

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:			
1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung Bürgerveranstaltung vom 17.02.2020	Während der Vorstellung und im Anschluss werden folgende Themen durch die anwesenden Anlieger angesprochen: <ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Belastungsfähigkeit des Knotenpunkt K3/K68/Osterheide, der Straße Osterheide und der geplanten Zufahrten inkl. Anliegerverkehr (Verkehrsgutachten/-analyse ist beauftragt) • sind bereits Kaufverträge unterzeichnet • Schallentwicklungen durch lange Gebäudefront an der K 3 • Anlieferverkehre wann, Ruhezeiten • Bleiben die Bäume in Richtung Am Acker erhalten? • Fragen zu Baugrenzen, Grenzabständen, maximalen Gebäudehöhen • Sichtschutz zu den Anliegern (ggfs. privatrechtliche Vereinbarung mit Vorhabenträger) • Vorkassenzone Floristiker (bereits im Ort vorhanden) • Gestaltung der Gebäudefront, einfügen ins Ortsbild, Anpassung an Planung DGH, Schützenhaus • Erhalt des Kühlhauses • Gestaltung Residenz, Verblendmauerwerk?, Balkone in Richtung der Anlieger? • Stellplätze Feuerwehr, Zufahrt Drehleiter • Brandschutz 3 Vollgeschosse, Rettungswege • Fragen zum Schattenwurf • zeitlicher Ablauf bis zur Bauumsetzung <p>Alle Anwesenden wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegungsfrist zur frühzeitigen Beteiligung vom 18.02.2020 bis 18.03.2020 der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung im Bürgerhaus der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten eingesehen werden</p>	Keine Abwägung erforderlich. Fragen wurden soweit möglich vor Ort beantwortet. Es wurde auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme verwiesen.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		kann. In dieser Zeit können Stellungnahmen eingereicht oder zur schriftlich Niederschrift gegeben werden.	
2 2.1	<p>Private Einwender</p> <p>Schreiben vom 14.03.2020 und 15.03.2020</p> <p>Vier Unterzeichner</p>	<p>Die Kreuzung in Hammah Osterheide /Bahnhofstraße ist schon grundsätzlich sehr unübersichtlich. Vor allem zu Stoßzeiten, wie den Morgen- und Abendstunden, ist das Verkehrsaufkommen hoch. Die neuen Baugebiete sollen zusätzlich über die Osterheide erschlossen werden, dadurch wird sich das Verkehrsaufkommen noch wesentlich erhöhen.</p> <p>Nun ist auch die Zufahrt zum Einkaufsladen sowie dem Pflegeheim über die Osterheide geplant.</p> <p>Die Einfahrt in die Osterheide ist sehr eng und die Kurve hat einen sehr kleinen Winkel. Das Herein- bzw. Herausfahren mit LKWs wird problematisch. Bereits jetzt kann man die LKWs beobachten, die in die Neubaugebiete fahren. Diese befahren häufig die angrenzenden Bürgersteige.</p> <p>Da der Schulweg vieler Kinder über die Osterheide führt, ist es nur eine Frage der Zeit, bis dort Personen zu Schaden kommen.</p> <p>Wir bitten daher darum, die Zuwegung zu überdenken.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten (SHP-Ingenieure, Juni 2020) erstellt, in dem die geplante verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Osterheide und die Bahnhofstraße in Bezug auf den Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Supermarktes als auch des geplanten Seniorenheimes untersucht worden sind. Darüber hinaus sind auch die geplanten Neubaugebiete im Osten von Hammah, die ebenfalls über die Osterheide erschlossen werden sollen, in das Verkehrsgutachten mit eingeflossen.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Osterheide/ An der Lohe sowohl das vorhandene als auch das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus verkehrstechnischer Sicht sicher aufnehmen kann. So kann am gesamten Knotenpunkt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A bzw. im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Osterheide eine Verkehrsqualität der Stufe B gewährleistet werden. Eine stabiler Verkehrsfluss ist in den Stufen A bis D gegeben (Definition gem. HBS- Handbuch für die Bemessung von Straßen).</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes, der auch Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war, wurde weiterhin die Objektplanung im Bereich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Lage des Gebäudes und insbesondere auch des Anlieferbereiches, der nun über die Bahnhofstraße angefahren werden soll. Insofern kann hier der planbedingte Lkw-Verkehr im Bereich der Osterheide reduziert werden.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			<p>Auch der Aspekt der Sicherheit für Radfahrende und Zufußgehende (Schulwegsicherheit) wurde in dem Verkehrsgutachten betrachtet.</p> <p>Eine direkte Gefährdung geht danach von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes als auch der Seniorenresidenz nicht aus. In dem Gutachten sind für den Kreuzungspunkt an der Bahnhofstraße jedoch Vorschläge gemacht worden, wie die Sicherheit für den Rad- und Fußverkehr durch bauliche Maßnahmen bzw. Fahrbahnmarkierungen verbessert werden können.</p> <p>Diese Verbesserungen, z.B. parallele Führung des Fuß- u. Radweges zur Bahnhofstraße ohne abgesetzte Furt, stehen jedoch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Planvorhaben.</p>
2.2		<p>Wir sind außerdem der Meinung, dass die Festsetzung im Bebauungsplan auf drei Vollgeschosse für dieses Gebiet zu hoch ist.</p> <p>Die umliegenden Gebäude haben nur ein Vollgeschoss. Die geplante Bebauung fügt sich insofern absolut nicht in die umliegende Bebauung ein.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Für das geplante Vorhaben (Seniorenwohn- und Pflegeheim) ist eine entsprechende Anzahl an Vollgeschossen erforderlich, um hier eine kompakte und barrierefreie Bauweise (auch mit Fahrstühlen) für diese spezielle Wohn- und Betreuungsform realisieren zu können. Ein Bedarf für diese Wohn- und Betreuungsform ist auf Grund des demographischen Wandels auch in der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten kurz- bis mittelfristig absehbar, so dass ein solches Vorhaben im Ortsteil Hammah auch städtebaulich ermöglicht werden soll, um diesem Bedarf entsprechen zu können.</p> <p>Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Hammah wird hier eine Bebauung mit einer 3-geschossigen Bauweise unter Berücksichtigung der v.g. städtebaulichen Zielsetzung für vertretbar gehalten.</p>
3 3.1	<p>Privater Einwender Schreiben vom 13.03.2020</p>	<p>Anders als in der öffentlichen Sitzung am 17. Februar besprochen und zudem auch auf der Planzeichnung Teil A / SO 2 mit der festgelegten Gesamthöhe (GH) von maximal 12</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Metern dokumentiert, erlaubt der Vorentwurf unter Punkt 6.2.2 „Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen“ nach wie vor eine Gesamthöhe von 14,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt. Diesem ist EINDEUTIG zu widersprechen und ist im weiteren Planverfahren zwingend auf maximal 12 Meter Gesamthöhe zu berichtigen! Herr Wist hatte es auf der Sitzung am 17. Februar auch notiert und versprochen, es zu korrigieren.</p>	<p>Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in der Begründung. Zwischenzeitlich liegt auch ein aktueller Entwurf der Objektplanung für das Seniorenwohn- und Pflegeheim vor. Danach beträgt die Gebäudehöhe rd. 13,06 m. Im Bebauungsplan wird daher die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des SO 2-Gebietes auf 13,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt.</p>
3.2		<p>Nach wie vor wird im Vorentwurf des Bebauungsplans überwiegend und irreführend von einer sicherlich in der öffentlichen Wahrnehmung positiv beleumundeten Seniorenresidenz gesprochen als von einem wenig attraktiv klingenden Pflegeheim, obwohl das Nutzungsverhältnis 80/20 lt. Herrn Falcke zu Gunsten der Pflegeplätze geplant ist. Tatsächlich handelt es sich bei den Objekten der Specht-Gruppe mehrheitlich um Pflegeheime, deren Bewohner kaum noch in der Lage sein werden, wie vielfach beschrieben, von der innerörtlichen Lage zu profitieren. Das Objekt scheint damit für den Ort in seiner geplanten Nutzung nicht geeignet zu sein und soll dem interessierten Investor ausschließlich als Renditeobjekt dienen. Auf Nachfrage an Samtgemeindedirektor Falcke auf der von direkt betroffenen Anwohnern zahlreich besuchten Informationsveranstaltung am 17. Februar, antwortete dieser, dass er sich in diesem Themengebiet nicht so gut auskennen würde. Um einer augenscheinlichen Fehlplanung in Größe und Nutzung des angedachten überdimensionierten Gebäudekomplexes zuvorzukommen, gilt es daher umgehend einen Bedarfsplan für die Gemeinde Hammah zu erstellen, der den eigentlichen Bedürfnissen des Dorfes entspricht und nicht der Region, wie im Vorentwurf erwähnt!</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Seniorenwohn- und Pflegeheim dient der Versorgung mit einer ausreichenden Zahl an Wohn- und Pflegeplätzen in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Dies schließt nicht aus, dass das Vorhaben auch einen Beitrag zur regionalen Bedarfsdeckung leistet. Die Erstellung eines Bedarfsplanes für die Gemeinde Hammah wird unter Berücksichtigung des allgemeinen demographischen Wandels nicht für erforderlich erachtet.</p>
3.3		<p>Die Baumreihe auf der Nordseite, bestehend aus Jahrzehnte alten, hohen und gesunden Eichen- und Kastanienbäumen,</p>	<p>Die Anregung wird nicht 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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>muss in jedem Fall zur Wahrung der Privatsphäre und der Beschattung im Frühjahr / Sommer, komplett erhalten bleiben. Ein leichtfertiger Umgang mit dem Wurzelwerk während der Bau- und Entwicklungsphase ist unbedingt zu vermeiden und durch Aufsicht während der Tiefbauarbeiten zu gewährleisten. Ersatz in der Baumgröße ist schwerlich vor Ort möglich noch als Ersatzpflanzung an anderer Stelle in der Gemeinde von den betroffenen Anwohnern gewollt.</p>	<p>Ein vollständiger Erhalt der Baumreihe wird nicht vorgesehen, um auch dem Bauherrn eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Sieben Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt, die bei Abgang zu ersetzen sind.</p>
<p>4 4.1</p>	<p>Private Einwenderin Schreiben vom 17.03.2020</p>	<p>Zu Punkt 2 „Erfordernis der Planaufstellung / Ziele und Zwecke“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es wird ein fehlerhafter Bebauungsplan (Nr. 20???) genannt. • Weitere „ergänzende Handelsnutzungen vorgesehen“ → welche? Keine nähere Beschreibung an dieser Stelle und somit nicht verständlich • Worin besteht die „gute Anbindung an die soziale Infrastruktur“??? → auch hier keine nähere Erläuterung. Was ist damit gemeint? • Es wird eine „Einzelhandels- und Seniorenwohnnutzung aus städtebaulicher Sicht“ zwar unterstellt bzw. suggeriert, aber nicht nachhaltig begründet! „Dieser Bedarf ist deutlich erkennbar“ → ohne Begründung bzw. Unterlegung. Wurde eine Bedarfsprüfung bzw. Untersuchung angeordnet und 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies ist ein redaktioneller Fehler und wird berichtigt. • Die „ergänzenden Handelsnutzungen“ standen beim Stand des Vorentwurfes noch nicht fest. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Art der zulässigen Nutzungen innerhalb des SO 1-Gebietes verbindlich geregelt. Zugelassen werden dort Lebensmittelvollsortimenter, eine Bäckerei und ein Café. • Aus städtebaulicher Sicht besteht die soziale Infrastruktur insbesondere aus öffentlichen Einrichtungen (z.B. Verwaltungen, Schulen, Kitas, Spielplätze) und Versorgungsmöglichkeiten, aber auch Naherholungsmöglichkeiten. In der Ortschaft Hammah sind solche grundlegenden sozialen Infrastrukturen mit z.B. Gemeindeverwaltung, Friedhof, Kindergarten, Grundschule und Bahnhof vorhanden, welche durch die hier in Rede stehenden Vorhaben ergänzt und gestärkt werden. • Ein Bedarf für betreute Wohnformen und Pflegeheime ergibt sich aus dem heute bereits erkennbaren demographischen Wandel. Dieser wird sich auch in absehbarer Zeit noch stärker ausprägen, so dass der Bedarf auch mittel- bis

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>wenn ja, wo ist diese einsehbar? Momentan eine nicht belegte Begründung!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf an Nahversorgung ist in meinen Augen in diesem Ausmaß nicht erforderlich => weitere unzählige Einzelhandelsangebote in Himmelpforten bzw. insbesondere in Stade-Haddorf gegeben. 	<p>langfristig weiter bestehen wird (Stichwort: geburtenstarke Jahrgänge der 1960er Jahre).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die geplante Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Hammah wurde eine Verträglichkeitsanalyse (bulwiengesa) erstellt. Danach kann ein solcher Markt in Hammah die Nahversorgungsfunktion verbessern, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelseinrichtungen zu erzeugen. Dabei ist es städtebauliches Ziel, eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in Wohnortnähe zu ermöglichen.
4.2		<p>Zu Punkt 3.1 „Räumlicher Geltungsbereich“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es werden hier nur ca. Angaben gemacht, insbesondere der Anteil von Flurstück 1/34 => wo liegt dann die Grundstücksgrenze zu uns Anwohnern? Was bedeutet teilweise? Was bedeutet ca.? • Es ist kein baulicher Mindestabstand zum Kühlhaus berücksichtigt? Ist das so baulich i. O.? 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Flurstück 1/34 liegt nur zum Teil im Geltungsbereich. Die Flächengröße ist aus der Planzeichnung abgegriffen und auf eine ganze Zahl gerundet. • Im direkten Umfeld des Kühlhauses sind innerhalb des Plangebietes keine Baugrenzen festgesetzt, so dass hier keine baulichen Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Zulässig sind angrenzend an das Kühlhaus jedoch die Errichtung von Stellplätzen. Diese weisen keinen Mindestabstand i.S. eines einzuhaltenden Grenzabstandes auf.
4.3		<p>Zu Punkt 3.2 „Zustand des Plangebietes“:</p>	<p>Die Anregung wird nicht 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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Freifläche ist durch die „an der nördlichen Grenze verlaufenden Baumreihe geprägt“ ⇒ daher unbedingt Erhalt dieser Prägung und das im Ganzen. • Zur Äußerung: „für das Vorhaben werden ... einzelne Gehölze gerodet“ ⇒ es gibt keine Festschreibung der Gehölze - keine Angaben?! • Einzelne sind es mittlerweile nicht geworden, sondern der meiste Teil der „Gehölze“ (? Definition?) • Wie ist die tatsächliche Stückzahl der bereits gerodeten Bäume? Wo wird dieses schriftlich vermerkt? • Die „Wohnumgebung“ wird nicht ausreichend herausgestellt (nördliche und östliche Grundstücksgrenzen) → Bitte Nennung der an die Planfläche angrenzenden Wohnhäuser!!! 	<ul style="list-style-type: none"> • Ein vollständiger Erhalt der Baumreihe wird nicht vorgesehen, um auch dem Bauherrn eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Sieben Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt, die bei Abgang zu ersetzen sind. • Im Rahmen der Freimachung des Geländes sind durch die Gemeinde auch bereits Gehölze im 1.Quartal 2020 entfernt worden. Diese wurden zuvor auch artenschutzrechtlich begutachtet. Eine Unterschutzstellung der Bäume und Gehölze im Plangebiet bestand und besteht grundsätzlich aber nicht, so dass ein Erhalt nicht geboten ist. • Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäuser im Bereich der Straßen Am Acker und Osterheide sind in der Planzeichnung eindeutig erkennbar. Es handelt sich um die Hausnummern Bahnhofstraße 60, Am Acker 14/14a, 16/16a, 18/18a, 20 und 24 sowie Osterheide 1, 3, 5 und 5a. Die städtebauliche Betrachtung geht jedoch hierüber hinaus und beschreibt die angrenzenden Wohnquartiere und keine einzelnen Gebäude.
4.4		<p>Zu Punkt 3.3 „Immissionen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie sehen die Schallschutzmaßnahmen / Nutzungsbeschränkungen für nächtliche, spätabendliche Nutzungen des Parkplatzes aus? Diese sind bis jetzt noch nicht benannt worden, wo wird darüber informiert und wie wird damit umgegangen? Dieses wird ein erheblicher 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Betrieb des Parkplatzes zur Nachtzeit ist bis auf einzelne Warenanlieferungen durch Kleintransporter nicht vorgesehen. Sofern es hier zu einer unzulässigen Nutzung des Parkplatzes kommt, kann eine Sperrung der Zufahrten zum Parkplatz (z.B. Schranke) vorgenommen oder angeordnet werden.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Störfaktor/Geräuschfaktor für uns Anwohner werden! Wer ist dafür verantwortlich und in welcher Form? Welche Sicherheit bekommen wir als Anwohner, dass wir nicht mit abendlichen/nächtlichen „Treffen“ etc. rechnen müssen?</p> <ul style="list-style-type: none"> Bisherige Nutzung und daraus abgeleitete „Vorbelastung“ ist eingeschränkt zu beschreiben und im Bebauungsplan festzulegen. Es wurde 1mal im Jahr Schützenfest gefeiert und alle paar Wochen, sogar Monate, gab es Versammlungen. Regelmäßige Hochzeiten oder Feierlichkeiten, die die ganze Nacht zu Geräuschbelästigungen geführt haben, gibt es schon lange nicht mehr. 	<p>Eine Regelung hierzu kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden, jedoch kann dies durch die Ordnungsbehörde geprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Vorbelastung ergibt sich aus dem planungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsrahmen, da eine entsprechende, auch intensivere, gastronomische Nutzung als in der jüngeren Vergangenheit jederzeit aufgenommen werden dürfte.
4.5		<p>Zu Punkt 3.5 „Einzelhandelsverträglichkeit“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wann wird die Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt? Vor oder nach dem Verkauf des Grundstückes? Welchen Einfluss hat die Verträglichkeitsuntersuchung auf den Verkauf des Grundstückes? Wer ist Auftraggeber bzw. wer bezahlt das Gutachten? 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verträglichkeitsprüfung liegt inzwischen vor. Die Ergebnisse sind im Entwurf eingearbeitet. Die Kosten der Untersuchung werden von der Gemeinde getragen. Bei der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchung steht dabei nicht ein Bodenwert im Fokus, sondern der Nachweis, dass ein solches Einzelhandelsvorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung anderer Nahversorgungsstandorte innerhalb der Gemeinde oder benachbarter Gemeinden führt. Wesentlicher Grundgedanke dabei ist das städtebauliche Leitbild der Sicherstellung einer Grundversorgung der Bevölkerung. Diese ist unabhängig von wirtschaftlichen Gesichtspunkten. So wäre ein neuer großflächiger Nahversorgungsstandort unzulässig, wenn hierdurch ein anderer Nahversorgungsstandort in seiner Existenz bedroht wäre und es dadurch zu einem Wegfall der Nahversorgungsfunktion an einem anderen Standort kommen könnte.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
4.6		<p>Zu Punkt 5 „Verkehrliche Erschließung des Plangebietes“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die aktuell schwierigen verkehrlichen Situationen der Osterheide, der Einmündung von der Bahnhofstraße in die Osterheide und die Situation der Kreuzung Bahnhofstraße/ An der Lohe/Osterheide sind nicht im Bauplan angemerkt und aufgeführt und die dafür angebrachten Prüfungen und Maßnahmen nicht im Verfahren festgesetzt → Verkehrsgutachten ??? • Aktuell ist die Situation so, dass es täglich zu Schwierigkeiten bei der Einmündung von der Bahnhofstraße in die Osterheide kommt, an der Ampel und an der Kreuzung: • → Verkehr groß, da Neubaugebiete einmünden in die/aus der Osterheide nicht möglich, wenn LKW raus- und reinfahren möchte (LKW-bebaut werden und es die einzige Zufahrt zum Baugebiet ist, da Parallelstraße für diesen Verkehr gesperrt wurde) • → Schwierigkeiten schon bei zwei beteiligten PKWs • → Es wird täglich „der Fußweg als Straße“ (Ausweichmöglichkeit) von den PKWs und vor allem LKWs genutzt (die Ecke des Fußweges) an der Ampel zur Osterheide wird befahren)!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! • → Täglich wird die rote Ampel überfahren, obwohl Kinder dort stehen und diese überqueren wollen. Polizei wurde schon informiert und involviert. • → An der Kreuzung besteht zu den Stoßzeiten (Berufsverkehr) ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, da viele Berufspendler diesen Weg über Hammah Richtung Industrie Stade und zur Airbus in Finkenwerder nutzen. Zusätzlich die Pendler aus Hammah (Neubaugebiete zunehmend mehr). • Die Verkehrslage in dem benannten Bereich ist gegenwärtig schon sehr schwierig und vor allem für die Schulkinder ein jetzt schon riskanter Weg und dieser würde sich mit der Bebauung des 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten (SHP-Ingenieure, Juni 2020) erstellt, in dem die geplante verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Osterheide und die Bahnhofstraße in Bezug auf den Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Supermarktes als auch des geplanten Seniorenheimes untersucht worden sind. Darüber hinaus sind auch die geplanten Neubaugebiete im Osten von Hammah, die ebenfalls über die Osterheide erschlossen werden sollen, in das Verkehrsgutachten mit eingeflossen.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Osterheide/ An der Lohe sowohl das vorhandene als auch das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus verkehrstechnischer Sicht sicher aufnehmen kann. So kann am gesamten Knotenpunkt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A bzw. im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Osterheide eine Verkehrsqualität der Stufe B gewährleistet werden. Ein stabiler Verkehrsfluss ist in den Stufen A bis D gegeben (Definition gem. HBS- Handbuch für die Bemessung von Straßen).</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes, der auch Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war, wurde weiterhin die Objektplanung im Bereich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Lage des Gebäudes und insbesondere auch des Anlieferbereiches, der nun über die Bahnhofstraße angefahren werden soll. Insofern kann hier der planbedingte Lkw-Verkehr im Bereich der Osterheide reduziert werden.</p> <p>Auch der Aspekt der Sicherheit für Radfahrende und Zufußgehende (Schulwegsicherheit) wurde in dem Verkehrsgutachten betrachtet.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Einzelhandelsmarkts und der „Seniorenresidenz“ und dem dann daraus wachsenden Verkehrsaufkommen noch mehr verschlimmern. Zudem kommt dann der steigende Anwohnerverkehr der Neubaugebiete hinzu, die auch stetig im Wachstum sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weitere Beteiligte des hohen Verkehrsaufkommens sind wie folgt zu benennen: Zu beachten wären: Hauptschulweg der Grundschule Hammah (Kinder zu Fuß und auf dem Fahrrad), Hauptschulweg der Schüler für die weiterführenden Schulen zum Bus und der Kindergartenkinder (auch zu Fuß, per Rad o.ä.), offizieller ausgewiesener Rad- und Wanderweg über den Butterstieg (regelmäßig große Gruppen fahren diesen Radweg über die Osterheide, Hauptzuwegung zu und von den Neubaugebieten (z.B. Berufsverkehr, Baufahrzeuge also LKWs, Betonmischer etc.), die aktuell sich vergrößern und demnach noch mehr Verkehr in der Zukunft bringen werden, Verkehr aus den „alten“ Neubaugebieten, Erntefahrzeuge der Landwirte mit großen Maschinen, wie saisonal Mährescher, Maishäcksler etc., Feuerwehr Zu- und Abfahrt, zukünftiger Besuchsverkehr für den Einzelhandelsmarkt und der „Seniorenresidenz“, Zuliefererverkehr des Einzelhandelsmarkt 	<p>Eine direkte Gefährdung geht danach von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes als auch der Seniorenresidenz nicht aus. In dem Gutachten sind für den Kreuzungspunkt an der Bahnhofstraße jedoch Vorschläge gemacht worden, wie die Sicherheit für den Rad- und Fußverkehr durch bauliche Maßnahmen bzw. Fahrbahnmarkierungen verbessert werden können.</p> <p>Diese Verbesserungen, z.B. parallele Führung des Fuß- u. Radweges zur Bahnhofstraße ohne abgesetzte Furt, stehen jedoch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Planvorhaben.</p>
4.7		<p>Zu Punkt 6.1.1 „Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Einzelhandel“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedenken und Unverständnis gegen die weitere Errichtung eines Floristikgeschäftes! Ein Floristikangebot ist im Ort vorhanden. Laut der Verantwortlichen ist es „nur erstmal so notiert“ → das sollte durch die Verantwortlichen verbindlich festgelegt und somit verhindert werden. 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Floristikgeschäft wird nicht weiter vorgesehen (s.a. Abwägung zu lfd. Nr. 4.1)
		<p>Zu Punkt 6.1.2 „Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“:</p>	<p>Die Anregung wird 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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Inwieweit werden Parkflächen in der inneren Verkehrsstruktur für die in diesem Punkt genannten, weiteren „Nutzungs- und Einrichtungsmöglichkeiten“ vorgesehen? • Was bedeutet die Formulierung im 3. Absatz: ... dient der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren UND ANDERWEITIG PFLEGE- BZW. BETREUUNGSBEDÜRFTIGE ... ??? Hierbei fehlt eine genauere Erklärung, was mit „anderweitig Pflege- bzw. Betreuungsbedürftige“ gemeint ist → nicht nur für Senioren, wie eigentlich angedacht? 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Errichtung oder Einrichtung von Hauptnutzungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Insofern stehen die „Flächen für Stellplätze“ vorrangig auch nur für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Darüber hinaus sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. • Auch junge Menschen können z.B. durch Unfall oder Krankheit Pflege- oder Betreuungsbedürftig werden und eine entsprechende Wohnform oder Pflegeplatz benötigen. Insofern wird hier klargestellt, dass die Einrichtung nicht nur „Senioren“ vorbehalten sein muss. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
4.9		<p>Zu Punkt 6.2.2 „Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhe im SO 2-Gebiet ist falsch angegeben → korrekt sind 12 m und nicht 14,5 m 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in der Begründung. • Zwischenzeitlich liegt auch ein aktueller Entwurf der Objektplanung für das Seniorenwohn- und Pflegeheim vor. Danach beträgt die Gebäudehöhe rd. 13,06 m. Im Bebauungsplan wird daher die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des SO 2-Gebietes auf 13,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt.
4.10		<p>Zu Punkt 6.3 „Baugrenzen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wegen eines massiven Eingriffes in die Privatsphäre der direkt angrenzenden Anwohner, ist von den nach § 31 Abs. 1 BauGB erlaubten Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. (untergeordnete Gebäudeteile, die vortreten dürfen) dringend abzusehen!!!!!! • Auf der östlichen Seite reihen sich Privatgrundstücke mit Wohnhäusern an die Baugrenze, die von diesen Vorbauten etc. direkt auf ihre Gärten und/oder Terrassen betroffen wären. Eine Privatsphäre wäre 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausnahmeregelung des § 5 der textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen, so dass auch ein ausnahmsweises Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile unzulässig ist.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>somit in keiner Weise mehr gegeben und darf deshalb nicht zugelassen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die festgelegten Baugrenzen sind in der Beschreibung bei Punkt 6.3. nicht näher benannt. Wird dieses noch schriftlich unter diesem Punkt erfolgen, oder stehen sie grundsätzlich immer nur in der Planzeichnung und sind somit verbindlich? 	<ul style="list-style-type: none"> Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sind verbindlich. Sie orientieren sich an der Objektplanung.
4.11		<p>Zu Punkt 6.5 „Verkehrsflächen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inwieweit ist der vorhandene Straßenausbau ausreichend für die zu erwartende Zunahme des Anlieferungs- und Kundenverkehrs in der Osterheide? Wie wird mit diesen Punkten umgegangen: → Fehlende Überwegungsmöglichkeiten (Querungsmöglichkeiten) in der Osterheide, fehlende Fuß- und Radwege auf der Grundstücksseite der Planfläche, Probleme an der Kreuzung (Übersichtlichkeit/allg. Verkehrsfluss), Abstand der Ampel zur Kreuzung, Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten, Osterheide dient zudem als einzige Zufahrt für geplante/vorhandene Baugebiete 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 2.11
4.12		<p>Zu Punkt 6.6 „Grünordnerische Festsetzungen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im nördlichen Plangebiet muss die GANZE Reihe vorhandener Eichen erhalten bleiben / unter Schutz gestellt werden. Anzahl bitte im B-Plan nennen und festlegen Weiteres festlegen und im B-Plan erfassen: → Welche Form der Ersatzpflanzung ist bei Abgang erforderlich (Stammumfang) und wo ist diese vorzunehmen? Auf dem Grundstück oder auch auf Drittflächen? 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 3.3 und 4.3 Ersatzpflanzungen sind auf dem Baugrundstück oder einer externen Fläche vorzunehmen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden um die Art und Mindestqualität der Ersatzpflanzungen (standortheimischer Laubbaum, Hochstamm, Stu. 14-16 cm) ergänzt.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> → „Lebensraum und Nahrungsgebiet“ auf einem 4 m breiten Streifen? Für Kleinsäuger? Das stelle ich in Frage. → Pufferbereich nur gegeben, wenn alle Eichen und Sträucher erhalten bleiben, und was noch? Welche zusätzlichen Maßnahmen für einen Pufferbereich sind noch vorgesehen? Weitere Schallschutzmöglichkeiten? 	<ul style="list-style-type: none"> Aus schallschutztechnischer Sicht sind weitere Maßnahmen oder Pufferbereiche nicht erforderlich, da im Bereich der nächstgelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen durch die Planung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Gegenüber dem Planungsstand des Vorentwurfs wurde in der Objektplanung zu dem Lebensmittelvollsortimenter der Anlieferbereich in Richtung der Bahnhofstraße verlagert, so dass hier eine Reduzierung der Immissionen durch den Anlieferverkehr auf die Wohnnutzungen im Bereich Am Acker reduzieren.
4.13		<p>Zu Punkt 7 „Örtliche Bauvorschriften“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es werden nur die Mindest-Stellplätze für Wohneinheiten und Pflegeplätze berücksichtigt! Was ist mit weiteren freiberuflichen Angeboten, Apotheke (Kunden) o.a.? Für die jeweiligen Mitarbeiter? 	<p>Die Anregung zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Festlegung der erforderlichen Zahl der Stellplätze wurde hier nur für die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Für die zitierten Nutzungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Stellplätze nachzuweisen.
4.14		<p>Zu Punkt 8.2.1 „Schutzgut Mensch“:</p> <ul style="list-style-type: none"> „vorhandene verkehrliche Einbindung“ → siehe Ausführungen zu Punkt 6.5!!!! Durch das künftige viel höhere Verkehrsaufkommen in dem Bereich des Plangebietes (Osterheide, Bahnhofstraße, An der Lohe) insbesondere zu den Stoßzeiten, wird der Schulweg der Kinder massiv gefährdet / gefährlicher. Die künftige Anzahl der Schulkinder wird sich zudem erhöhen, durch weitere 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 2.11 <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht erkennbar- auch nicht vor dem Hintergrund der Entwicklung weiterer Baugebiete. Diese wurden in dem erstellten Verkehrsgutachten hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bereits ausdrücklich mit 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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Baugebiete. Somit ist der „Schutz der Kinder“ in diesem Bereich nicht mehr gegeben!!!</p> <ul style="list-style-type: none"> Zudem ist der Schutz der direkten Anwohner des Plangebietes nicht mehr gegeben, da ihre Privatsphäre massiv gestört wird. 	<ul style="list-style-type: none"> Eine erhebliche Beeinträchtigung der direkten Anwohner ist nicht erkennbar, da die Planung in hinreichendem Maße Rücksicht auf die vorhandenen Nutzungen nimmt. Dazu zählen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (z.B. Lage des Anlieferbereiches) und die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Mindestabstände zu den Grenzen des Baugrundstücks.
4.15		<p>Zu Punkt 8.2.2 „Schutzgut Tiere“:</p> <ul style="list-style-type: none"> In Anbetracht der notwendigen Parkflächen, Zuwegungen usw. ist zu bezweifeln, dass es hier zur Errichtung einer parkähnlichen Außenfläche kommt?! Wie sieht diese aus und welche Gesamtfläche ist dafür vorgesehen? Wo wird dieses vermerkt? 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Freiflächengestaltung der Außenanlagen ist Bestandteil der Objektplanung und wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht geregelt. Hier wird lediglich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Überbaubarkeit des Baugrundstücks geregelt.
4.16		<p>Zu Punkt 8.2.3 „Schutzgut Pflanzen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Die Baumreihe im Norden des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt“ → hier steht: die Baumreihe? Die ganze? Wenn nein, wie viele der Bäume? 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 3.3
4.17		<p>Zu Punkt 8.2.4 „Schutzgut Fläche“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch die nachhaltige Veränderung in Form der Bebauung und Versiegelung der Gesamtfläche, ist die Fläche nicht mehr ausreichend geschützt. → Die mögliche bebaute bzw. versiegelte Fläche von den gesamten 11.753 qm kann rd. 10.040 qm betragen!!!! 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Schutzgut Fläche ist unter dem Gesichtspunkt des Zieles der Bundesregierung zu einer Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (30 ha/ Tag) zu verstehen. Dem trägt die vorliegende Planung Rechnung, in dem hier eine innerörtlich gelegene und teilweise bereits bebaute Fläche für eine Innenentwicklungsmaßnahme in Anspruch

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • → Alternative einer Versiegelung: durchlässige Pflastersteine in den Parkflächen / „Ökopflaster“, diese sind nicht komplett versiegelt 	<p>genommen wird. So wird die Inanspruchnahme von Flächen „auf der Grünen Wiese“ vermieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verwendung eines „Ökopflasters“, das teilweise wasserdurchlässig ist, ist für die hier vorgesehene Nutzung insbesondere in dem SO 1-Gebiet nur bedingt geeignet, da auf intensiv genutzten Parkplatzflächen auch mit Verunreinigungen (z.B. Reifenabrieb, Öl) gerechnet werden muss. Daher gilt auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser nicht als unbelastet. Um einen potentiellen Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern, wird eine solche Oberflächenbefestigung im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
4.18		<p>Zu Punkt 8.2.8 „Schutzgut Landschaft“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Die Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild werden als gering eingestuft“ → dem widerspreche ich!!!! • Eine 52 m Front (Mauer) im vorderen, zentralen Bereich des Ortes, stellt eine massive Auswirkung auf das Ortsbild dar, zumal diese Front die Rückseite des Einzelhandelsmarktes darstellen wird und mit nur 1 m Abstand/Baugrenze an dem vorhandenen Fußweg, entstehen wird. Es wird das ganze Dorfbild umfassend verändern, prägen und der „erste Eindruck des Ortes“ werden. • „Das vorhandene Gastronomiegebäude ... Die neu vorgesehene Bebauung wird sich ... hinsichtlich der Kubatur der baulichen Anlagen einfügen. → das sollte aber nicht mit der Form des Baukörpers erledigt sein/reichen. • Viel wichtiger ist die Fassadengestaltung: 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorhabenplanung innerhalb des SO 1-Gebietes wurde gegenüber dem Vorentwurf, der Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war, dahingehend geändert, dass dort nunmehr der Anlieferbereich angeordnet werden soll. Hierdurch wird das Gebäude von der Straßenfront der Bahnhofstraße abrücken. Örtliche Bauvorschriften zur detaillierten Gestaltung der Gebäude und/ oder zur Verwendung bestimmter Materialien sollen jedoch nicht getroffen werden. <p>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</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • → Festlegung der Materialien im B-Plan (Glasausbrüche, Holz etc. in der Fassadengestaltung der 52 m Rückfront) • → Alternativ Begrünung der Fassade • → Eventuelles Gründach • Diese Gestaltung, in welcher Form auch immer, hat eine große Auswirkung auf das Ortsbild und sollte sehr sensibel behandelt werden und vorher im B-Plan festgelegt werden!!! • Die neu vorgesehene Bebauung des östlichen Bereiches mit der geplanten „Seniorenresidenz“ ist in diesem Abschnitt gar nicht benannt?! Gibt es dafür eine Begründung? • Hierbei ist die Einfügung hinsichtlich der Kubatur, der schon vorhandenen baulichen Anlagen, sprich Einfamilienhäuser, nicht gegeben. • Diesem widerspreche ich somit auch und beurteile die Auswirkungen auf das Ortsbild als sehr hoch und dass im negativen Sinne!!! • Zudem sollte auch hierbei im B-Plan vermerkt werden, welche Materialien zur Fassadengestaltung usw. gewünscht werden. 	<p>städtebaulichen Vertrages gibt der Gemeinde mehr Möglichkeiten bei der Einflussnahme auf das konkrete Bauvorhaben.</p>
4.19		<p>Allgemeines:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es ein Rettungskonzept in Not- bzw. Brandfällen - unter Berücksichtigung der Bauhöhe? Dieses ist im B-Plan nicht zu erlesen. • Grundsätzlich ist in dem Bauplan (Vorprüfung, Begründung und Planzeichnung) keine einheitliche Formulierung zu finden, aus welcher klar hervorgeht, welche Art von Senioreneinrichtung im Plangebiet entstehen soll. Die Formulierungen sind 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Brandschutzkonzept ist nicht Teil der Bauleitplanung. Dieses ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu erstellen. • Die innerhalb des SO 2-Gebietes zulässigen Nutzungen sind in § 2 der textlichen Festsetzungen benannt. Danach ist ein „Seniorenpflegeheim mit stationären Pflegeplätzen“ (klassisches Pflegeheim, in dem die Bewohner auf eine mehr oder weniger

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		unterschiedlich. Insofern kann zu diesem Punkt keine konkrete Stellungnahme abgegeben werde. Dieses wird meinerseits kritisiert.	intensive Pflege angewiesen sind) und „Wohneinheiten für betreutes Wohnen“ (Wohnungen oder Appartements, in denen eine eigenständige Lebensführung möglich ist, jedoch betreuende, pflegende oder haushaltsführende Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können).
4.20		Zusätzlich fordere ich, dass ein Sichtschutz in Form einer z.B. Sichtschutzbepflanzung, wie z.B. mehrreihige Hecke, o.ä. (in Absprache mit den Anwohnern) auf der östlichen Seite (mind. 5 m Baugrenze zu den Anwohnern: [...]) erfolgt und dieses im B-Plan vorab festgesetzt wird und nicht erst im Nachhinein, also erst nach dem Verfahren, in Absprache mit dem Investor und uns Anwohnern erfolgt!!!	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenze im Osten und Norden zu den dort angrenzenden Wohngrundstücken mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Darüber sind die Grenzabstände gem. NBauO in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe einzuhalten. Eine Festsetzung von Sichtschutzbepflanzungen erfolgt im Bebauungsplan jedoch nicht.</p> <p>Die Gemeinde behält sich jedoch vor, Regelungen auch zur Freiflächengestaltung 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.</p>
5 5.1	<p>Private Einwender</p> <p>Schreiben vom 12.03.2020</p> <p>Zwei Unterzeichner</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan - Teil C - ist unter Punkt 6.6 festgehalten „Im nördlichen Plangebiet sind auf den festgesetzten und 4 m breiten „Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ die bereits vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.“</p> <p>Die angegebene Fläche zieht sich nur an den Grundstücken 1/36 und 56/4 entlang.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein vollständiger Erhalt der Baumreihe wird nicht vorgesehen, um auch dem Bauherrn eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Sieben Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt, die bei Abgang zu ersetzen sind.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Die gesamte Baumreihe an der nördlichen Seite des Bebauungsplanes sollte erhalten und unter Schutz gestellt werden. So kann mehr Abstand zur geplanten Maßnahme geschaffen und die Privatsphäre besser geschützt werden. Zudem wünschen wir uns die Einzeichnung konkreter Bäume in den Plan.</p> <p>Außerdem befürworten wir eine Sichtschutzbepflanzung zu allen Seiten der angrenzenden Grundstücke, die direkt in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.</p>	<p>Insbesondere im Bereich des geplanten SO 1-Gebietes (Lebensmittelvollsortimenter) ist auf Grund der erforderlichen Anlage von Stellplatzflächen eine planungsrechtliche Sicherung der dortigen Bepflanzungen nicht vorgesehen.</p> <p>Bezüglich Sichtschutzbepflanzung siehe Abwägung zu lfd. Nr. 4.20.</p>
5.2		<p>Die Verkehrssituation an der Kreuzung Osterheide / Bahnhofstraße wird als absolut unpassend für ein solch großes Projekt empfunden.</p> <p>An dieser Kreuzung ist das Verkehrsaufkommen vor allem zu den Stoßzeiten sehr hoch.</p> <p>Der Anlieferungsverkehr mit LKWs wird die Kreuzung verstopfen, außerdem müssen die LKWs, die von der Bahnhofstraße in die Osterheide einbiegen, aufgrund ihrer Größe sehr häufig den Fußweg überfahren. Dies birgt extrem hohe Gefahren vor allem für die Schulkinder, die diesen Weg gehen müssen, um die Ampel an der Kreuzung zu nutzen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben und in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen wird.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 2.1</p>
5.3		<p>Wir sprechen uns ganz klar gegen die geplante Geschossanzahl von „III“ plus Staffelgeschoss aus.</p> <p>Die Gebäude in unmittelbarer Nähe sind alle wesentlich niedriger. Das geplante Gebäude fügt sich daher aufgrund seiner Höhe keineswegs in die derzeitige Bebauung ein.</p> <p>Angeführt wird auf Nachfrage zwar, dass das Landhaus eine ähnliche Höhe aufweist, jedoch soll dieses abgerissen werden und kann nicht mehr zum Vergleich herangezogen werden.</p> <p>Das Dach des Landhauses ist außerdem als Satteldach angelegt, somit erreicht nur ein minimaler Teil des Gebäudes eine solche Höhe. Das geplante Pflegeheim soll ein</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Für das geplante Vorhaben (Seniorenwohn- und Pflegeheim) ist eine entsprechende Anzahl an Vollgeschossen erforderlich, um hier eine kompakte und barrierefreie Bauweise (auch mit Fahrstühlen) für diese spezielle Wohn- und Betreuungsform realisieren zu können.</p> <p>Ein Bedarf für diese Wohn- und Betreuungsform ist auf Grund des demographischen Wandels auch in der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten kurz- bis mittelfristig absehbar, so dass ein solches Vorhaben im</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Staffelgeschoss mit Flachdach erhalten, welches in seiner gesamten Größe in dieser Höhe errichtet werden soll.	Ortsteil Hammah auch städtebaulich ermöglicht werden soll, um diesem Bedarf entsprechen zu können. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Hammah wird hier eine Bebauung mit einer 3-geschossigen Bebauung unter Berücksichtigung der v.g. städtebaulichen Zielsetzung für vertretbar gehalten. Insgesamt ist für eine innerörtliche Lage ein Unterschied von max. 2 Vollgeschossen auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.
5.4		Ein Bedarf für ein Pflegeheim kann aus unserer Sicht in einer Ortschaft wie Hammah nicht vorhanden sein, wir bitten hier erneut höflichst um Erstellung eines Bedarfsgutachtens.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Ein Bedarf für diese Wohn- und Betreuungsform ist auf Grund des demographischen Wandels auch in der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten kurz- bis mittelfristig absehbar, so dass ein solches Vorhaben im Ortsteil Hammah auch städtebaulich ermöglicht werden soll, um diesem Bedarf entsprechen zu können. Die Erstellung eines Bedarfsgutachten wird nicht für erforderlich erachtet.
5.5		Unsere Privatsphäre wird stark eingeschränkt, wenn der Bebauungsplan es zulässt, in unmittelbarer Nähe zu unserer Grundstücksgrenze ein so hohes Gebäude zu errichten, bei dem mehrere (französische) Balkone bzw. Fenster die Einsicht unseres gesamten Grundstückes ermöglichen. Vor allem in den Wintermonaten, in denen die Bäume nicht belaubt sind, wird man unser gesamtes Grundstück einsehen können. Wir möchten nicht, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone über die Baugrenze hinaus errichtet werden dürfen und bitten darum, eine solche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 4.10
5.6		Weiter erhalten wir durch den Bau eines so hohen Gebäudes und den Blick auf eine solch hohe Mauer, das Gefühl, eingekesselt und eingemauert zu sein.	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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Aufgrund der geplanten Höhe der Seniorenresidenz erwarten wir einen großen Schattenwurf. Besonders in den Monaten, in denen die Sonne tief steht, wird das Grundstück daher erheblich verdunkelt werden und der Garten wird zur Erholung kaum noch genutzt werden können. Dies hat einen negativen Einfluss auf unsere Lebensqualität und auch auf die Gesundheit.	Die zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet müssen über die Festsetzung der Baugrenzen hinaus einen Mindestabstand gem. § 6 NBauO abhängig von der Höhe der jeweiligen baulichen Anlage einhalten. Durch diese durch die NBauO vorgegebenen Mindestabstände baulicher Anlagen zur Grundstücksgrenze werden die Belange einer ausreichenden Besonnung/ Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke hinreichend berücksichtigt.
6 6.1	Private Einwender Schreiben vom 18.03.2020 Zwei Unterzeichner	Eine Sichtschutzbepflanzung /-gestaltung zur Wahrung der Privatsphäre ist bis jetzt nicht im Bebauungsplan definiert bzw. berücksichtigt worden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 4.20
6.2		Der Erhalt der noch stehenden Eichenreihen soll als Sichtschutz sowie Lebensraum der Tierwelt gewährleistet bleiben.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 3.3.
6.3		Aufgrund des zukünftigen Verkehrsaufkommens an der Osterheide sowie Bahnhofstraße ist es fraglich ob die Feuerwehr Hammah das Anrücken im Ernstfall und ihren Rettungsweg ohne Stauaufkommen rechtzeitig, um Leben zu retten, meistern werden. Als Anwohner sind wir besorgt, dass durch das zukünftige Verkehrsaufkommen die rechtzeitige Rettung nicht mehr gewährleistet werden kann, wie jeder weiß kommt es auf Sekunden an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Brandschutzkonzept ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ein Brandschutzkonzept, in dem auch die Rettungswege geprüft werden, ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.
6.4		Die Integrierung ins Dorfbild der Fassadengestaltung, der 52 Meter Wand des Frischemarktes, ist mit ihrer Materialverwendung zu benennen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 4.18
7 7.1	Privater Einwender Schreiben vom 13.03.2020	Es wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, welches an diesem Abend vorgestellt wurde. Keine Schallemissionen gehen von dem Verbrauchermarkt Richtung Helle Bahnhofstraße 60 aus. Die Anlieferung und das Leergutlager grenzen an mein Grundstück. Durch die lange Außenwand wird der Schall von der Bahnhofstraße zurück auf das Haus	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das für das Planvorhaben erstellte Schallgutachten (Wenker & Gesing vom 17.02.2020) hat die von den konkret geplanten Anlagen ausgehenden Schallemissionen und ihre Wirkung im Bereich der nächstgelegenen

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>geführt. Die Schallentwicklungen von Kühlaggregaten auf dem Dach, welche 24 Stunden 7 Tage in Betrieb sind, und nach dem Gutachten bei uns zu jeder Tag- und Nachtzeit nicht störend hörbar sind, zweifle ich an.</p> <p>Gerade im hinteren Gebäudeteil sind die Kühltresen und Kühlräume. Die Kühltechnik auf dem Dach ist dann nicht weit entfernt. Noch hinzukommend gibt es die Klima und Lüftungsanlage wie in jedem anderen Markt, die auch auf dem Dach verbaut ist. Die Hauptwindrichtung ist meistens Nordwest und West, also Richtung zu meinem Haus. Vom Obergeschoss werde ich wahrscheinlich auf den Markt sehen.</p>	<p>immissionssensiblen Wohnnutzungen ermittelt. Dabei wurde für das Grundstück des Einwenders der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde gelegt, dessen Einhaltung durch das Vorhaben sichergestellt werden muss.</p> <p>Nach den Berechnungen des Schallgutachtens können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Haus des Einwenders eingehalten werden, so dass das Planvorhaben nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.</p>
7.2		<p>In der Abstandsregelung zur Bebauung wird mit zweierlei Maß gemessen. Nahe des Pflegeheims gilt ein Mindestabstand von 5 Metern, bei uns nur 3 Meter. Mein Haus ist selbst nur 4 Meter von der Grenze gebaut. Die anderen Häuser haben Parkplätze oder noch ihren Garten, bevor das Haus kommt. Der Abstand beläuft sich dort auf ca. 15 Meter zum Objekt und dann ist da noch der Baumbestand.</p> <p>Die Bebauung parallel zur Bahnhofstraße soll mit einem Meter neben dem Fußweg durchgeführt werden. Wenn von meiner Grundstücksausfahrt Richtung Bahnhof gefahren werden soll, müssen wir uns auf die Kreisstraße über den Fußweg bis zu Sichtlinie tasten. Das Fahrzeug steht dann schon auf der Straße, ohne den Verkehr einzusehen.</p> <p>Dieser Fußweg ist auch Schulweg. Bis auf zwei Häuser in der Bahnhofstraße sind alle anderen Häuser mit einem größerem Abstand zur vielbefahrenen Kreisstraße gebaut.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
7.3		<p>Ich fordere die Gemeinde Hammah auf, den Abstand zwischen Bahnhofstraße 60 und dem Verbrauchermarkt auch auf min. 5 Meter zu erhöhen. Zudem würde eine Bepflanzung die Mauer nicht so eintönig erscheinen lassen. Der Abstand zur Bahnhofstraße ist ebenfalls zu überdenken. Eine klare Grenzgebung durch einen Zaun sehe ich für wichtig an.</p> <p>Die Art des Zaunes kann mit mir abgestimmt werden, da mein alter Zaun auffällig geworden ist und ich ihn wegen des</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der festgesetzte Abstand der Baugrenze von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Dieser Abstand wird im Bereich des im SO 1-Gebietes geplanten Lebensmittelvollsortimenters für ausreichend erachtet, da hier eine geringere Höhe der baulichen Anlagen mit einer nur</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Neubaus noch nicht demontiert habe. Vielleicht wird dann mein Grundstück im gleichen Stil von mir neu eingezäunt. Die Schallemissionen müssen ebenfalls überprüft werden.	<p>max. I-geschossigen Bebauung im Gegensatz zum SO 2-Gebiet mit bis zu III Vollgeschossen zugelassen wird.</p> <p>Der Hinweis zur Einfriedung des Vorhabengrundstücks wird an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und Abstimmung mit dem Einwender weitergeleitet.</p> <p>Hinsichtlich der Schallimmissionen wird auf die Abwägung zu lfd. Nr. 7.1 verwiesen.</p>
7.4		<p>Hammah braucht ein neues Einkaufszentrum. Ich bin nicht dagegen. Es sollte nur vernünftig miteinander umgegangen werden und auf Kompromisse gesetzt werden.</p> <p>In dem Eingangsbereich entstehen neue Geschäfte. Wichtig wäre für mich neben einem Bäcker, einen Friseur, eine Postfiliale oder auch eine Apotheke mit einzuplanen. Dieses sind gerade für alte Meschen wichtige Anlaufstationen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
8 8.1	<p>Private Einwender</p> <p>Schreiben vom 08.03.2020</p> <p>Zwei Unterzeichner</p>	<p>In der Anlage „Teil C“ des Bebauungsplanes zum Punkt „Schutzgut Landschaft“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) wird angeführt, dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als geringfügig eingestuft werden. Leider wird nicht begründet, wie es zu dieser Einschätzung kommt. Als betroffene Anwohner kommen wir zu einer anderen Einschätzung, die wir im Nachfolgenden begründen werden. Zudem wird von ihnen angegeben, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild hinsichtlich der Kubatur der baulichen Anlagen einfügen wird. Dieser Argumentation müssen wir leider widersprechen. Das Ortsbild sowie die nähere Umgebung der überplanten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25 ist durch 1 bis 2-Familienhäuser geprägt, die max. 2 Geschosse aufweisen. Bei dem geplanten Bau, der Seniorenresidenz, im SO 2 sind hingegen 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss geplant. Die geplante maximale Bebauungshöhe von 12 m sowie die maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,6 im „SO2“ führen zu einer massiven Bebauung und dadurch zu einer</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 2.2</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Verletzung des Ortsbildes. Wir denken, dass in der ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25, eine Gebäudehöhe von max. 2,5 Geschossen dem Ortsbild entsprechend wären.	
8.2		Ein weiterer Grund für unseren Widerspruch ist die Tatsache, dass der Bebauungsplan im Moment so gestaltet ist, dass der Investor ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichten kann, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Staffelgeschoss als Aussichtsplattform zu den direkt angrenzenden Wohngebieten genutzt werden kann. Der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten liegen Entwürfe der zu errichtenden Seniorenresidenz vor, welche den Einwohnern am 17.02.2019 und ein weiteres Mal im Landhaus gezeigt wurden, bei dem das Staffelgeschoss als Aussichtsplattform gestaltet ist und zudem Balkone geplant sind. Laut einem Fall der VGH München (02.07.2010, Az.: 9 es 10.894) ist dieses nicht zulässig, da trotz der Einhaltung der Abstandsflächen der Wohnfrieden der „bodenrechtlichen Lebens- und Schicksalsgemeinschaft“ empfindlich gestört wird. Ich fordere sie daher auf, das Thema im Bebauungsplan zu berücksichtigen, da nach § 1 Abs. 7 BauGB die Planung nicht dazu führen darf, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Errichtung einer „Aussichtsplattform“ ist nicht vorgesehen. Weiterhin wird die Ausnahmeregelung des § 5 der textlichen Festsetzungen gestrichen, so dass auch ein ausnahmsweises Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone unzulässig ist.</p>
8.3		Weiterhin fordern wir sie als direkte Anwohner auf, die Sichtschutzbepflanzung zu den direkten Anwohnern in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Wir haben Sie bereits im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass wir uns bezüglich des Schutzes unserer Privatsphäre sorgen (s. unser Schreiben vom 18.09.2019). Der Grund hierfür ist, dass sich unser Garten sowie unsere Terrasse direkt neben der Fläche des überarbeiteten Bebauungsplanes befindet. Leider sind sie bis heute nicht auf unser Schreiben und Anmerkungen eingegangen. Es kann doch nicht unsere Aufgabe als direkte	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 4.20.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Anwohner sein, Bäume oder Pflanzen zum Erhalt der Privatsphäre zu pflanzen oder sich nach der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit dem Investor darüber auseinandersetzen zu müssen, wie unsere Privatsphäre durch eine mögliche Sichtschutzbepflanzung geschützt werden kann. Dieses Konfliktpotential muss durch die Gemeinde bzw. Samtgemeinde durch die Festsetzung von Grünordnungen aus dem Weg geräumt werden.	
9	Private Einwenderin Zu Protokoll gegeben am 24.02.2020	<p>■■■■■ spricht vor und äußert ihre Bedenken zur Benennung eines Floristikers im Vorkassenbereich des geplanten EDEKA-Marktes.</p> <p>■■■■■ weist auf ihr seit über 50 Jahren bestehendes Floristikgeschäft „Westerende 1“ in ca. 500 m Entfernung zum geplanten Verbrauchermarkt hin. Auch in den Nachbarorten Himmelpforten 2x, Düdenbüttel, Haddorf/Toom, Drochtersen sind ausreichend Floristiker vorhanden.</p> <p>Durch die örtliche Nähe eines weiteren Floristikers sieht ■■■■■ existenzgefährdende Risiken für ihr Floristikgeschäft. Sie bittet daher darum, im Vorkassenbereich keinen Floristiker, sondern eher ein in Hammah nicht vorhandenes Gewerbe anzusiedeln.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Floristikgeschäft wird innerhalb des SO 1-Gebietes nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen.</p>
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:			
1	Landkreis Stade Schreiben vom 23.03.2020		
1.1.1	Regionalplanung	Der Abschnitt 4.1 des Begründungsentwurfes („Regionales Raumordnungsprogramm“) ist insgesamt unstrukturiert und verwechselt in Teilen das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade und das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 miteinander. Das RROP ist darüber hinaus aktuell nicht maßgeblich für die Beurteilung von Zielen	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung im Kap. 4.1 wird i.S.d. Anregung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (bulwiengesa) angepasst.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>im Bereich des Einzelhandels, da es zurzeit u.a. an die Einzelhandelsvorgaben des LROP 2017 angepasst wird (2. Änderung des RROP). Die Planung ist insbesondere an den Festlegungen des Abschnittes 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) des LROP zu messen (siehe unten). Ergänzend wird darüber hinaus angeregt, in der Entwurfsbegründung alle für die Planung relevanten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aufzunehmen und zur besseren Lesbarkeit den Text in Abschnitte für das LROP und das RROP zu gliedern. Es sind neben den zeichnerischen Festlegungen auch die relevanten textlichen Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen.</p> <p>Auf Seite 7 des Begründungsentwurfes wird auf die - nicht mehr anzuwendende (siehe oben) - Regelung des Abschnitts 2.3.3 Ziffer 02 RROP (nicht, wie angegeben, LROP) verwiesen, dass auch neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadt- /zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Versorgungskerne, aber innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes Zentraler Orte zulässig seien, und auf diese Weise versucht die Zielkonformität des Vorhabens zu begründen.</p> <p>Abgesehen davon, dass hier die Ziele des LROP maßgeblich anzuwenden sind, ist dieser Begründungsansatz auch inhaltlich falsch. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben besitzt zum einen ein überwiegend periodisches und zentrenrelevantes Kernsortiment und ist zum anderen nicht in einem Zentralen Ort (z. B. einem Grundzentrum) mit einem Zentralen Siedlungsgebiet geplant.</p> <p>Der Aussage auf Seite 8 der Vorentwurfsbegründung kann somit nicht gefolgt werden: Eine Beurteilung, ob die vorliegende Bauleitplanung dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht, ist ohne eine vorliegende Untersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Dass - wie auf Seite 8 dargestellt - die geplante Senioreneinrichtung dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB genügt, kann allerdings gefolgt werden.	
1.1.2		<p>Da es sich bei der Gemeinde Hammah um keinen Zentralen Ort handelt und auch kein zentrales Siedlungsgebiet festgelegt ist, sind gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte aus raumordnerischer Sicht in der Regel nicht zulässig, da sie bereits dem Konzentrationsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP widersprechen. Das LROP 2017 kennt jedoch zwei Möglichkeiten, mit denen außerhalb eines Zentralen Ortes großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m², wie im vorliegenden Fall geplant, zulässig sein können:</p> <p>a) Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 10 des LROP sind neue raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente besitzen, auch zulässig, wenn sie an einem Standort errichtet werden, der im RROP als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (inklusive des jeweils zu versorgenden Bereichs) festgelegt wurde. Zudem sind die sonstigen in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 genannten Voraussetzungen zu erfüllen. Es wird im Rahmen der o. g. 2. Änderung des RROP derzeit geprüft, ob für die Gemeinde Hammah ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt werden kann. Belastbare Unterlagen liegen derzeit noch nicht vor, sodass eine Einschätzung gegenwärtig nicht möglich ist.</p> <p>b) Gemäß den Festlegungen des LROP (gern. Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3 LROP) können neue großflächige Einzelhandelsvorhaben (Verkaufsfläche über 800 m²) mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Umständen als Vorhaben zur „wohnotbezogenen</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird i.S.d. Anregung angepasst.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Nahversorgung“ zulässig sein, wenn sie mindestens 90 % periodische Sortimente (insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren) aufweisen und mehr als 50 % des Umsatzes aus einem fußläufigen Einzugsbereich (max. 10 Gehminuten) generiert wird. In diesen Fällen sind die Einzelhandelsvorhaben gemäß Festlegungen des LROP als nicht raumbedeutsame Nahversorgung anzusehen. Ob ein solcher Fall vorliegt, ist in einer entsprechenden Einzelhandelsexpertise darzulegen.</p> <p>Zur Beurteilung, ob die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen ist, ist eine gutachterliche Betrachtung notwendig. Dabei ist das geplante Vorhaben auch mit den raumordnerischen Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels zu spiegeln. Die Zielkonformität ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen. Es darf mit dem Bebauungsplan kein Einzelhandelsvorhaben ermöglicht werden, welches den Festlegungen der Raumordnung widerspricht.</p> <p>Es wird für die gutachterliche Betrachtung ergänzend darauf hingewiesen, dass aus raumordnerischer Sicht alle im Sondergebiet „SO 1“ geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht nur sortimentsbezogen, sondern in ihren Wirkungen auch als Gesamtheit zu betrachten sind. Zudem wird auf die Agglomerationsregel gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 verwiesen.</p> <p>Danach sind die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen beider Sondergebiete („SO 1“ und „SO 2“) zusammen zu betrachten. Neben der maximalen Verkaufsfläche aller Betriebe in den Sondergebieten (Agglomerationsregel) sind auch die Anteile periodischer und aperiodischer Sortimente in die textlichen Festsetzungen des B-Plans zu übernehmen.</p>	
1.2	Städtebau	Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich zentraler Lage der Ortschaft Hammah. Das durch die Bauleitplanung	Die Hinweise werden 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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes enthält hierzu zwar Ansätze, die jedoch vor v. g. Hintergrund vertieft und letztlich über entsprechende Festsetzungen fixiert werden sollten.</p>	<p>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 einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ der Fall wäre.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
1.3.1	Untere Bauaufsichtsbehörde	Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan sollten vermaßt werden.	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Bemaßungen werden in der Planzeichnung eingetragen.</p>
1.3.2		Es sollte überdacht werden, ob für die Stellplatzanlage in Richtung der Flurstücke 56/6 und 56/3 zusätzlich Bäume zur	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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Begründung vorgeschrieben werden, zumal das Baugrundstück für den Lebensmittelmarkt auf 0,9 zulässige GRZ festgesetzt wird.	Der Bereich Richtung Flurstück 56/5 liegt durch die veränderte Vorhabenplanung nun innerhalb der Baugrenzen. Im Bereich zum Flurstück 56/3 wird ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
1.3.3		Der Hinweis zur Kampfmittelbelastung ist entsprechend der Schlusspunkttheorie zur Erteilung einer Baugenehmigung so anzupassen, dass es nicht zwingend notwendig ist, eine Luftbilddauswertung vor Erteilung der Genehmigung dem Bauordnungsamt vorzulegen. Derzeit müsste jeder Bauherr eine Sondierung seines Baugrundstücks durchführen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird i.S.d. Anregung angepasst.
1.3.4		Vorbeugender Brandschutz (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 NBrandSchG) 1 Löschwasserversorgung: 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 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. 96 m³/h 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 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.	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.
1.3.5		Zuwegung: Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Vorhabenplanung und ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.</p>	
1.4	Archäologie	<p>Die Belange der archäologischen Denkmalpflege finden im aktuellen Entwurf nicht ausreichend Berücksichtigung. Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdeingriffen mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung dokumentiert werden. Folgender Absatz ist daher in die Begründung des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>„Untere Denkmalschutzbehörde: Aufgrund eines Bodendenkmals (Hammah, Fundstellenummer 29, bronzezeitliches Urnengräberfeld) ist im Bereich des Bebauungsplans mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung mit folgendem Inhalt zu übernehmen:</p> <p>„Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Hammah, Fundstellenummer 29, bronzezeitliches Urnengräberfeld) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden.</p> <p>Die Kosten für die Sondierung hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.</p> <p>Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Hinweise: Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler Tel. 04141/542216; daniel.noesler@landkreis-stade.de) auf.“</p>	
1.5	Umweltamt, Immissionsschutz	<p>Seitens des Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung, wenn nachfolgende Hinweise in der weiteren Planungsphase Berücksichtigung finden:</p> <p>Zu Punkt 4.1.6 „Stationäre Anlagen“ der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung: Bei der auf dem Dach installierten Lüftungsanlage sollte ein Betrieb von 24 h für die schallschutztechnische Beurteilung sowie später im Betrieb angenommen werden. Hier fehlt ein Schalleistungspegel in der Untersuchung. Weiterhin sollte eine schallschutztechnische Anlagenausführung in der weiteren Planungsphase vorgesehen werden. Vorliegende Beschwerden zeigen hier ein erhöhtes Konfliktpotential.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde nach Angaben des Betreibers und unter Berücksichtigung vergleichbarer Märkte erstellt. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine konkreten Regelungen zu zulässigen Anlagenteilen wie Lüftungs- und Klimaanlage trifft. Diese sind stets Teil der Objektplanung und können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung finden, wenn die konkrete Lage der Lüftungseinrichtungen bekannt ist. Auf dieser</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Zu 6.3 „Warenanlieferungen mit Kleintransportern“: Das gilt nur für Kleintransporter ohne Kühlung. Für Anlieferungen mit Kleintransportern mit Kühlung ist die Anlieferung zwingend in der Tageszeit vorzusehen.</p>	<p>Planungsebene können auch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Anlieferung mit Kleintransportern mit Kühlung zur Nachtzeit ist nach Angaben des Investors nicht vorgesehen, so dass dieser Fall im Gutachten nicht berücksichtigt wurde.</p>
1.6	Umweltamt, Kreisstraßen	<p>Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die straßenrechtlichen Belange hat eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Knotenpunktes K03 / K68 / Osterheide im Hinblick auf die neu generierten zusätzlichen Verkehre zu erfolgen. Dieses betrifft sowohl die Kfz, als auch die Führung der Fußgänger / Radfahrer in diesem Bereich (Querung Osterheide, Breite der vorhandenen Fußwege im Kreuzungsbereich). Dieses sollte auch bereits unter Berücksichtigung der von der Gemeinde aktuell und in Zukunft geplanten deutlichen Erweiterungen der Wohnbebauung im Nord-Osten / Osten von Hammah erfolgen, sofern diese über die Straße „Osterheide“ an die Kreisstraße angebunden werden sollen (siehe hierzu auch Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten i.S.d. Anregung wurde zwischenzeitlich erstellt. Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 2.1.</p>
1.7	Umweltamt, Wasserwirtschaft	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde erst abgegeben werden kann, wenn ein detailliertes Entwässerungskonzept vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist noch in Bearbeitung und wird im weiteren Planverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>
1.8	Umweltamt, 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. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet ist die Neuanlage von Straße nicht vorgesehen.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Für die Müllfahrzeuge muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55m 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 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). • 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 	

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>	
1.9.1	Naturschutz	<p>Eine entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Baumreihe soll erhalten werden. Zum Schutz der Baumreihe soll eine 4 m breite „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ im östlichen Bereich festgesetzt werden. Begründet wird diese Festsetzung damit, dass zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden, durch Wohnen geprägten Bereichen, eine Pufferzone geschaffen werden soll. Auch Vögel, Kleinsäuger und Insekten dient diese Baumreihe als Lebensraum und Nahrungsgebiet. Vermutlich nutzen auch Fledermäuse diese Gehölzstruktur als Nahrungsgebiet.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist nicht nachvollziehbar, warum dieses Anpflanzgebot nur ca. die Hälfte der Länge der Baumreihe umfasst. Auch ragen die</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Siehe Abwägung zu lfd. Nr. 3.3 und 4.10.</p> <p>Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Baumkronen der zu schützenden Baumreihe bis zu ca. 10 m in das Plangebiet. Die nördliche Baugrenze des SO 2 ist lediglich ca. 5 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt und kann auch noch in Teilbereichen um bis zu 1,50 m in der Tiefe überschritten werden. Dieses widerspricht grundsätzlich dem Grundgedanken zur Erhaltung der Baumreihe. Von einem Erhalt der Baumreihe kann unter diesen Voraussetzungen nicht ausgegangen werden. Um für die nördlich angrenzenden Anwohner eine „echte Pufferzone“ zu gewährleisten und den Lebensraum der Tiere und Bäume so gut es geht zu erhalten, sollte die Baumreihe auf der gesamten Länge (Flurstück 56/5 bis 1/36) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Die Breite des Erhaltungsgebotes sollte mind. 8 m betragen, um die Kronen der Baumreihen bei einer angrenzenden 3-geschossigen Bebauung zu erhalten und vor schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu bewahren.</p>	
1.9.2		<p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 (1) BNatSchG ist für das Plangebiet erforderlich und den Entwurfsunterlagen beizufügen. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sollten als konkrete Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz wurde zwischenzeitlich erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.</p>
2 2.1	<p>Industrie- und Handelskammer (IHK) Stade</p> <p>Schreiben vom 06.04.2020</p>	<p>Grundsätzlich sind nach Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie hier geplant, nur in so genannten zentralen Orten zulässig. Hammah selber ist kein solcher zentraler Ort. Die Funktion zur Versorgung der Bevölkerung obliegt in der Samtgemeinde den ehemals eigenständigen Grundzentren Himmelpforten und Oldendorf. Unter bestimmten Kriterien lässt sich aber auch ein Nahversorger in nicht zentralen Orten begründen. Siehe hierzu die beigefügte Zusammenstellung der Ausnahmen gemäß Landesraumordnungsprogramm, 2017 (LROP). Ob eine dieser Ausnahmen bei der vorliegenden Planung greift, lässt sich erst nach Vorlage des angekündigten</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung der bulwiengesa liegt zwischenzeitlich vor. Danach kann der geplante Einzelhandelsstandort in Hammah etabliert werden, ohne in Konflikt mit dem LROP zu geraten. Die Verträglichkeitsuntersuchung wird dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt.</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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Verträglichkeitsgutachtens feststellen. Wie bereits telefonisch besprochen, können wir unsere abschließende Stellungnahme daher erst nach Einsichtnahme und Bewertung des Gutachtens vornehmen.	
2.2		Darüber hinaus bitte ich zu beachten, dass ein Teil der Grundversorgung in Hammah bereits durch den kleinflächigen „Nah & Frisch“, Hintelmann GmbH, Bahnhofstr. 47, gewährleistet wird. Nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben, sind bei der Planung von neuen großflächigen Einzelhandelsvorhaben Bestandsbetriebe besonders zu beachten. Demnach hat Bestandoptimierung Vorrang vor Neuentwicklung. Ich gehe daher davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung in enger Abstimmung mit Herrn Hintelmann erfolgt. Ebenso mit den Handelsunternehmen in den benachbarten Zentren Oldendorf und Himmelpforten (Abstimmungsgebot).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende kleinflächige Nahversorgungsstandort soll nach Angaben des Betreibers mittelfristig aufgegeben werden, da an dem bestehenden Standort keine Entwicklungsperspektiven vorhanden sind. Das Altobjekt wurde von der Gemeinde bereits angekauft und wird handelsfremd nachentwickelt.
2.3		Vorausgesetzt, dass sich das Vorhaben als raumordnerisch verträglich erweist, geben wir bereits jetzt schon nachfolgende immissionsschutzrechtliche Hinweise: Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass eine schalltechnische Untersuchung geplant ist. Dabei sollten nicht nur Emissionen aus dem PKW- und Lieferverkehr betrachtet werden, sondern auch solche, die durch den Betrieb von Kühlanlagen entstehen. Da sich die Immissionssituation durch spätere Veränderungen an den Betriebsabläufen ändern kann, sollte zudem ausreichend Weiterentwicklungsspielraum in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vorhanden sein.	Die Anregung wird berücksichtigt. Eine schalltechnische Untersuchung zu den geplanten Vorhaben liegt zwischenzeitlich vor (Wenker u. Gesing). Danach können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen eingehalten werden.
2.4		Ferner ist zu beachten, dass neben den bereits existierenden Wohnnutzungen in der Umgebung auch die geplante Seniorenresidenz einem gewissen Schutzanspruch unterliegt. Um immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenziale bereits auf Planungsebene zu vermeiden, regen wir an, unter § 2 der Festsetzungen klarzustellen, welcher Schutzwürdigkeit das Sondergebiet „Seniorenwohnen“ unterliegen wird. Dies sorgt	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Errichtung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes ist in dem v.g. Schallgutachten ebenfalls als maßgeblicher Immissionsort berücksichtigt worden. Dabei wurde für dieses SO 2-Gebiet der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde gelegt, in dem ein gesundes Wohnen möglich ist.

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

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		auch bei der Beurteilung etwaiger zukünftiger Vorhaben für Klarheit hinsichtlich der Schutzansprüche.	
3	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg- Stade Schreiben vom 16.03.2020	Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven Schreiben vom 19.03.2020	Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt. Die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für die geplanten Vorhaben liegen beim Landkreis.	Keine Abwägung erforderlich.
5	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Schreiben vom 24.02.2020	Als Träger öffentlicher Belange nimmt der NLWKN grundsätzlich nur zu den von ihm unterhaltenen Anlagen, Gebäuden, Grundeigentum, landeseigenen Gewässern und Messstellen Stellung. In diesem Falle ist der NLWKN durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 13.03.2020	Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie stehen bergbauliche Belange der o. g. Planung nicht entgegen.	Keine Abwägung erforderlich.
7	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Schreiben vom 02.03.2020	Die Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Hammah grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Weiterhin teilen wir mit, dass keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.	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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
8	BUND Schreiben vom 24.02.2020	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zum B-Plan 25 in Hammah. Allerdings ist für einen Naturschutzverband Voraussetzung für eine qualifizierte Stellungnahme das Vorliegen des Fachberichts Artenschutz. Wir bitten deshalb um Zusendung, ggf. Mitteilung, ab wann der Fachbericht über die Homepage der Samtgemeinde einzusehen und herunterzuladen ist. Wir gehen gleichzeitig davon aus, das mit Vorliegen des Fachberichts erst die Stellungnahmefrist für uns beginnt und der Abgabetermin sich entsprechend nach hinten verschiebt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Fachbeitrag Artenschutz liegt zum Entwurf vor. Der BUND erhält im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme.
9	Unterhaltungsverband Untere Oste Schreiben vom 25.02.2020	Der Unterhaltungsverband Untere Oste hat keine Bedenken oder Anregungen, sofern die beschriebene Regenrückhaltung umgesetzt wird.	Keine Abwägung erforderlich.
10	Stadtwerke Stade Schreiben vom 24.02.2020	Die Stadtwerke Stade GmbH versorgen die Ortschaft Hammah mit Erdgas (s. Leitungsplan). Das auf dem Grundstück befindliche gastronomische Gebäude soll abgerissen werden. Dafür ist eine vorherige Trennung des Gashausanschlusses notwendig. Alle geplanten Gebäude (Seniorenwohnheim, Einzelhandelsgeschäft usw.) können problemlos an unser vorhandenes Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Möglichkeit besteht dazu von der Bahnhofstraße, sowie von der Straße „Osterheide“. Sollten Sie dazu noch Fragen haben, auch für die spätere Versorgung, wenden Sie sich bitte an unseren Netzmeister Herrn Guhs. (E-Mail: joern.guhs@stadtwerke-stade.de, Tel. 04141/404-138)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11	Hansestadt Stade Schreiben vom 27.02.2020	Die Belange der Hansestadt Stade werden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht berührt. Anregungen und/oder Bedenken werden somit nicht vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
12	Gemeinde Drochtersen	Seitens der Gemeinde Drochtersen werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
	Schreiben vom 25.02.2020		
13	Vodafone GmbH Schreiben vom 12.03.2020	Eine Ausbauentscheidung 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
14	Deutsche Telekom Technik Schreiben vom 10.03.2020	Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23, Glückstädter Str. 23, 21682 Stade, in Verbindung setzen. Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
15	EWE Netz GmbH Schreiben vom 06.03.2020	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln	Die Hinweise werden 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 „Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	