

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 „Am Quellsee“ Stadt Osterholz-Scharmbeck, Bebauungsplan gem. § 8 BauGB**

Die Stadt hat gemäß § 4a Abs. 4 BauGB davon Gebrauch gemacht, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wege der elektronischen Informationstechnologie durchzuführen. Aus diesem Grund wurden die Planunterlagen in das Internet gestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2019 hierüber informiert und um eine Stellungnahme bis zum 17.01.2020 gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Form, dass die Planung in der Zeit vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 im Rathaus einzusehen war.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

### **1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

- 1.1 Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 17.01.2020)
- 1.2 Bundesamt für Flugsicherung (Stellungnahmen vom 16.01.2020)
- 1.3 LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 10.01.2020)
- 1.4 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 08.01.2020)
- 1.5 Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum (Stellungnahme vom 23.12.2019)
- 1.6 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 18.12.2019)
- 1.7 Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord (Stellungnahme vom 11.12.2019)
- 1.8 Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen GmbH (Stellungnahme vom 12.12.2019)
- 1.9 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven – Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 15.01.2020)
- 1.10 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 17.01.2020)
- 1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 02.01.2020)

### **2. ÖFFENTLICHKEIT**

Keine Stellungnahmen

**ANREGUNGEN UND HINWEISE****1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1.1 Landkreis Osterholz**

(Stellungnahme vom 17.01.2020)

Zu o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

Ich weise darauf hin, dass die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Nds. Bauordnung und § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes sicherzustellen ist. Ich bitte, hierfür die Arbeitsblätter W 331 und W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu berücksichtigen.

Die Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom 28.09.2012 (Nds. MBl.37/2012 S. 831) zu planen und zu gestalten. Hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Wendeanlage verweise ich auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)-R1-, Ausgabe 2006 und die Abmessungen lt. Bild 59 dieser Richtlinie.

**2. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange**

Die Festsetzung eines MI im neuen Bebauungsplan „Am Quellsee“ erfordert eine entsprechende Durchmischung dieses Baugebietes. Die Begründung führt eine solche Planungsabsicht jedoch nicht aus. Ggf. reicht es aus, nur den Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche in den neuen Geltungsbereich aufzunehmen. Für den Bereich des neuen Vorhabens ist ein WA statt eines WR vorgesehen, obwohl hier ausschließlich Wohnen vorgesehen ist. Ich rege an, die Art der baulichen

**Zu 1. Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

Wie in der Begründung bereits dargelegt, kann nach Absprache mit der örtlichen Feuerwehr die Löschwasserversorgung über die bereits vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

Die relevanten technischen Regelwerke (Arbeitsblätter W 331 und W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.) werden beachtet.

Der Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt und die Abgrenzung der Fläche für die Wendeanlagen geringfügig vergrößert.

**2. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange**

Entsprechend den nebenstehenden Anregungen wurden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der Verkleinerung des Geltungsbereiches überprüft.

Der vorhabenbezogene Teil des Plangebietes soll wohnbaulich genutzt werden. Daher wird der Anregung gefolgt und an Stelle eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nun ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

## Anregungen und Hinweise

Nutzung (MI und WA) zu überprüfen, ggf. zu ändern und in Kapitel 8.1 der Begründung die Auswahl des festgesetzten Baugebietes konkret darzulegen.

Ich rege an, die textliche Festsetzung 2.2 daraufhin zu überprüfen, ob sie für das gesamte Plangebiet gelten soll oder nur für einzelne Teilgebiete. Ich rege an, ggf. nach den Baugebieten zu differenzieren.

Ich rege an, den Durchführungsvertrag und deren mögliche Änderung oder Neufassung meinem Bauordnungsamt möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen, um prüfen zu können, ob das Vorhaben genehmigt werden kann bzw. ob es im Falle einer Anzeige nach § 62 NBauO genehmigungsfähig ist.

### 3. Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind archäologische Fundstellen, hier ehemalige Grabhügel, vorhanden. Einige Grabhügel sind im Rahmen des Bodenabbaus und der Bewirtschaftung beseitigt und archäologisch untersucht worden. Es wird deutlich, dass dieses Gebiet zur Bronzezeit besiedelt war. Insofern sind weitere Bodenfunde im

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die bisher vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der bisherigen Festsetzung für den betroffenen Grundstücksteil und die westlich angrenzenden Flächen. Da jedoch innerhalb des bestehenden Mischgebietes die wohnbauliche Nutzung überwiegt und nicht absehbar ist, ob sich eine gewerbliche Nutzung im nicht vorhabenbezogenen Teil des Plangebietes etablieren wird, wird der Anregung gefolgt und eine Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um jedoch auch eine gewisse gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, werden die in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ als allgemein zulässig festgesetzt. An diesem Standort störende Nutzungen, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden hingegen ausgeschlossen.

Der Anregung, den nicht vorhabenbezogenen Teil des Plangebietes auf die Wendeanlage zu beschränken wird nicht gefolgt.

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Gebietstypen im Bebauungsplan geändert werden und die Begründung um entsprechende Ausführungen angepasst und präzisiert wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 gilt nur für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes. Für das übrige Plangebiet ist hingegen analog zu der bisherigen Festsetzung eine Grundflächenzahl festgesetzt. Deren Überschreitung richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Der Anregung, die textliche Festsetzung 2.2 zu präzisieren, wird gefolgt.

Der Anregung, den Durchführungsvertrag frühzeitig dem Bauordnungsamt zur Verfügung zu stellen, wird gefolgt.

### 3. Belange des Denkmalschutzes

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet archäologische Fundstellen befinden und daher weitere Bodenfunde im Plangebiet vermutet werden, die weitere Untersuchungen notwendig erscheinen lassen.

## Anregungen und Hinweise

Plangebiet zu vermuten, so dass weitere Untersuchungen notwendig sind.

Ich rege eine Kontaktaufnahme mit mir als untere Denkmalschutzbehörde (Ansprechpartnerin: Frau Specht, E-Mail: katharina.specht@landkreis-osterholz.de, Tel. 04791 - 930 3148) und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie an, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Inwiefern Suchschnitte ausreichend sind oder die Erdarbeiten durch eine archäologische ausgebildete Fachkraft begleitet werden müssen, kann in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bezirksarchäologen geklärt werden. Die Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Verursacher trägt die Kosten der archäologischen Untersuchung. Falls bei den Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage treten, ist der durch die Folgearbeiten evtl. entstehende Zeitverzögerung hinzunehmen.

Vor diesem Hintergrund halte ich den Hinweis auf § 14 NDSchG nicht für ausreichend.

#### 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ich rege an, nicht nur im städtebaulichen Vertrag, sondern auch in der Begründung die Art der Ausgleichspflanzung (abschließende Pflanzenliste, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände) und den Zeitpunkt zur Durchführung der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen darzulegen (§ 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB).

Außerdem rege ich an, die Verfügbarkeit der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme durch Baulast zu sichern.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Entsprechend der nebenstehenden Anregung erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie.

Der nachrichtliche Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege wird dementsprechend wie folgt ergänzt:

*„Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits in der Bronzezeit besiedelt war. Im Umfeld des Plangebietes sind entsprechende archäologische Funde bekannt. Daher ist vor Durchführung von Erdarbeiten eine Genehmigung der unteren Denkmalbehörde einzuholen und die Bodenarbeiten sind von einer archäologisch geschulten Fachperson zu begleiten.“*

*Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Osterholz oder der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.“*

Der Anregung, den nachrichtlichen Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, anzupassen wird gefolgt.

#### 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Anregung, die Begründung bezüglich der Ausgleichspflanzung zu präzisieren und den Zeitpunkt zur Durchführung der Maßnahmen zu benennen, wird gefolgt.

Der Anregung, die Ausgleichsmaßnahme durch die Eintragung einer Baulast abzusichern, wird gefolgt.

### 5. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Ich weise jedoch darauf hin, sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen ist (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 - 930 3274).

Nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen „RASt 06“ der Forschungsgruppe für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006, Ziffer 6.1.2.1 sind Stichstraßen als Wendeanlagen zu gestalten. Bezüglich des Wendebedarfs ist aus Sicht der Abfallwirtschaft am Ende der Stichstraße ein den erforderlichen Maßen entsprechender Wendehammer für 3-achsige Lastkraftwagen (Müllfahrzeuge) zu erstellen. Die sonstigen Straßen innerhalb des Plangebietes sind aus Sicht der Abfallwirtschaft so zu planen, dass diese von 3-achsigen Lastkraftwagen (Müllfahrzeugen) ohne unverhältnismäßigen Rangieraufwand genutzt werden können.

### 1.2 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

(Stellungnahme vom 16.01.2020)

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände.

Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand: Januar 2020.

Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.

### 5. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet Altablagerungen oder Altlasten nicht bekannt sind.

Der nebenstehende Hinweis auf die Meldepflicht von bisher unbekanntem Altablagerungen oder Altlasten ist bereits in der Planzeichnung enthalten, so dass diesbezüglich keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich sind.

Die am Ende des Stichweges Ton Utkiek vorgesehene Wendeanlage orientiert sich an der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (S. 73, Bild 59) und ist für dreiachsige Müllfahrzeuge bis 10,0 m Länge geeignet.

Sonstige Straßen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der nebenstehenden Anregung zur Berücksichtigung der RAST 06 bei der Dimensionierung der Wendeanlage wird berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Aufgabenbereich des Bundesaufsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt wird und keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

## Anregungen und Hinweise

Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.

Weitere Informationen:

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1 a, Satz 2 Luftverkehrsgesetz meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagenschutzbereiche“ bezeichnet.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015.

Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter [www.baf.bund.de](http://www.baf.bund.de) eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.

### 1.3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover: Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Stellungnahme vom 10.01.2020)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine weitere Beteiligung des BAF zur vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

Eine Überprüfung der angegebenen interaktiven Karte ([https://www.baf.bund.de/DE/Service/Anlagenschutz/InteraktiveKarte/interaktivekarte\\_node.html](https://www.baf.bund.de/DE/Service/Anlagenschutz/InteraktiveKarte/interaktivekarte_node.html)) am 03.02.2020 hat ergeben, dass sich das Plangebiet außerhalb der dort gekennzeichneten Anlagenschutzbereiche befindet.

Die nebenstehenden Informationen zum Thema „Anlagenschutzbereiche“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Osterholz-Scharmbeck liegen keine Kenntnisse auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Daher wird auf eine Luftbildauswertung verzichtet.

Um diesen Sachverhalt angemessen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, werden die Planzeichnung sowie die Begründung wie folgt redaktionell ergänzt:

#### **„Militärische Altlasten**

*Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.*

*Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist um-*

## Anregungen und Hinweise

Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

### Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

*gehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.“*

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

### 1.4 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 08.01.2020)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.12.2019.

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

### 1.5 Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

(Stellungnahme vom 23.12.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes statt eines Hotels zu schaffen.

Wir haben keine Bedenken gegen das Planvorhaben vorzutragen,

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die nebenstehenden Hinweise zum Ausbau des Kabelnetzes zur Kenntnis genommen.

In den nunmehr vergangenen 30 Jahren seitdem der Bebauungsplan Nr. 4a „Ohlenstedter Quellseen - Neuaufstellung, 1. Änderung“, Rechtskraft erlangte, gab es keine Bestrebungen ein Projekt „Hotel“ im jetzigen Plangebiet zu realisieren.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der IHK keine Beden-



## Anregungen und Hinweise

auch wenn wir den Verlust von gewerblichen Flächen in Form eines Sondergebietes „Hotel“ nicht begrüßen. Die angeführten Gründe können wir aber nachvollziehen. Wir gehen jedoch davon aus, dass es bis zur Planaufstellung keine Interessensbekundungen bzw. Bauanträge eines Investors bezüglich der Entwicklung eines Hotels im Geltungsbe- reich des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 4a „Ohlenstedter Quellseen - Neuaufstellung, 1. Änderung“ gegeben hat.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren.

### 1.6 EWE Netz GmbH

(Stellungnahme vom 18.12.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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 Stand- orten (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 un- serer 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 der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpas- sungen 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ken bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung bestehen, auch wenn der Verlust einer gewerblichen Baufläche in Form eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „Hotel“ bedauert wird.

Der Anregung wird gefolgt und die IHK am weiteren Verfahren zur Aufstel- lung des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt.

Eine bei der EWE Netz GmbH angeforderte Leitungsauskunft (Stand: 08.01.2020) ergab, dass im Plangebiet keine Leitungen der EWE vorhan- den sind. Lediglich im Bereich der Straße Büttel verläuft eine Telekommu- nikationsleitung. Aufgrund des Abstandes der Leitung zum Plangebiet ist keine direkte Betroffenheit durch die vorliegende Bauleitplanung erkenn- bar.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden daher die nebenste- henden Hinweise zu Leitungstrassen zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

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.

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 veralteteter Planwerke kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de).

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Güney unter der folgenden Rufnummer: 04721 5906-293.

### 1.7 Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord

(Stellungnahme vom 11.12.2019)

Da sich das o. g. Vorhaben außerhalb unseres Verbandsgebietes befindet, bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Sollten im Laufe der Planungen weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden, bitten wir um erneute Beteiligung am Verfahren und ggf. (bei Betroffenheit) um entsprechende Berücksichtigung

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Aussagen zur Erschließung beziehen sich auf die nachgelagerte Planungsebene und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen zur Erschließung beziehen sich auf die nachgelagerte Planungsebene und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Nr. 79 Osterstade-Nord befindet und daher keine Bedenken bezüglich der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen.

Es sind keine weiteren externen Kompensationsflächen vorgesehen. Die nebenstehenden Aussagen zur Berücksichtigung der Verbandssatzung werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

unserer Verbandssatzung.

### 1.8 Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen GmbH

(Stellungnahme vom 12.12.2019)

Wir haben grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir möchten Sie bitten, die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung zu ergänzen:

Die Linien 681 und 683 sind vorwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 1.9 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven – Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz

(Stellungnahme vom 15.01.2020)

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

### 1.10 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(Stellungnahme vom 17.01.2020)

Gegen das vorgenannte Bauvorhaben der Stadt Osterholz- Scharmbeck besteht aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken.

Die Stellungnahme des Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen wird Ihnen gesondert zugesandt.

Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung in Kapitel 9.2 bezüglich der Ausrichtung der Buslinie 681 und 683 vorrangig auf die Schülerbeförderung präzisiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt werden.

Der Anregung wird gefolgt und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Abschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezüglich der luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken zu vorliegendem Bebauungsplan bestehen.

In der Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung wurden zu vorliegendem Bauleitplanverfahren keine Bedenken geäußert.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens beteiligt, gab jedoch keine Stellungnahme ab.

**1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 02.01.2020)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Detailpläne können Sie bei der [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de) anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>



Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen **„gesamter Planungsbereich“** stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im

Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt und die Deutsche Telekom Technik GmbH am weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt.

Ausgearbeitet: Bremen, den 10.03.2020

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen