



Landkreis Stade * 21677 Stade

Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung
Palmaille 96

22767 Hamburg

Planung, Klimaschutz und Kultur
Am Sande 2
Herr Schmidt
Gebäude B / Zimmer 103
☎ 04141-12 6124
☎ 04141-12 6313
✉ planung@landkreis-stade.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (bei Antwort angeben)

Datum

61.06.08.22.30

08.09.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Hammah
Bebauungsplan Nr. 30 „Am breiten Rehmen“,
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 30 „Am breiten Rehmen“ nimmt der Landkreis Stade wie folgt Stellung:

Raumordnung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 sollen 20 Baugrundstücke im Ort Hammah geplant werden.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 des Landkreises Stade, Kapitel 2.1 Ziffer 01 hat sich die Siedlungsentwicklung „vorrangig in den zentralen Orten zu vollziehen und in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren“. Die Gemeinde Hammah stellt keinen zentralen Ort dar, hat aber aufgrund ihrer raumstrukturellen Bedeutung und der vorhandenen Infrastruktur (Bahnanschluss) eine besondere Funktion für die Wohnraumentwicklung zugewiesen bekommen.

Der Geltungsbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass hier keine Bedenken bestehen. Es sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Hauptdienstgebäude:

Kreishaus
Am Sande 2
21682 Stade
Telefon: (0 41 41) 12-0
Telefax: (0 41 41) 12-1025
eMail: info@landkreis-stade.de
www.landkreis-stade.de

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Stade
IBAN: DE82 2415 1116 0000 1000 24
SWIFT-BIC: NOLADE21STK
Volksbank Stade-Cuxhaven eG
IBAN: DE64 2419 1015 1001 2125 00
SWIFT-BIC: GENODEF1SDE

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung:

Montag bis Donnerstag
8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag
8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Öffnungszeiten

AWZ Stade und Buxtehude:
Montag bis Freitag
8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Samstag
8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

**Auch außerhalb der Öffnungszeiten
können gerne Termine vereinbart
werden.**

Städtebau:

Allgemein:

- Zu der Planung bestehen keine Bedenken.

Planerische und grünordnerische Festsetzungen:

- Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten:

Der Bebauungsplan sieht im gesamten Plangebiet die offene Bauweise vor; ausschließlich im ,WA 1' sind alle Hausformen (Einzelhaus/Doppelhaus/Hausgruppe) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, bzgl. der Wohneinheiten wird ebenfalls nur für den Nutzungsbereich ,WA 1' auf eine Beschränkung verzichtet.

Auffällig ist, dass die Nutzung ,WA 1' im Verhältnis zum sonstigen Planbereich, der als ,WA 2' festgesetzt wird, einen deutlich zurückgenommenen Anteil einnimmt, der durch das Planungskonzept (Kapitel 5 der Begründung) begründet wird. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Sinne eines Angebots, das sich stärker am Markt orientiert, ist zu überlegen, ob nicht zu einem größeren Anteil als im Entwurf vorgesehen, eine höhere Bebauungs- bzw. Wohnungsdichte zulässig sein sollte. Sofern eine entsprechende Nachfrage nicht gegeben ist, würde eine flexiblere Festsetzung, wie für ,WA 1' vorgesehen, die Bebauung durch weitere Einfamilienhäuser nicht automatisch ausschließen.

- Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, die die Obergrenze der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO aufnimmt, ermöglicht eine maximale wohnbauliche Ausnutzung des Baulandes und ist im Sinne einer flexiblen Ausnutzung der Baugrundstücke zu begrüßen. Die mit der Festsetzung einhergehende Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO dienen der Durchgrünung im Quartier.

Zu bedenken gebe ich, dass bei maximaler wohnbaulicher Ausnutzung der GRZ nur noch beschränkte Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplatzanlagen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstiger baulicher Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bestehen. Eine Reaktion darauf könnte sein, dass eine Verlagerung der Abstellmöglichkeiten von PKW in den Straßenraum erfolgt, auch wenn unter Ziffer 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen für Stellplätze und Zufahrten zugleich eine Begünstigung für wasserdurchlässige Aufbauten vorgesehen ist. Eine potenzielle Verlagerung der Stellplätze in den öffentlichen Straßenraum ist nicht auszuschließen und sollte planerisch bedacht werden.

Archäologie:

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt oder zu vermuten; zu der Planung bestehen keine Bedenken.

Baudenkmalpflege:

Nach erfolgter Prüfung gem. § 10 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 in der z.Z. geltenden Fassung bestehen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 30 „Im breiten Rehmen“ grundsätzlich keine Bedenken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind nachfolgende Hinweise und Ergänzungen zu berücksichtigen:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale, jedoch liegt in der näheren Umgebung südöstlich vom Plangebiet das gem. § 3 Abs. 2 u. 3 S. 1 als Einzeldenkmal in Gruppe baulicher Anlagen eingetragene Baudenkmal „Zum Rugenbarg 39“. Gem. § 8 NDSchG darf das Baudenkmal in seiner Gestalt oder Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Durch die Wohnbebauung ist keine

Beeinträchtigung zu erwarten, allerdings befindet sich das geplante Rückhaltebecken in nur 20 m Entfernung zum Wohnhaus.

Durch die Ausgrabungsarbeiten sind Erschütterungen zu befürchten, die sich auf die Gründung des Gebäudes auswirken könnten.

Hinweise / Denkmalschutz:

Vor Ausführung ist für das Rückhaltebecken ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen, aus dem die genaue konstruktive Konzeption hervorgeht. Der Einsatz von Spundwänden, die in die Erde gerammt werden, ist unzulässig. Für das Baudenkmal Zum Rugenbarg 39 ist vor Ausführung ein Beweissicherungsverfahren vorzunehmen.

Klimaschutz:

- In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird für den Bereich WA1 eine offene Bauweise zur möglichen Realisierung sogenannter Reihenhäuser festgelegt, welche aus Gründen der Energieeffizienz, sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrüßenswert ist.
Im Bereich WA2 ist die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, hier wäre die entsprechende Zulässigkeit für Hausgruppen wie im Bereich WA1 wünschenswert, um im gesamten Plangebiet vielfältigere und ressourcenschonende Wohnformen zu ermöglichen.
- Eine GRZ von 0,4 und die planungsrechtliche Festsetzung 2 zur möglichen Überschreitung dieser sind aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen, da eine gute Retentionsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.
- Die Festsetzung 6.1 ist aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen, klimaresiliente Baumarten weisen auch bei zukünftig gehäuft auftretenden Dürreperioden eine gute Trockenstresstoleranz auf. Aus Klimaanpassungssicht empfiehlt es sich jedoch, den Bergahorn von Pflanzliste A durch eine klimaresiliente Art zu ersetzen (z.B. Spitzahorn) – Bergahorn weist eine schlechte Trockenstresstoleranz auf. Gleiches gilt für die Schwarzerle aus Pflanzliste A. Eine ausreichend große Baumschreibe verbessert nachweislich die Klimaresilienz des Baumes.
- Festsetzung 7.1 zu Gründächern ist aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen – Gründächer verbessern die Retention, das Mikroklima und dienen der Biodiversität.
- Festsetzung 7.2 ist aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen – ein wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten verbessert die Retentionsfähigkeit des Bodens bei zukünftig gehäuft auftretenden Starkregenereignissen.
- Festsetzung 1.4 der örtlichen Bauvorschriften zur Dachbegrünung sind aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen. Gründächer verbessern die Retention von Regenwasser, dienen dem Mikroklima und der Biodiversität.
- Die Festsetzung 5 der örtlichen Bauvorschriften ist aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen – Sogenannte Schottergärten sind per Landesrecht verboten – das explizite Erwähnen dieses Verbotes im B-Plan macht dieses noch einmal eindrücklich. Schottergärten haben einen negativen Einfluss auf die Retentionsfähigkeit des Bodens und das Mikroklima, bei zukünftig gehäuft auftretenden Starkregenereignissen und Hitzeperioden.
- Die Festsetzung 6 der örtlichen Bauvorschriften zur Vorsehung von Zisternen ist aus Klimaanpassungssicht zu begrüßen.

Immissionsschutz:

Zu der Planung werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Wasserwirtschaft und Küstenschutz:

- Oberflächenwasser/Niederschlagsentwässerung:

Die **untere Wasserbehörde** hat bzgl. der Niederschlagsentwässerung und des Oberflächengewässerschutzes keine Bedenken gegen die Planung.

- Abwasser:

Bzgl. der Abwasserbeseitigung gibt die untere Wasserbehörde folgende Stellungnahme ab:

Gem. Ziffer 6.2 des Erläuterungsberichtes geht der Planer davon aus, dass die Abwasserbeseitigung durch Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes der Samtgemeinde Himmelpforten-Oldendorf und Anschluss an die Kläranlage sichergestellt werden kann. Eine Prüfung hat offenbar nicht stattgefunden. Insoweit ist die Abwasserentsorgung z. Zt. nicht sichergestellt. Hammah ist an die Kläranlage Stade angeschlossen. Es ist daher vorab mit der Samtgemeinde Himmelpforten-Oldendorf und der Abwasserentsorgung Stade zu klären, ob der Anschluss realisiert werden kann. Es bestehen keine Bedenken, wenn unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen ein Anschluss an die öffentlichen Abwasserentsorgung sichergestellt werden kann.

Für Rückfragen steht das Amt „Wasserwirtschaft und Küstenschutz“ (Herr Jürs: 04141/12-6833) gerne zur Verfügung.

Abfall und Kreislaufwirtschaft:

Es sind die nachstehend aufgeführten Hinweise zu beachten:

Bei Planungen von Neubauten ist zu beachten:

- Die Grundstücke müssen ausreichend Platz für die Lagerung von Hausmüll- und Bioabfall- und Altpapierbehälter sowie gelben Säcken aufweisen.
- Für die Bereitstellung der o. g. Behälter sowie für Sperrmüll muss an der Grundstücksgrenze genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.
- Für Müllfahrzeuge muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m gewährleistet sein.
- In Stichstraßen oder Sackgassen muss eine Wendemöglichkeit mit einem Mindestdurchmesser von 22 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.

Bei Planungen von Baumaßnahmen ist zu beachten:

- Bei der Planung der Straßen und Verkehrsflächen sind generell die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast06) zu beachten.

- Der Bauherr oder für das Baugebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und –säcke sowie des Sperrmülls bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen.
- Die Sammelstelle muss für das Müllfahrzeug ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust und insbesondere ohne Gefährdungen für Passanten, Anwohnerinnen und Anwohner und Müllwerker anfahrbar sein. Der Standplatz der Behälter und des Sperrmülls muss stufenfrei, befestigt und trittsicher sein.
- Vor Beginn der Bauphase ist das Amt für Abfall und Kreislaufwirtschaft des Landkreises Stade (abfallwirtschaft@landkreis-stade.de) und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen (kommunalentsorgung@karl-meyer.de) wegen erforderlicher Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und -säcke sowie des Sperrmülls während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes/der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen bzw. über die angedachten Sammelstellen schriftlich zu informieren. Ebenso sollte eine Information erfolgen, sobald Straßen endausgebaut und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sind.
- Das vom Landkreis beauftragte Abfuhrunternehmen fährt während der Bauphase aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht in Neubaugebiete.
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und –säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen.
- Eventuelle Abfallreste nach der Abfuhr/Gegenstände die im Rahmen einer Sperrmüllabfuhr nicht abgeholt wurden, sind unverzüglich von den Sammelstellen zu entfernen
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass 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 zu erstellen, so dass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer und Fußgänger nicht behindert werden.

Grundlage hierfür sind die Sicherheitsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) und der Berufsgenossenschaft Verkehr (BG Verkehr).

Naturschutz:

Aus Naturschutzsicht werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- Zur Wahrung von §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie §13 BNatSchG ist zur Eingriffsminderung/Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Wasser bei Fuß- und Radwegen, Stellplätzen und Zufahrten die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,5 vorzusehen.
- Die fachgerechte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der speziellen artenschutzrechtlichen Belange ist notwendig.
- Die Hinweise zur Beleuchtung (Nr. 3) in Bezug auf den Artenschutz werden begrüßt. Amberfarbene Leuchtmittel sollten als sehr insektenfreundlich explizit mit erwähnt und insb. für eine eventuelle Straßenbeleuchtung vorgesehen werden. Die Vorgaben sollten zudem auch auf die Beleuchtung öffentlicher Flächen übernommen werden, um eine zielgerichtete,

artenschutzkonforme Beleuchtung zu sichern. Für den Straßenkörper sollte bspw. eine zeitgesteuerte Dimmung oder Abschaltung der Beleuchtung vorgesehen werden.

- Aus Gründen des Flächenschutzes sollte angestrebt werden, eine möglichst effiziente Bebauung durch Doppel- oder Reihenhäuser zu erreichen. Einfamilienhausbebauung ist kein geeignetes Mittel, das erklärte Ziel von 0 ha Flächenverbrauch bis 2050 zu erreichen. Ein Ausschluss von Reihenhäusern aus Teilen des Plangebietes ist daher nicht zielführend.
- Sofern eine externe Kompensation erforderlich wird, sollte diese über einen entsprechenden Hinweis in den B-Plan, der Angaben zu den Katasterdaten, der Größe und der Art der Maßnahme beinhaltet, aufgenommen werden.
- Für eine externe Kompensationsmaßnahme muss die Eignung und Verfügbarkeit der Fläche nachgewiesen werden. Die Kompensationsmaßnahme müsste ebenfalls ausführungsreif erläutert werden.
- Die dauerhafte Sicherung einer ggf. notwendigen externen Kompensationsfläche ist erforderlich. Ist die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist die Sicherung über den städtebaulichen Vertrag ausreichend, ansonsten ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Der entsprechende Nachweis sollte vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.
- Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (insb. Glas und Licht) sollten als konkrete Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.
- Der UNB liegen Informationen auf das Vorhandensein einer Kompensationsfläche (Anpflanzung) östlich angrenzend an das Flurstück 7/8 vor. Die Grünfläche ist als solche in den Plan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufzunehmen. Sie dienen gleichzeitig der Strukturierung des Gebietes und fördern die Wohnqualität.

Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Diese fachliche Einschätzung erfolgt vorbehaltlich der Ergebnisse der noch ausstehenden natur- und artenschutzrechtlichen Fachgutachten.

Für Rückfragen steht das Amt Naturschutz (Frau Neunaber: 04141/ 12-6733) gerne zur Verfügung.

Um eine Durchschrift des Abwägungsergebnisses wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Grotthoff