



Landkreis Stade \* 21677 Stade

Cappel + Kranzhoff  
Stadtentwicklung und Planung GmbH  
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

61.06.08.22.28

**03.06.2024**

**Bauleitplanung der Gemeinde Hammah;  
Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West“ (OT Mittelsdorf),  
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren nimmt der Landkreis Stade wie folgt Stellung:

Raumordnung:

Für das Vorhabengebiet befinden sich im Landes- Raumordnungsprogramm (LROP) und Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) keine raumordnerischen Festlegungen. Das Vorhaben grenzt an einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich mit Wohnbebauung. Es sind somit keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

Städtebau:

Zu der Planung werden keine Bedenken vorgebracht. Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung als „Wohnbaufläche“ entwickelt.

Zu den gewählten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden folgende Hinweise gegeben.

Unter Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften sind die Gestaltungsvorschriften für Außenwände aufgenommen; es fällt auf, dass lediglich für das zulässige Sichtmauerwerk Regelungen im Sinne des maßgeblichen Farbbildes getroffen werden. Für die zulässigen Putzfassaden sind keine Farbtöne definiert.

**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

**Allgemeine Öffnungszeiten:**

Montag, Dienstag:  
8.00 bis 12.00 Uhr + 14.00 bis 15.30 Uhr  
Mittwoch, Freitag:  
8.00 bis 12.00 Uhr  
Donnerstag:  
8.00 bis 17.00 Uhr

**Öffnungszeiten Amt „Straßenverkehr“  
Stade und Buxtehude:**

Montag, Dienstag:  
8.00 bis 15.30 Uhr  
Mittwoch, Freitag:  
8.00 bis 12.00 Uhr  
Donnerstag:  
8.00 bis 17.00 Uhr

**Außerhalb der Öffnungszeiten können gerne Termine vereinbart werden.**

Unter Ziffer 3 finden sich die Gestaltungsvorschriften für Dächer; es werden Dachneigungen und zulässigen Materialien der Dacheindeckung geregelt. Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften zu Dächern/Dacheindeckung möchte ich den Blick auf die potenzielle Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen oder Wintergärten lenken, die i. d. R. mit flachgeneigte Dächer aus Glas hergestellt sind. Im Sinne der allgemeinen Zulässigkeit solcher Bauteile/baulichen Anlagen sollten klarstellende Vorschriften aufgenommen werden.

#### Archäologie:

In dem Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt oder zu vermuten; es bestehen keine Bedenken.

#### Baudenkmalpflege:

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die gem. § 8 NDSchG in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden könnten; gem. § 10 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) keine Bedenken.

#### Klimaschutz:

Zu der Planung werden hinsichtlich Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen folgende Anmerkungen gegeben:

Die Zulässigkeit von Dach- und Fassadenbegrünungen gem. Ziffer 2.2 und 3.4 der Örtlichen Bauvorschriften und gem. Ziffer 5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird begrüßt. Grünbedachungen und Fassadenbegrünungen haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima. Zusätzlich wird durch Grünbedachungen der Wasserabfluss reguliert.

In der Planzeichenerklärung ist die Zulässigkeit ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Mit dem gem. § 1a Abs. 2 BauGB formulierten gesetzlichen Anspruch des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden steht die Festsetzung im Widerspruch.

#### Brandschutz:

##### - Verkehrliche Erschließung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. 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.

Gem. § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt [...] vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Dieses ist dann der Fall, wenn die Feuerwehr für die geplanten Gebäude z. B. den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, oder für die Durchführung von wirksamen Löschmaßnahmen. Die Zu- / Durchfahrt ist dann gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle. Durch den Aufsteller des B-Planes ist zu prüfen, ob der Laufweg zu den geplanten Gebäuden die Strecke von 50,0 m übersteigen könnte. In diesem Fall sollte am Ende des Privatweges eine entsprechende Bewegungsfläche eingeplant werden.

- Löschwasserversorgung:

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen 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.

Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Aufgrund der, im Sommer teilweise, eingeschränkten Nutzbarkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung und damit der eingeschränkten Nutzbarkeit der Hydranten, rate ich zur Herstellung von unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Als unabhängige Löschwasserentnahmestelle gelten u. a. Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder natürliche Seen und Bäche. Ich verweise hierzu auf das Info-Blatt Nr. 8 des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen.

Immissionsschutz:

Zu der Planung bestehen werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Wasserwirtschaft und Küstenschutz:

- Oberflächenwasser/Niederschlagsentwässerung:

Die untere Wasserbehörde hat bezüglich der Niederschlagsentwässerung keine grundsätzlichen Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass das örtliche Regenwasserkanalnetz das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser schadlos ableiten kann.

Ausgehend von den im „Niedersächsischen Bodeninformationssystem“ (NIBIS) für die angrenzenden Grundstücke hinterlegten Bodenprofilen wäre der Boden auf dem Erschließungsgrundstück grundsätzlich versickerungsfähig. Im Sinne einer wassersensiblen Gebietsentwässerung wäre es ratsam, die Möglichkeit einer Versickerung über die „belebte Oberbodenzone“ (zum Beispiel mittels begrünter Mulden) zu prüfen und ggf. in die B-Planung aufzunehmen. Denkbar wäre zum Beispiel die Einplanung begrünter Versickerungsmulden mit einem Notüberlauf, der an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden könnte.

Ausgehend von den entwässerungstechnischen Ansatzpunkten des „Schwammstadt“-Projekts in der Smart-City in Harsefeld wird angeregt, mit dem B-Plan Nr. 28 einen entsprechend wassersensiblen Rahmen für die Erschließungsplanung zu schaffen. Ein erster Schritt in diese Richtung könnte eine verbindlichere Formulierung sein bezüglich der Notwendigkeit, Zisternen für den verbesserten Rückhalt von Niederschlagswasser innerhalb des B-Plangebiets zu verwenden. Die Verwendung von Zisternen für die Bereitstellung von Brauchwasser kann die

Trinkwasserinfrastruktur entlasten und eine hydraulische Entlastung der Kanalisation vor Niederschlagswasser-Abflussspitzen bewirken.

- Bodenschutz:

Nach § 6 NBodSchG bestehen zu der Planung keine Bedenken, sofern im Zuge der Baumaßnahmen die DIN 19639 und die DIN 19731 beachtet und angewendet werden.

Für Rückfragen steht das Amt „Wasserwirtschaft und Küstenschutz“ (Herr Jürs 04141/126833) gerne zur Verfügung.

Abfall und Kreislaufwirtschaft:

Die Planung der Straßen und Verkehrswege sollte aus Sicht der Abfall- und Kreislaufwirtschaft so erfolgen, dass eine grundstücksnaher Abfuhr der Müllbehälter und des Sperrmülls möglich ist. Die Notwendigkeit von dauerhaften Sammelstellen für Müllbehälter sollte bei neu zu errichtenden Straßen unbedingt vermieden werden. Die Planung sollte so angepasst werden, dass die Straße durch ein Müllfahrzeug befahrbar ist.

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](mailto:abfallwirtschaft@landkreis-stade.de)) und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen ([kommunalentsorgung@karl-meyer.de](mailto: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).

Für Fragen steht das Amt für Abfall und Kreislaufwirtschaft des Landkreises Stade telefonisch unter 04141/12-6616 gerne zur Verfügung.

#### Naturschutz:

Aus Naturschutzsicht werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- Die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Süden sollte mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke (Pflanzstreifenbreite: 5 m), bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, erfolgen. Die Eingrünung sollte ausführungsfähig im B-Plan festgesetzt werden.
- Die fachgerechte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der speziellen artenschutzrechtlichen Belange (hier: Betroffenheit von Acker) ist notwendig.
- 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 müsste die Eignung und Verfügbarkeit der Fläche nachgewiesen werden. Die Kompensationsmaßnahme müsste ebenfalls ausführungsfähig 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 sollten als konkrete Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.

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 Sawatzki: 04141/126731) bzw. (Frau Ipsen: 04141/6722) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Schmidt