



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 209 „Westlich Zum Katten-
horn“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b
BauGB)

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stadt Osterholz-Scharmbeck

- Entwurf (Stand: 01.12.2020) -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	4
3.	PLANAUFSTELLUNG	4
4.	PLANUNTERLAGE.....	5
5.	GELTUNGSBEREICH	6
6.	VERFAHRENSSTAND	6
7.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	7
7.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
7.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
7.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
8.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Anzahl von Wohneinheiten	12
8.4	Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen	13
8.5	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	13
8.6	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern.....	13
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Wallhecken	13
8.8	Zufahrten.....	13
8.9	Flächenübersicht.....	14
8.10	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 „Westlich Zum Kattenhorn“	14
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	16
9.1	Dachgestaltung	16
9.2	Fassadengestaltung.....	17
9.3	Einfriedungen	17
9.4	Stellplätze	17
9.5	Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift	17
9.6	Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 209 „Westlich Zum Kattenhorn“	17
10.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	19
10.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
10.2	Verkehrliche Belange / ÖPNV	22
10.3	Immissionsschutz.....	23
10.4	Ver- und Entsorgung.....	23
10.5	Wasserwirtschaft.....	23
10.6	Archäologische Denkmalpflege	24
10.7	Landwirtschaft.....	24
11.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN / HINWEISE	24

Anlage I: Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Kleberg + Partner; Stand: 11.10.2020)

Anlage II: Abwägung zu den Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Straße Zum Kattenhorn. Es schließt nördlich an den zusammenhängenden Siedlungsbereich Westerbecks an und wird im Nordosten durch einen Feldweg begrenzt, der beidseitig von einer Wallhecke gesäumt wird. Weitere Wallhecken befinden sich am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes, letztgenannter ist allerdings nicht mehr mit Gehölzen bestanden.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch moderne freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf, die Dächer sind geneigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann unmittelbar über die bereits ausgebaute Straße Zum Kattenhorn erfolgen. Diese weist einen Anschluss an die ca. 120 m westlich des Bebauungsplangebietes verlaufende Westerbecker Straße und somit an das übergeordnete regionale und überregionale Verkehrsnetz auf.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Planungsziel ist die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches durch die Entwicklung eines Wohngebietes. Die zukünftige Bebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und ein bedarfsgerechtes Wohnangebot ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich an und arrondiert diesen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straße Zum Kattenhorn ist der Aufwand für die Erschließung relativ gering, so dass dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung und der Bebauungsplan wird daher im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

3. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck in seiner Sitzung am 12.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Westlich Zum Kattenhorn“ gefasst.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019 (Fassung des Aufstellungsbeschlusses), wobei der Abschluss des Bauleitplanverfahrens bis zum 31.12.2021 erfolgen muss.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren werden die beiden vorgenannten frühzeitigen Beteiligungsschritte jedoch durchgeführt.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB – analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 2.293,5 m² (1.033 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 x GRZ 0,3 + 4.959 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* 2 x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

4. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Ingenieurbüro Bruns Vermessung zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1: 1.000 erstellt worden.

5. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Straße Zum Kattenhorn. Es schließt nördlich an den zusammenhängenden Siedlungsbereich Westerbecks an und wird im Norden durch einen Feldweg begrenzt.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (LGLN) (schwarz umrandet)

6. VERFAHENSSTAND

Am 23.10.2019 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in öffentlicher Sitzung den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Westlich Zum Kattenhorn“ erörtert und vorberaten. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat anschließend die erfolgte Vorberatung bestätigt und die Einleitung eines förmlichen Verfahrens beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Form durchgeführt, dass Interessierten die Möglichkeit gegeben wurde das städtebauliche Konzept sowie die Kurzbegründung in der Zeit vom 29.06.2020 bis zum 07.08.2020 auf der Homepage der Stadt Osterholz-Scharmbeck sowie ergänzend im Rathaus einzusehen und bei Bedarf eine Stellungnahme abzugeben.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde anhand eines städtebaulichen Konzeptes sowie einer Kurzbegründung durchgeführt.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

- 1.1 Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 05.08.2020)
- 1.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 27.07.2020)
- 1.3 IHK Stade (Stellungnahme vom 24.07.2020)
- 1.4 Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 17.07.2020)
- 1.5 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) (Stellungnahme vom 21.07.2020)
- 1.6 EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 03.07.2020)
- 1.7 Bundesamt für Flugsicherung (Stellungnahme vom 13.07.2020)
- 1.8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 06.07.2020)
- 1.9 Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (Stellungnahme vom 02.07.2020)
- 1.10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (Stellungnahme vom 30.06.2020)
- 1.11 Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 01.07.2020)
- 1.12 Avacon (Stellungnahme vom 30.06.2020)
- 1.13 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 14.07.2020)
- 1.14 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 21.07.2020)

Hinsichtlich der Inhalte der jeweiligen Stellungnahmen sowie der Ergebnisse der Abwägung wird auf den Anhang II der Begründung verwiesen.

7. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

7.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die raumordnerischen Vorgaben des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 / aktualisiert 2012 (LROP) sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz** aus dem Jahr 2011 (RROP) zu berücksichtigen.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist zu entnehmen, dass die Stadt Osterholz-Scharmbeck als Mittelzentrum dargestellt ist und von Haupt Eisenbahnstrecken und einer Hauptverkehrsstraße tangiert wird. Im Textteil wird erläutert, dass der Stadt Osterholz-Scharmbeck die Funktion eines Mittelzentrums zukommt. Zudem wird das Ziel formuliert, dass „in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf“ (LROP, 2.2 Ziffer 03; Ziel) zu sichern und zu entwickeln sind. Durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes kann für die vorhandenen Einrichtungen und Angebote eine bessere Ausnutzung bzw. Nachfrage generiert werden, so dass die zentralörtliche Funktion gestärkt wird.

Weiterhin wird im Textteil zur „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass „in der Siedlungsstruktur [...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden [sollen]“ (LROP, 2.1 Ziffer 01; Grundsatz).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Ergänzung des Siedlungsbereiches durch die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern geschaffen werden. Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände sollen erhalten werden.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

Dem Textteil des LROP ist zudem Folgendes zu entnehmen: *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“* (LROP, 2.1 Ziffer 02; Grundsatz). In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 400 m) befindet sich die Bushaltestelle Am Brande (Linie 681), die zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist, aber auch anderen Fahrgästen eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns mit seinen zentralen Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes entspricht.

Regionales Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz ist am 27.10.2011 in Kraft getreten¹ und enthält folgende raumordnerische Ziele² und Grundsätze, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, liegt die südliche Hälfte des Plangebietes zwar randlich, aber innerhalb eines *Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung*. Die übrigen Bereiche weisen eine Darstellung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* auf.

Nördlich schließen sich ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft* sowie *Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft* an.

¹ Aktuell läuft das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP.

² Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbareren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2) aufgestellt werden.“

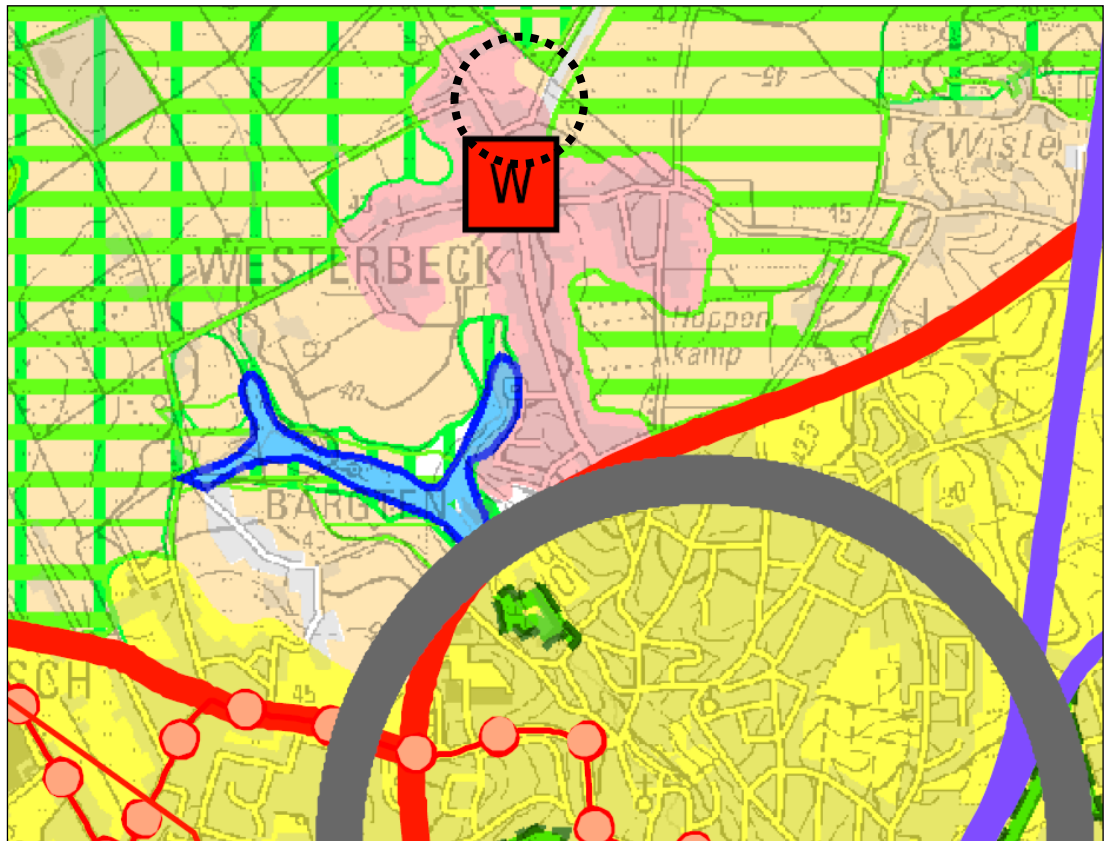


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des LK Osterholz (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelter Kreis)

Bei den flächigen zeichnerischen Darstellungen des RROP handelt es sich aufgrund des landkreisweiten Planungsraumes um einen groben Maßstab, so dass die Darstellungen - analog zum kommunalen Flächennutzungsplan - nicht parzellenscharf auf einzelne Grundstücke heruntergebrochen werden können. Zudem wird für die zugewiesene Funktion *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten mit räumlicher Abgrenzung* in der Legende zur zeichnerischen Darstellung folgendes angemerkt: „*) Das Planzeichen wird zur räumlichen Abgrenzung der unter Ziffer 2.3– 03 genannten ‚Für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Orte oder Ortsteile‘ verwandt“. Im Textteil wird dazu ausgeführt, dass „die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten [ist]. Soweit in Osterholz-Scharmbeck eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Westerbeek nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteil Scharmbeckstotel zu konzentrieren“ (RROP, 2.3. Ziffer 03).

Auch wenn das Plangebiet über den als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichneten Bereich hinausgeht, ist die räumliche Abgrenzung des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und steht nicht in Konflikt mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

Dem Textteil des RROP ist zu dem *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* zu entnehmen, dass „Bereiche, die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind, in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet, in denen die

Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat, [...] für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden [...]“ (RROP, 3.7.1 Ziffer 03, Grundsatz).

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Überprüfung der Beikarten zum RROP ergab, dass das standortbezogene natürliche Grünlandertragspotenzial als „mittel“ und das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für Acker als „gering“ eingestuft wird. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes, auch aufgrund der geringen Größe, als eher niedrig einzustufen.

Das Plangebiet liegt vielmehr in einem Bereich, der aufgrund *der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit* bedeutsam für die Landwirtschaft ist. Da sich das Plangebiet teilweise im *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (vgl. RROP 3.7.1 03). Beeinträchtigungen durch die Planung bzw. durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung sind für das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* nicht zu erwarten.

Bezogen auf das im Nordosten an das Plangebiet angrenzende *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* ist dem Textteil folgende Zielformulierung zu entnehmen: „*In Vorranggebieten ruhige Erholung in Natur und Landschaft sind raumbedeutsame Nutzungen nur zulässig soweit sie mit der besonderen Funktion der Gebiete vereinbar sind*“ (RROP, 3.9 Ziffer 06). Durch den Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes können visuelle Beeinträchtigungen des Vorranggebietes vermieden werden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

7.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck sind das Plangebiet sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen als *Wohnbaufläche* dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung. Im Westen schließen sich *Flächen für die Landwirtschaft* an.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

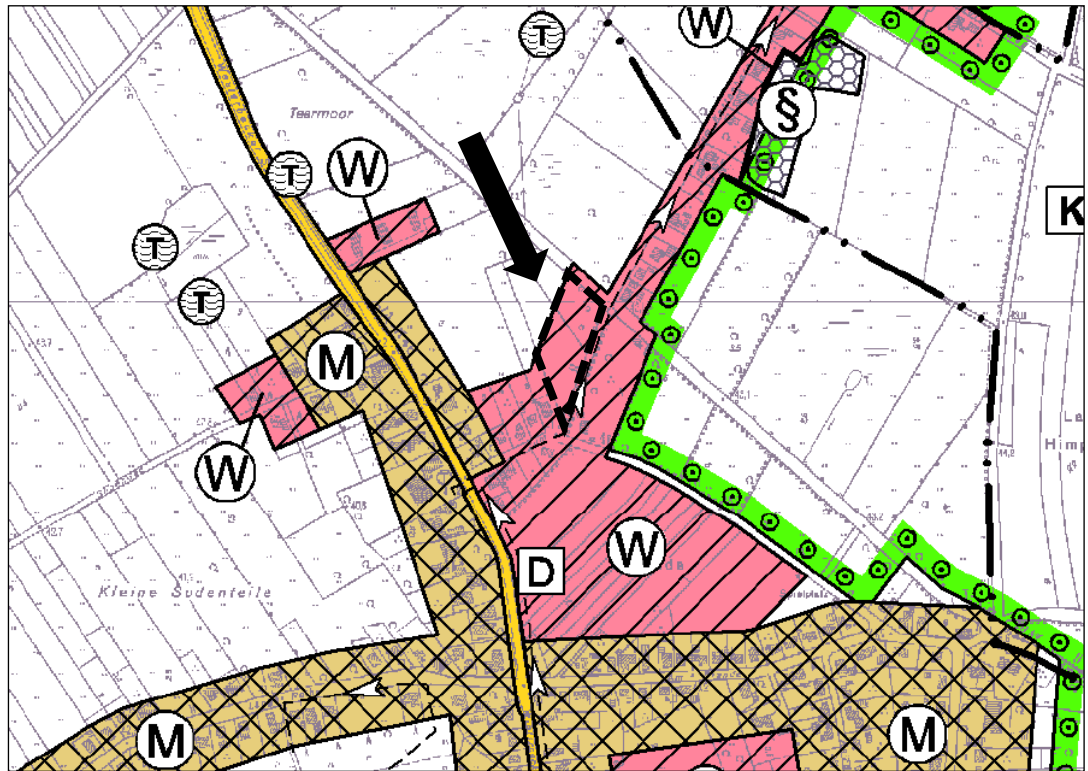


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Plangebiet ist schwarz umrandet)

7.3 Verbindliche Bauleitplanung

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Wie bereits erläutert, soll im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Osterholz-Scharmbeck wird im überwiegenden Teil des Plangebietes ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, das in zwei Bereiche (WA1 und WA2) gegliedert ist, um die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden in allen *Allgemeinen Wohngebieten* die gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da das Gebiet vorrangig für eine Wohnnutzung vorgesehen ist und aufgrund der Zufahrtssituation kein zusätzlicher Verkehr in das Gebiet hineingeführt werden soll. Gartenbaubetriebe haben zudem einen recht großen Flächenbedarf, der dann für eine Wohnnutzung nicht mehr zur Verfügung stehen würde. Außerdem gibt es bereits ausgewiesene *Allgemeine Wohngebiete* im Gemeindegebiet, in denen diese ausnahmsweise zulässigen Nutzung zulässig sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** sowie die **maximale Höhe baulicher Anlagen** im

Bebauungsplan bestimmt. Da innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit zur Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen geschaffen werden soll, erfolgt eine räumliche Gliederung des *Allgemeinen Wohngebietes* in zwei verschiedene Bereiche.

Durch die Festsetzung der maximalen *Höhe der baulichen Anlagen* und der unterschiedlichen *Grundflächenzahl* soll eine leichte Staffelung von der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte von Süden nach Norden vorgesehen werden. So ist angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Straße Zum Kattenhorn im **WA1** eine maximale *Firsthöhe* des eingeschossigen Gebäudes von 8,0 m und eine *Traufhöhe* von 4,0 m festgesetzt. Dabei wird die *Grundflächenzahl* auf 0,3 festgelegt. Damit passt sich das WA1 mit einer eher klassischen Bauform der (süd)westlich bestehenden Bebauung an.

Im **WA2** wird dagegen eine maximale *Firsthöhe* von 9,5 m festgesetzt bei einem zulässigen *Vollgeschoss* und einer *Grundflächenzahl* von 0,4. Dadurch werden in diesem Bereich auch moderne Bebauungen bspw. durch sogenannte Stadtvillen zugelassen. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck hat immer häufiger den Wunsch der Gemeindebewohner nach attraktiven Mietwohnungen am Siedlungsrand vernommen. Diese Bauformen sind gut geeignet, um mehrere Wohneinheiten in einem Baukörper unterzubringen, ohne reinen, klassischen Geschosswohnungsbau bemühen zu müssen. Entsprechend ist es der gemeindliche Entwicklungswunsch an dieser Stelle derartige Bebauungen zu ermöglichen.

Die Bezugshöhen sind ebenfalls gestaffelt. Dies ist begründet in der von Süden nach Norden ansteigenden Geländehöhe. So gilt für das WA1 der Höhenfestpunkt Nr. 1 (41,58 m NHN), für das südliche Baufenster des WA2 der Höhenbezugspunkt Nr. 2 (42,36 m NHN) und für das nördliche Baufenster des WA2 der Höhenfestpunkt Nr. 3 (43,20 m NHN), so dass sich auch die Dachlandschaften harmonisch in die Umgebung einfügen. Um bei Bedarf technisch erforderliche, untergeordnete Anlagen zuzulassen ist eine Ausnahmeregelung Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

8.3 **Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Anzahl von Wohneinheiten**

Die **überbaubare Grundstückfläche** ist in Form von mehreren Baufenstern festgesetzt. Im WA1 wird lediglich ein kleines *Baufenster* festgesetzt, um die straßenseitige Einzelhausbebauung entlang der Straße zum Kattenhorn aufzunehmen und abzuschließen, ohne dabei den Schutzbereich der Wallhecken zu tangieren.

Als *überbaubare Grundstücksflächen* im WA2 wurden räumlich versetzte *Baufenster* festgesetzt. Auch wenn an dieser Stelle mehr Wohneinheiten entstehen können bzw. sollen, soll eine aufgelockerte bauliche Struktur entstehen. Die *Baufenster* wurden zum einen aufgrund der Wallhecken von der Straßenseite abgewandt festgesetzt und zum anderen, um in dem straßenseitigen Bereich die Stellplätze anlegen zu können. Das aufgelockerte Erscheinungsbild soll durch den Versatz der Baufenster und somit der Position der Hauptgebäude erreicht werden. Ein in Reihe stehender Gebäudekomplex würde demgegenüber viel drückender und nach außen geschlossener wirken, als eine räumlich versetzt angeordnete Bebauung.

In beiden *Allgemeinen Wohngebieten* ist eine Überschreitung der *überbaubaren Grundstücksfläche* durch Terrassen und Balkone je Gebäude um bis zu 30 m² zulässig. Damit soll eine flexible Balkon- und Terrassenanordnung möglich sein, auch für den Fall, dass diese Anlagen der Hauptanlage aufgrund einer technisch-konstruktiven Verbindung zuzurechnen sind.

Die festgesetzte **Bauweise** ist in beiden *Allgemeinen Wohngebieten* als abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Jedoch dürfen im WA1 nur Einzelhäuser und im WA2 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dabei zählen an die Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports nicht zu dieser maximalen Länge hinzu, da sie keine mit einer Hauptanlage vergleichbare räumliche Wirkung aufweisen.

Die **Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten** beträgt im WA1 zwei und im WA2 können bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude hergestellt werden. Diese Festsetzung soll

ebenfalls dem bereits beschriebenen Wunsch der Stadt nach attraktiven Mietwohnungen im Siedlungsrandbereich nachkommen.

8.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Für die eingemessenen Kronentraufenbereiche der an der südöstlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze stockenden Wallhecken sind gesondert gekennzeichnete Flächen festgesetzt, in denen keine Nebenanlage i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Bodenabgrabungen von mehr als 0,2 m zulässig sind. Bodenauffüllungen sind allerdings bis zu einer maximalen Höhe von 0,2 m zulässig, vorausgesetzt dass sie wasser- und luftdurchlässigem Material vorgenommen werden. Damit kann eine moderate, mit dem Wurzelschutz vereinbare Aufhöhung erfolgen, um die erforderliche Oberflächenentwässerung herstellen zu können.

Darüber hinaus sind zum Schutz der Wurzelbereiche und damit der geschützten Wallhecken drei Einfahrtbereiche konkret in der Planzeichnung festgesetzt. Ihre Lage ist auf den der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf abgestellt.

8.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Da nordwestlich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen liegen, ist für deren Erreichbarkeit längs der südwestlichen Plangebietsgrenze eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen unter konkreter Benennung der begünstigten Flurstücke und der Eigentümer sowie Nutzer der Fläche festgesetzt.

8.6 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches nach Nordwesten ist eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, in der durch die jeweiligen Bauherren eine einreihige Laubgehölzhecke anzupflanzen ist. Zur Sicherung einer qualitativ und quantitativ hochwertigen Bepflanzung sind in der textlichen Festsetzung entsprechende Regelungen enthalten.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Wallhecken

Mit diesen Flächen sind die Standorte der geschützten Wallhecken überlagert, um unter Benennung von konkreten Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, die durch die Grundstückseigentümer erfolgen müssen, den Schutz faktisch sicherzustellen. Zudem ist durch die gesondert gekennzeichnete Fläche geregelt, dass weder Bodenauffüllungen, noch Abgrabungen oder bauliche Maßnahmen in diesen Flächen zulässig sind. Damit sollen die Wurzelwerke der dort stockenden Gehölz gesichert werden.

8.8 Zufahrten

Die textliche Festsetzung bezieht sich lediglich auf die zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich des WA2, da im WA2 ein Regelungsbedarf aufgrund der Anzahl an Mehrfamilienhäusern gesehen wird. So soll trotz mehrerer möglicher Gebäude nur eine Zufahrt je Baufenster ermöglicht werden. Im WA1 kann überall entlang der Straße Zum Kattenhorn, abgesehen vom Bereich der Wallhecke, eine Zufahrt hergestellt werden. Dadurch soll den Eigentümern mehr Flexibilität bei der Anlage der Zuwegung gegeben werden.

8.9

Flächenübersicht

Flächen	Flächengröße in m²	Relative Flächengröße in %
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	1.033	16,3
<i>(davon gesondert gekennzeichnete Fläche)</i>	<i>(163)</i>	<i>(2,6)</i>
<i>(davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche)</i>	<i>(157)</i>	<i>(2,5)</i>
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	4.959	78,3
<i>(davon Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern)</i>	<i>(154)</i>	<i>(2,4)</i>
<i>(davon gesondert gekennzeichnete Fläche)</i>	<i>(486)</i>	<i>(7,7)</i>
<i>(davon Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche)</i>	<i>(112)</i>	<i>(1,8)</i>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	344	5,4
Insgesamt	6.336	100

8.10

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 „Westlich Zum Kattenhorn“**1. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Firsthöhe wird im WA1 auf 8,0 m und im WA2 auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Bezugshöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:

- für das WA1 der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 1
- für das südliche „Baufenster“ im WA2 der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 2
- für das nördliche „Baufenster“ im WA2 der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 3

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 15,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). An das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports werden nicht auf die Gebäudelänge angerechnet.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 15,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen und Balkone je Gebäude um bis zu 30 m² überschritten werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.

5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der Wallhecke) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodenabgrabungen von mehr als 0,2 m nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der rückwärtigen Teile der Flurstücke 319/104 und 104/1 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die Eigentümer und Nutzer der Flächen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je lfd. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Sie ist auf eine Wuchshöhe von 1,5 m zu bringen, die dauerhaft beizubehalten ist.

Die Bepflanzungen sind innerhalb der Hausgärten mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eibe (*Taxus baccata*), Hundsrose (*Rosa canina*)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Wallhecken

Die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichneten Wallhecken sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur sind nicht zulässig.

Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Die Gehölze sind während der Vegetationsruhephase (1. Oktober bis 28. / 29. Februar) in einem Abstand von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Hierbei sind junge Gehölze (bis 10 cm Durchmesser) max. 20 cm über dem Boden und dickere Äste zwischen 60 und 80 cm über dem Boden abzuschneiden.

9. Zufahrten

Im WA2 ist die Anlage von Grundstückszufahrten nur im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244))

Städtebauliches Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Baugebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypen. Um dennoch ein einheitliches Erscheinungsbild bezüglich der Dachgestaltung der zukünftigen Gebäude, deren Fassadengestaltung sowie der Grundstückseinfriedungen und Stellplatzbegrünung zu erreichen, ist die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

9.1 Dachgestaltung

Ergänzend zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für diesen Bereich nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss mindestens 30° betragen. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch andere Dachneigungen zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Dachgauben, Erker, Vordächer aufgrund ihrer geringen Größe und da sie optisch von untergeordneter Bedeutung sind. Damit werden Flachdächer im gesamten Plangebiet für Hauptgebäude ausgeschlossen.

Im gesamten Plangebiet sind die Art und die Farbe der Dacheindeckung einheitlich geregelt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Daher enthält die örtliche Bauvorschrift die Regelung, dass die Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich mit Tonziegeln, Betondachsteinen sowie engobierten Betondachsteinen erfolgen darf. Zudem sind Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Zur Vermeidung von Reflektionen des Sonnenlichtes, die weit über das Plangebiet in die freie Landschaft wirken könnten, werden glasierte Tonziegel und glänzend engobierte Betondachsteine ausgeschlossen..

Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine wird auf das Farbspektrum Rot / Rotbraun und Grau / Schwarz beschränkt, da es sich sowohl um ortstypische Farben handelt als auch Beeinträchtigungen der freien Landschaft durch ungewöhnliche Farbgebung, z. B. Blau vermieden werden.

Aufgrund der Zulässigkeit von kleineren Mehrfamilienhäusern im Plangebiet ist eine entsprechende Anzahl an Garagen / Carports / Stellplätzen sowie Nebenanlagen, z. B. Gemeinschaftsabstellanlagen, Fahrradschuppen, erforderlich. Die Dächer der vorgenannten Anlagen sind extensiv zu begrünen. Dadurch ergeben sich positive Effekte auf das Mikroklima und die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers. Zudem blicken die zukünftigen Bewohner des oberen Geschosses, auf begrünte Flächen.

9.2 Fassadengestaltung

Außerdem soll sich die Fassadengestaltung in den umliegenden Bestand einpassen. Dementsprechend muss mindestens 40 % jeder geschlossenen Außenfassade von Hauptgebäuden mit Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung gemäß des unter der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.3 gegebenen Farbspektrums gestaltet werden. Neben der Einpassung in den Bestand wird ebenfalls die Wirkung auf das Landschaftsbild minimiert.

9.3 Einfriedungen

Für das Erscheinungsbild eines Wohngebietes ist die Materialität der Grundstückseinfriedung von hoher Bedeutung, da diese den privaten vom öffentlichen Bereich voneinander abgrenzen. Aufgrund der im Randbereich der Straße Zum Kattenhorn vorhandenen Wallhecke ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, Regelungen für die Grundstückseinfriedung in die örtliche Bauvorschrift aufzunehmen, um eine harmonische Eingliederung in das Ortsbild zu erreichen. Daher erfolgt eine differenzierte Festsetzung, die zwischen den Bereichen mit und ohne Wallhecke unterscheidet.

Dementsprechend ist eine Einfriedung zur Straße Zum Kattenhorn in den Bereichen ohne Wallhecke nur in Form einer Gehölzhecke mit heimischen Arten (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche) zulässig. Begleitend dürfen Stabgitterzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,6 m angeordnet werden.

Bei den Bereichen mit einer Wallhecke wird auf die Vorschrift zur Anpflanzung einer Gehölzhecke verzichtet, da dies dem Charakter der Wallhecke widersprechen würde. Daher sind hier ausschließlich Stabgitterzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, die auf der straßenabgewandten Seite der Wallhecke und mit einem Abstand von 0,5 m zum Wallfuß errichtet werden müssen.

9.4 Stellplätze

Zur Schaffung eines gewissen Ausgleichs für versiegelte Flächen sind je angefangene 4 zusammenhängend angeordnete Stellplätze ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift können mit einer Geldbuße geahndet werden.

9.6 Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 209 „Westlich Zum Kattenhorn“

1. Dachgestaltung

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss mindestens 30° betragen. Ausgenommen sind die Krüppelwalme von Krüppelwalmdächern, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Erker, Vordächer).

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Tonziegel, Betondachsteine, Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Engobierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel und glänzend engobierten Betondachsteine.

- 1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot / Rotbraun:

RAL 2001 Rotorange
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3001 Signalrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun

Grau / Schwarz:

RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7039 Quarzgrau
RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 911 Graphitschwarz

- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die eine Neigung von bis zu 20° aufweisen, extensiv zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes müssen mindestens 40 % der geschlossenen Außenfassaden von Hauptgebäuden mit Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung gemäß Festsetzung Nr. 1.3 gestaltet werden. Diese Regel gilt für jede Gebäudeseite separat.

3. Einfriedungen

In den Bereichen des Plangebietes ohne Wallhecken sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche) zulässig. Begleitend zu den Hecken sind Stabgitterzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

In den Bereichen des Plangebietes mit Wallhecken sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Stabgitterzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der straßenabgewandten Seite der Wallhecke mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zum Wallfuß zu errichten.

4. Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 4 zusammenhängend angeordnete Stellplätze ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

10. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

10.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Aktuell wird das Plangebiet intensiv als Grünland genutzt. An der südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Auf dem Wall an der südöstlichen Grenze stockt eine Baumreihe, die sich überwiegend aus Stieleichen (*Quercus robur*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zusammensetzt. Der nordöstliche Wall sowie die direkt angrenzenden Flächen sind mit jüngeren Gehölzen bestanden. Hier dominieren Pappeln (*Populus sec.*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Bei der Wallhecke an der südwestlichen Grenze handelt es sich lediglich noch um einen Wall, der mit zwei Bäumen der Arten Sandbirke (*Betula pendula*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) bestanden ist, die sich allerdings außerhalb des Plangebietes befinden.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu. Ortsbildprägende Struktur mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind in Form der Wallhecken im Plangebiet vorhanden. Die angrenzenden Straßen und Wege werden sicherlich für Spaziergänge

und Radtouren der Anwohner genutzt. Regional und überregional bedeutsame Freizeitwege sind hingegen nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereiche ohne erhebliche Immissionen. Aufgrund der Lage im ländlichen Gebiet ist allerdings zweitweise mit Geruchsmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese bewegen sich allerdings in einem Maß, die gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen steht. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Da es sich bei dem Plangebiet um unbebaute Freiflächen handelt, kommt diesen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut **Fläche** zu. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen. Hierbei handelt es sich um eine unvermeidbare erhebliche Auswirkung. Dem Schutzgut Fläche kommt zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Biotoptyp: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Wertstufe II) überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Den vorhandenen Wallhecken, die noch einen Gehölzbestand aufweisen, kommt hingegen eine besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Dem Wall ohne Gehölze ist eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen ist der Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland. Bei diesem Biotoptypen mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Wallhecken werden als *Schutzobjekte* gekennzeichnet und sind zu erhalten. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen werden über die textlichen Festsetzungen geregelt. Die Kronentraufbereiche werden zusätzlich durch weitere Vorgaben zur Freihaltung von Befestigung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen geschützt. Auf den Status des Walls ohne Gehölze als geschützter Landschaftsbestandteil wird explizit in der Planzeichnung hingewiesen. Auch für diesen Wall gilt weiterhin der gegebene Schutzstatus. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken ergeben sich somit infolge der vorliegenden Planung nicht.

Zur Beurteilung der Belange des **Besonderen Artenschutzes** wurde das Potential der Fläche als Lebensstätte für besonders geschützte Arten abgeschätzt. Die Grünlandfläche sowie der gehölzfreie Wall besitzen kein Potential als Lebensraum für besonderes geschützte Arten. Den übrigen Wallhecken kommt jedoch eine Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse zu. Das Vorhandensein von Fledermausquartieren ist hingegen unwahrscheinlich, da der Gehölzbestand überwiegend zu jung ist, um geeignete Baumhöhlen aufzuweisen. Lediglich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze stocken zwei Stieleichen und eine Rotbuche, die ein geringes Potential für geeignet Höhlen aufweisen. Die übrigen Gehölze weisen kein Potential für Fledermausquartiere auf. Die potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben erhalten. Da bereits derzeit durch die angrenzende Bebauung und die vorhandenen Straßen ein gewisses Störungspotential gegeben ist, kann das Vorkommen besonders seltener, störungstoleranter Arten ausgeschlossen werden. Störungen infolge der vorliegenden Planung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, sind somit nicht zu erwarten. Da alle im Plangebiet vorkommenden Gehölzbestände zu erhalten sind, können Tötungen von Vögeln und Fledermäusen ebenfalls ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbe-

stände sind infolge der Planung somit nicht zu erwarten. Die vorhandenen Populationen profitieren zudem von der festgesetzten Neupflanzung einer Hecke an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgebenden neuzeitlichen Wohnbebauung bereits überprägt. Die Wallhecken prägen als für die Landschaft typische Strukturen das Landschaftsbild. Dem Schutzgut ist daher eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Die vorhandenen Wallhecken, die das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingrünen, werden erhalten. Darüber hinaus wird an der nordwestlichen Grenze eine neue Hecke gepflanzt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild künftig eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand eines Siedlungsbereiches eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten bzw. teilweise versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) ist im Plangebiet er Bodentyp *Mittlerer Pseudogley-Podsol* anzutreffen. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich nicht um einen seltenen Boden sowie weder um einen naturnahe Boden, noch um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist.

Im vorliegenden Plangebiet werden *Allgemeine Wohngebiete (WA)* mit *Grundflächenzahlen* von 0,3 und 0,4 festgesetzt. In den Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % zulässig. Infolgedessen werden mit der vorliegenden Bauleitplanung Versiegelungen in einem Umfang von etwa 7.940 m² (WA1: 30 % durch Hauptgebäude + 15 % durch Nebenanlagen etc. = 45 % / WA2: 40 % durch Hauptgebäude + 20 % durch Nebenanlagen etc. = 60 %) ermöglicht. Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Den versiegelten Bereichen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung zu.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Demzufolge wird ein Kompensationsbedarf von 3.970 m² ermittelt.

Dem Schutzgut **Schutzgebiet und -objekte** kommt aufgrund der vorhandenen geschützten Wallhecken eine allgemeine Bedeutung zu. Da die Wallhecken erhalten bleiben, ergeben sich infolge der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Dem Plangebiet kommt auch künftig eine allgemeine Bedeutung zu.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden mit einem Kompensationsbedarf von 3.970 m². Im Plangebiet wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit einer Größe von 154 m² festgesetzt.

Hierdurch erfolgt eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.816 m².

Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung wie bereits in Kap. 1 erläutert nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden. Erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben sich infolge der Planung nicht.

10.2 Verkehrliche Belange / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke des WA2 erfolgt über zwei zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Straße Zum Kattenhorn, deren Breiten und Anzahl auf den städtebaulichen Entwurf abgestellt sind. Um nicht für jedes Gebäude eine eigene Zufahrt zuzulassen, wurde im WA2 die Notwendigkeit einer derartigen Reglementierung gesehen. Im WA1 wird lediglich nur ein Gebäude entstehen. Somit ergab sich hier kein Regelungsbedarf der Zufahrt.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, sind die Festsetzungen, die einen recht konkreten Entwicklungsrahmen vorgeben. Im Plangebiet sind ausschließlich Häuser mit nur einem Vollgeschoss zulässig. Im WA1 wird ein Baufenster und maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass hier nur ein Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten entsteht. Im WA2 werden 2 Baufenster festgesetzt für insgesamt vier Einzel- oder Doppelhäuser, welche jeweils maximal vier Wohneinheiten enthalten können. Infolgedessen sind maximal 18 Wohneinheiten³ im gesamten Plangebiet realistisch (bei der konservativen Annahme dass in jedem Gebäude die maximale Anzahl von Wohneinheiten entstehen). Im Zuge der Inanspruchnahme bzw. Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Insofern handelt es sich bei der nachfolgenden Verkehrsermittlung um eine Worst-Case-Betrachtung.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von ca. 37 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff⁴ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt etwa 128 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Randlage in der Stadt Osterholz-Scharmbeck, in der keine Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist, und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 80 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre (aus und zu dem Plangebiet) bei ca. 85 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich ca. 96 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre (aus

³ 2 Wohneinheiten im WA1 und 16 Wohneinheiten im WA2

⁴ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

dem Plangebiet) entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von rund 14 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein sehr untergeordneter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der bestehenden Gemeindestraßen, von denen aus das Plangebiet erschlossen wird, ist nicht zu erwarten.

Es wird abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich geringer ausfallen würde.

In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 400 m) befindet sich die Bushaltestelle Am Brande (Linie 681), die zwar vorrangig auf den Schülerbeförderung ausgerichtet ist, aber auch anderen Fahrgästen eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns mit seinen zentralen Infrastruktureinrichtungen und weiterführenden Beförderungseinrichtungen (Hauptbahnhof) ermöglicht. Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

10.3 Immissionsschutz

Immissionskonflikte werden nicht gesehen, da eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die auch im Umfeld überwiegend vertreten ist.

Die Belange des Immissionsschutzes werden daher nicht negativ berührt.

10.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Stadt und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen werden. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungen von vorhandenen Leitungen erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern und unter Berücksichtigung der einschlägigen Regeln der Technik.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

10.5 Wasserwirtschaft

Um die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwasser sicherzustellen, wurde im Zuge der vorliegenden Planung ein vorläufiges Oberflächenentwässerungskonzeptes durch das Ingenieurbüro Kleberg + Partner erstellt. Mit diesem Konzept sollten zwei Zielsetzungen erfüllt werden: Erstens ein Konzept für die Entwässerung aufzeigen und Zweitens die Machbarkeit der Entwässerung innerhalb des Plangebietes belegen. Beide Ziele wurde erreicht und können dem Anhang 1 entnommen werden. Das Konzept sieht vor das anfallende Regenwasser gedrosselt den angrenzenden Vorflutern zuzuleiten. An der Westerbecker Straße ist eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation der Kreisstraße mit Weiterleitung in die Regenwasserkanalisation der Stadt Osterholz-Scharmbeck vorgesehen. Für die Regenrückhaltung sind für die 3 Baufenster jeweils eine unterirdische Rigole vorgesehen. Dieses Konzept kommt zu folgender zusammenfassenden Einschätzung: *„Im Zuge der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde die Bebaubarkeit und die damit einhergehende Oberflächenentwässerungsmöglichkeit untersucht und für den bisher konzeptionell angedachten Maximalfall eine Oberflächenentwässerung ebenfalls als Konzept geplant und nachgewiesen. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung steht einer Bebaubarkeit der untersuchten Fläche wie vorgesehen nichts im Wege.“*

Die Einzelheiten sind im Bauantragsverfahren abzuarbeiten und gem. den gültigen technischen Regelwerken nachzuweisen.

Die Entwässerung ist sowohl bei der Unteren Wasserbehörde (Einleitung in ein Gewässer) wie auch bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Einleitung in die Kanalisation) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen und zu beantragen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die vorliegende Planung nachweislich nicht negativ berührt.

10.6 Archäologische Denkmalpflege

Baudenkmale sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Auch Bodendenkmale oder archäologische Funde sind in direkter näherer Umgebung nicht zu Tage getreten. Lediglich in weiterer Entfernung nordwestlich des Plangebietes sind Wölbäcker zu verzeichnen. Dies bedeutet, dass bereits zu früheren Zeiten das Gebiet besiedelt war. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann daher nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bodenarbeiten archäologisch relevante Spuren entdeckt werden, sind diese zu sichern und der unteren Denkmalbehörde zu melden.

10.7 Landwirtschaft

Der Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dennoch sind Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen die vorliegende Bauleitplanung mit initiiert haben und es sich lediglich um eine einzeilige Siedlungsergänzung handelt. Die Erreichbarkeit und die Bewirtschaftung der rückwärtigen Teile der Flurstücke bleibt weiterhin gewährleistet.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung dieser Flächen.

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht negativ berührt.

11. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN / HINWEISE

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 umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (Kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfundstellen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.

Wallhecken

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten zu überprüfen.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der der Stadt Osterholz-Scharmbeck ausgearbeitet:

Bremen, den 01.12.2020

instara

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

Osterholz-Scharmbeck, den

Stadt Osterholz-Scharmbeck

Der Bürgermeister

.....

(Rohde)

Anlage I: Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Kleberg + Partner; Stand: 11.10.2020)

Anlage II: Abwägung zu den Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)