starkregenereignisse wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet- wie auch der Siedlungsbereich von Hammah- auf Grund der aufgelockerten Bebauung nicht als klimatisch vorbelasteter Bereich (z.B. mit der Gefahr der Entstehung von Hitzeinseln im Sommer, besondere Überflutungsgefahr) angesehen werden kann, der besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Wirkungen erfordert.</p> <p>Dabei wird nicht verkannt, dass sich auch kleinteilige Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung oder schattenspendende Bäume positiv auf das Mikroklima</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			auswirken und Lebensräume für Kleintiere und Insekten bieten können.
1.11.6		Eine weitere Maßnahme wäre eine Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen. Je 6 Stellplätze sollte ein heimischer standortgerechter Laubbaum zur Neupflanzung festgesetzt werden.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Eine planungsrechtliche Festsetzung der Durchgrünung der Stellplatzflächen wird nicht vorgenommen.</p> <p>Jedoch werden Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, darunter auch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Laubbäumen, in den zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit aufgenommen.</p>
1.11.7		Seitens der UNB werden in dieser Planung nach wie vor erhebliche Defizite hinsichtlich einer nachhaltigen, den heutigen und künftigen Klimaanforderungen angepassten Entwicklung gesehen.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einer nachhaltigen und klimaangepassten Planung steht die hier in Rede stehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu nicht entgegen.</p> <p>In die Betrachtung der Nachhaltigkeit und der Klimafolgen sind hier nicht nur die seitens der UNB angeregten Belange einzubeziehen, sondern gleichermaßen die Verbesserung u.a. der Nahversorgungsfunktion für den gesamten Ortsbereich. Diesbezüglich ist mit einer deutlichen Verringerung der Wegstrecken zu rechnen, die für die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs durch die örtliche Bevölkerung zu bewältigen ist. Weiterhin ist im Rahmen von Neubaumaßnahmen auf Grundlage der geltenden Vorschriften (z.B. EnEV, EEG) mit einem deutlich geringeren Energiebedarf dieser Gebäude zu rechnen, als dies im baulichen Bestand möglich wäre. Zudem ist bei Neubaumaßnahmen ein Teil des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken.</p> <p>Insofern ist trotz einer intensiven baulichen Ausnutzung des Plangebietes auf Grundlage der getroffenen</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			planungsrechtlichen Festsetzungen eine nachhaltige und klimagerechte Planung gewährleistet.
2	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf -Dezernat 4 - Bodenordnung Am Sande 4b 21682 Stade Schreiben vom 11.01.2021	Auf Ihre Anfrage vom 11.01.21, siehe folgende Mail, bezüglich der Beteiligung der Behörden bei Bauleitplänen gemäß § 4 BauGB zu dem Gebiet Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten: Bebauungsplan Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ teile ich Ihnen mit, dass aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	Keine Abwägung erforderlich.
3 3.1	Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum Am Schäferstieg 2 21680 Stade Schreiben vom 10.02.2021	Vielen Dank für die erneute Beteiligung am obigen Planverfahren und die Berücksichtigung unserer Hinweise aus dem letzten Verfahrensschritt. Gegen die Festsetzung eines SO Gebietes für einen großflächigen Nahversorger mit max. 1.400 m ² VKF haben wir demnach keine Bedenken. Einer perspektivischen Erweiterung auf 1.600 m ² VKF können wir allerdings nach wie vor nur zustimmen, sofern die in Gutachten und Begründung mehrfach zitierte Bauland-Entwicklung planerisch abgesichert, im Mindesten aber vorbereitet ist. Bspw. über einen in der Begründung zu dokumentierenden Aufstellungsbeschluss oder eine entsprechend vorbereitende Bauleitplanung. Darüber hinaus halten wir an folgenden Punkten aus unserer vorherigen Stellungnahme fest:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Am 08.10.2020 wurde die Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten bekannt gemacht. Für den Ortsteil Hammah weist er einige potenzielle Neubaugebiete in Form von Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aus, sodass im Ortsteil bei Aktivierung dieser potenziellen Wohnbauflächen zusätzliches Bauland geschaffen wird. Letztlich wird die max. zulässige Verkaufsfläche jedoch über die hierfür festgesetzte Verhältniszahl auf 1.400m ² begrenzt, so dass nachteilige Auswirkungen nicht zu besorgen sind.
3.2		<ul style="list-style-type: none"> Für die geplante Seniorenresidenz wurde in der schalltechnischen Untersuchung angenommen, dass das Sondergebiet (SO) in Bezug auf die 	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Schutzwürdigkeit vergleichbar mit einem Mischgebiet (MI) ist. Um immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenziale auch in Zukunft zu vermeiden, regen wir an, unter § 2 der Festsetzungen explizit diese Schutzwürdigkeit einzufügen. Insbesondere bei der Beurteilung etwaiger zukünftiger Vorhaben, die mit Emissionen einhergehen, schafft dies Klarheit hinsichtlich der Schutzansprüche der Seniorenresidenz.</p>	<p>Für Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO bestehen keine allgemein gültigen Immissionsschutzansprüche. Diese können mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht durch textliche Festsetzung normiert werden, wenngleich in dem hier festgesetzten SO 2-Gebiet im Rahmen der planerischen Abwägung der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugestimmt wurde.</p> <p>Dieser Abwägung liegt der Ansatz zu Grunde, dass die in dem SO 2-Gebiet zulässige Einrichtung auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, in dem ein gesundes Wohnen möglich ist, allgemein zulässig wäre.</p>
3.3		<ul style="list-style-type: none"> Damit die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm an den Immissionsorten eingehalten werden können, benennt die schalltechnische Untersuchung Vorgaben für den geplanten Supermarkt. Damit eine dauerhafte Einhaltung sichergestellt wird, empfehlen wir diese ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. <p>Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zu der Nutzung im SO 1-Gebiet werden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
4	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Bremervörde Albrecht-Thaer-Straße 6 a 27432 Bremervörde</p> <p>Schreiben vom 26.01.2021</p>	<p>Die frühzeitige Behördenbeteiligung der o.g. Bauleitplanung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Weiterhin teilen wir mit, dass keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.	
5	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg- Stade Friedenstraße 6 21335 Lüneburg Mail vom 03.02.2021	Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
6	Unterhaltungsverband Untere Oste Oestinger Weg 40 21745 Hemmoor Mail vom 12.01.2021	Der Unterhaltungsverband hat keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.	Keine Abwägung erforderlich.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord Utbremer Str. 91 0-28217 Bremen Schreiben vom 19.01.2021	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen „gesamter Planungsbereich“ stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
8 8.1	Vodafone Kabel Deutschland Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von	Keine Abwägung erforderlich.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Gemeinde Hammah

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
	Mail vom 02.02.2021	<p>Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	