

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203 „Am Hang“ 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 11.02.2019 hierüber informiert und um eine Stellungnahme bis zum 27.03.2019 gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Form, dass die Planung in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 im Rathaus einzusehen war.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

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

- 1.1 Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 26.03.2019)
- 1.2 Stadt Osterholz-Scharmbeck Fachbereich Wirtschaftsförderung (Stellungnahme vom 25.02.2019)
- 1.3 Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 29.03.2019)
- 1.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (Stellungnahme vom 19.03.2019)
- 1.5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 21.03.2019)
- 1.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 25.03.2019)
- 1.7 Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH (VBN) (Stellungnahme vom 18.03.2019)
- 1.8 Industrie- und Handelskammer Stade (Stellungnahme vom 12.03.2019)
- 1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 28.02.2019)
- 1.10 Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord (Stellungnahme vom 04.03.2019)
- 1.11 EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 19.02.2019)
- 1.12 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Stellungnahme vom 19.02.2019)
- 1.13 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) (Stellungnahme vom 15.03.2019)

**2. Öffentlichkeit**

- 2.1 Einwender 1
- 2.2 Einwender 2
- 2.3 Einwender 3
- 2.4 Einwender 4

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 26.03.2019)

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

##### **Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange**

Ich rege an, die Bemaßung der Baugrenze entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze nicht am vorhandenen Gebäude vorzunehmen, da dies im Rahmen des Bauantragsverfahrens nicht prüfbar ist. Ich rege stattdessen an, die Bemaßung entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen.

##### 1.2 Stadt Osterholz-Scharmbeck Fachbereich Wirtschaftsförderung

(Stellungnahme vom 25.02.2019)

Zu oben benanntem Sachverhalt nehme ich wie folgt Stellung:

In der Beschlussfassung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ vom August 2016 wurde dargelegt, dass sich insbesondere Klein- und Mittelstädte in direkter Nähe zu Oberzentren vor dem Hintergrund des demographischen Wandels künftig großen Herausforderungen hinsichtlich des zentralen Wohnens gegenübersehen.

Grundsätzlich besteht in Bezug auf das zentrale Wohnangebot in Osterholz-Scharmbeck Handlungsbedarf, da die vorhandenen Wohnungsbestände häufig nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen. Sowohl die Grundrisszuschnitte als auch die barrierearme Ausstattung decken sich nicht mit den veränderten Wohnraumvorstellungen. Ein differenziertes Wohnangebot in zentraler Lage wirkt zudem belebend auf den Standort Innenstadt, da die Bewohner die Innenstadtangebote meist täglich nutzen und den Stadtraum frequentieren. Deshalb sollen unzureichende und untergenutzte Flächen als Wohnbauflächen für zeitgemäße und flexible Wohnformen aktiviert sowie eine planungs-

Der Anregung wird gefolgt und die Bemaßung im Bebauungsplan an den Grundstücksgrenzen orientiert.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

rechtliche und bauordnungsrechtliche Überprüfung vor diesem Hintergrund durchzuführen werden.

Entsprechend dieser Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ begrüße ich die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 203 „Am Hang“ zur Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses.

### 1.3 Osterholzer Stadtwerke

(Stellungnahme vom 28.03.2019)

Zum o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Allgemein / Spartenübergreifend:

Die im Planbereich vorhandenen Ver- u. Entsorgungsleitungen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen wir jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung. Die Leitungsrechte der Osterholzer Stadtwerke sind zu beachten. Nach der Durchführung der Baumaßnahme müssen die Leitungen weiterhin ausreichend Bodenbedeckung behalten. Grundsätzlich muss hinreichend Platz für Leitungstrassen vorgesehen werden.

Stromversorgung

Siehe Allgemein / Spartenübergreifend.

Entwässerung

a) Grundsätzliches:

Für die Herstellung eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck FB 66 zu stellen. Die einzureichenden Planunterlagen müssen dem Standard der Stadt Osterholz-Scharmbeck bzw. der Osterholzer Stadtwerke erfüllen. Die Arbeiten dürfen erst nach Erteilung der Anschlussgenehmigung beginnen.

Bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes ist zu beachten, dass

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise auf den Umgang mit Ver- und Entsorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung siehe Allgemein / Spartenübergreifend.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass für den Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Kanal rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck zu stellen ist und die Kanalbauarbeiten erst nach Erteilung der Anschlussgenehmigung beginnen dürfen.

Der Hinweis zum Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Kanal wird berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entwässerung möglichst im

## Anregungen und Hinweise

die Entwässerung möglichst im Freigefälle zu erfolgen hat. Es ist zu prüfen, ob eine ausreichende Überdeckung der Kanäle gewährleistet werden kann. Ggf. ist im Planbereich eine Geländeerhöhung erforderlich.

b) Schmutzwasser:

c) Niederschlagswasser:

### Gas- / Wasserversorgung

Siehe Anmerkungen zu „Allgemein/Spartenübergreifend“.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

### **1.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven**

(Stellungnahme vom 19.03.2019)

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

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

### **1.5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**

(Stellungnahme vom 21.03.2019)

Gegen das vorgenannte Bauleitplanverfahren der Gemeinde 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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Freigefälle erfolgen soll.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung wird um entsprechende Aussagen zum Freigefälle ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den Aspekten Schmutzwasser und Niederschlagswasser keine über die grundsätzlichen Hinweise hinausgehenden Anregungen vorgebracht werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Aspekt Gas- / Wasserversorgung keine über die grundsätzlichen Hinweise hinausgehenden Anregungen vorgebracht werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke Osterholz für weitere Abstimmungen oder Rückfragen zur Verfügung stehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven wahrzunehmenden Belange von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Der Anregung wird gefolgt und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven eine Abschrift der Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus luftverkehrstechnischer Sicht keine Bedenken bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung bestehen.

Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt und teilte mit, dass Anlagenschutzbereiche nicht betroffen sind.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.

### 1.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 25.03.2019)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.02.2019.

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

### 1.7 Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

(Stellungnahme vom 18.03.2019)

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 661, 662, 663 und 681 sind ausschließlich auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Bundeswehr wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt, gab jedoch keine Stellungnahme ab.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Anregung wird gefolgt und die Ausführungen der Begründung in Kapitel 9.2 „Verkehrliche Belange“ werden korrigiert.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.8 Industrie- und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 12.03.2019)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss und Tiefgarage zu schaffen.

Als Träger öffentlicher Belange vertritt die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden. Zum vorliegenden Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Aufgrund der kleinräumigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen kann es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, die nicht zu Lasten der betroffenen umliegenden Gewerbebetriebe beigelegt werden sollten. Insgesamt betrachtet, sollten aus dem Planvorhaben keine negativen Einschränkungen für die umliegenden Gewerbebetriebe und ihre individuellen Betriebsabläufe resultieren. Wir regen daher an, sie ebenfalls an der Planung zu beteiligen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.

### 1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 28.02.2019)

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 dementspre-

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ setzt für den Bereich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten, so dass sich in Bezug auf die Immissionssituation für im Umfeld vorhandene Gewerbebetriebe keine Änderungen ergeben.

Das Baugesetzbuch sieht keine individuelle Beteiligung einzelner Gewerbetreibenden vor. Vielmehr hat jeder die Möglichkeit im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abzugeben, so auch Gewerbetreibende im Umfeld des Plangebietes.

Der Anregung, Gewerbetreibende individuell am Bauleitplanverfahren zu beteiligen, wird nicht gefolgt.

Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen. Zudem erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine schriftliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis.

Die nebenstehenden Aussagen beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise auf vorhandene Telekommunikationslinien sowie den Ausbau des Telekommunikationsnetzes zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

chend 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 anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

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.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Aussagen beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise auf vorhandene Telekommunikationslinien sowie den Ausbau des Telekommunikationsnetzes zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Deutsche Telekom Technik an den weiteren Verfahrensschritten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beteiligt wird.



**1.10 Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord**

(Stellungnahme vom 04.03.2019)

Das o. g. Plangebiet befindet sich außerhalb unseres Verbandsgebietes. Es bestehen daher grundsätzlich aus unserer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Sofern konkrete Kompensationsbedarfe und Maßnahmen (insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen) feststehen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**1.11 EWE Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 19.02.2019)

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

In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.

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.

**1.12 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH**

(Stellungnahme vom 19.02.2019)

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Nr. 79 Osterstade-Nord befindet. Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen sind.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Leitungen, Kabel oder Stationen von Gasunie Deutschland Transport Services GmbH von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen sind.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

**Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein**

-> [www.bil-leitungsauskunft.de](http://www.bil-leitungsauskunft.de)

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 55 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter [www.gasunie.de/downloads](http://www.gasunie.de/downloads) > Filter Datenschutz.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **1.13 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover**

(Stellungnahme vom 15.03.2019)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezeranat 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.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte, die Plananfragen künftig nur noch an die nebenstehend genannte Internetadresse zu wenden, wird nicht entsprochen, da dies eine rechtsverbindlichen Beteiligung i. S. d. BauGB nicht ersetzt.

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:

## Anregungen und Hinweise

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 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 17 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>

Antragsteller: Instara

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

### **Fläche A**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### ***„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.“*

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Luftbildauswertung: nicht vollständig ausgewertet.  
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.

### Hinweis:

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 den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

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

## 2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

### 2.1 Einwender 1

(Stellungnahme vom 12.03.2019)

Wir nehmen Bezug auf unsere Vertretungsanzeige vom 11.02.2019, aus der sich ergibt, dass wir in dieser Angelegenheit die rechtlichen Interessen von Herrn XXXXX, Eigentümer des mit zwei Doppelhäusern bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 282/49 (Am Hang 18-24), vertreten.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir hiermit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Einwendungen gegen den offengelegten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hang“ in der Fassung vom 09.01.2018:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die „Offenlage des Entwurfs“ erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt wird.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1. Die Planung / das Vorhaben

Gegenstand der Planung ist ein faktisch 3-geschossiges (2 Vollgeschosse, ein Staffeldachgeschoss) Mehrfamilienhaus mit deutlich mehr als 12 Wohnungen und einem als Tiefgarage ausgebildetem Untergeschoss auf dem an der Straße „Am Hang“ liegenden Baugrundstück mit den Flurstück-Nrn. 282/75, 282/73 und 282/66.

Ein solches Vorhaben würde den Festsetzungen des hier einschlägigen Bebauungsplans Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, rechtskräftig seit 03.06.1981, eindeutig widersprechen und wäre, wie die Begründung der Entwurfsplanung (unter Ziff. 2.) ausdrücklich einräumt, auch im Wege einer Befreiung/Ausnahme nach § 31 BauGB nicht zu realisieren, weil es die Grundzüge der bisherigen Planung berühren würde.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bullwinkels Weide“ betrifft zunächst das bisher vorgesehene Maß der baulichen Nutzung: Der geltende Bebauungsplan sieht eingeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4 vor. Darüber hinaus gilt offene Bauweise und für die als solche vorgeschriebenen Satteldächer der Hauptgebäude ist ein Nord-Süd-Firstverlauf festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 10 m von der vorgelagerten Straße/Verkehrsfläche aus festgesetzt und hat eine Tiefe von 15 m. Die örtliche Bauvorschrift, die Bestandteil des Bebauungsplans ist, enthält Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, aber auch zur maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Weitere Regelungen betreffen die Einfriedigungen der Grundstücke, die Anlage der Vorgärten als „nicht befestigte Ziergärten“ und etwa die Abschirmung der Müllbehälter gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen (vgl. Ziff. 7.3 der Begründung der Entwurfsplanung).

Innerhalb des Plangebietes darf ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im Sinne der NBauO, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage unter Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 34,0 m über NHN errichtet werden. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,17 m über Straßenniveau im südlichen Teil des Plangebietes.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und ergänzend ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Osterholz-Scharmbeck und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, kann sichergestellt werden, dass ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten im Plangebiet errichtet wird.

Die nebenstehenden Ausführungen geben den Inhalt der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan korrekt wieder.

Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ korrekt wieder.

## Anregungen und Hinweise

Demgegenüber soll mithilfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hang“ auf dem Baugrundstück anstelle von 3 Einzelhäusern, wie das der Bebauungsplan „Bullwinkels Weide“ projektiert hat, ein faktisch 3-geschossiges Flachdachgebäude für mehr als 12 Wohnungen mit einem als Tiefgarage ausgebildeten Untergeschoss realisiert werden. Eine solche Kubatur hat weder in dem hier interessierenden Bereich zwischen der Straße „Am Hang“ und den parallel dazu hangaufwärts verlaufenden Straßen „Am weißen Sande“ bzw. „Lindenstraße“ mit seinen 1- bis 2-Familienwohnhäusern noch auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Hang“ mit dem dort befindlichen eingeschossigen Altenwohnheim eine Entsprechung.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bezüglich der Struktur des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes ist sowohl der vorhandene bauliche Bestand, als auch die gemäß geltendem Planungsrecht mögliche Bebauung in die Betrachtung einzubeziehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, der teilweise durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wird, gliedert sich in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in mehrere Bereiche. So dürfen die Gebäude nördlich und südlich des Plangebietes maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Der westlich des Plangebietes gelegene Teil des Bebauungsplanes Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, der von einem Pflegeheim eingenommen wird, war Gegenstand der zweiten Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Im Rahmen der Änderung wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenfürsorge“ mit einer größeren zusammenhängenden „Bauzone“ festgesetzt in dem Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Bei der Realisierung des Pflegeheimes wurden diese Vorgaben ausgeschöpft, so dass es sich nicht um ein eingeschossiges Gebäude handelt, wie nebenstehend behauptet, sondern vielmehr um ein großvolumiges dreigeschossiges Gebäude.

Die Bebauung auf der südlichen Seite der Straßen Am Weißen Sande und der Lindenstraße besteht hingegen überwiegend aus zweigeschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend den Festsetzungen des dort geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 a dürfen dort Gebäude in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude enthält der Bebauungsplan hingegen nicht, so dass auch dort zweigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und mehreren Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig wären.

Auch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss des geplanten Gebäudes ist für das Umfeld des Plangebietes nicht untypisch. So ist bei den drei Wohngebäuden an der Straße Am Hang nördlich des Plangebietes ebenfalls die Garage im Untergeschoss der Gebäude untergebracht.

In den nebenstehenden Ausführungen wird suggeriert, dass mehr als 12 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden könnten. Dies ist jedoch

## 2. Rechtliche Würdigung

### a) Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Der Planentwurf ist hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unvollständig bzw. irreführend:

Die geplante zeichnerische Festsetzung enthält im Rahmen der „Planzeichenerklärung“ bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung »z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ« und »z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß«. Was tatsächlich gelten soll, ergibt sich weder daraus (»z.B.«) noch aus der Planzeichnung selbst, die keine dahingehenden Festsetzungen enthält.

Das Gleiche gilt für die textlichen Festsetzungen: Sie enthalten zum einen keine Vorgaben hinsichtlich der Geschossigkeit und verweisen zum anderen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zwar auf die »in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche baulicher Anlagen«, ohne dass die Planzeichnung, wie gesagt, eine solche Festset-

ausgeschlossen, da im Rahmen des im Zusammenhang mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verbindlich abzuschließenden Durchführungsvertrag die genaue Anzahl der Wohneinheiten festgelegt und damit auf 12 begrenzt wird.

Somit erfolgt eine Abstufung hinsichtlich der Gebäudekubatur in Abhängigkeit von der Lage am Hang dahingehend, dass an der Hangkante (Bebauung an der Straße am Weißen Sande und an der Lindenstraße) eher kleinteilige, zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, im mittleren Hangabschnitt eine zweigeschossige Bebauung mit offener Bauweise (Plangebiet) und am Hangfuß eine dreigeschossige Bebauung mit Gebäuden von mehr als 50 m Länge.

Insofern fügt sich das geplante Vorhaben in das städtebauliche Umfeld ein.

Die Planzeichenerklärung dient der Erläuterung der verwendeten Planzeichen im zeichnerischen Teil der Planzeichnung. Insofern ist es zutreffend, dass eine Diskrepanz zwischen der Planzeichenerklärung in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes und dem Inhalt der Planzeichnung besteht.

Der Anregung wird daher gefolgt und die Planzeichenerklärung korrigiert. Zudem wird der zeichnerische Teil der Planzeichnung um eine so genannte „Nutzungsschablone“ ergänzt, die Regelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise enthält.

Es ist zutreffend, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Regelungen bezüglich der maximalen Anzahl der Vollgeschosse enthält und hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche auf den zeichnerischen Teil der Planzeichnung verweist. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird in Kapitel 8.2 erläutert, dass maximal

## Anregungen und Hinweise

zung enthält.

Wenn es also unter 8.2 des Entwurfs der Planbegründung heißt: »Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, die Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen und die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen (GR) sowie deren Überschreitung durch Nebenanlagen bestimmt«, hat dies in den geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, wie gezeigt, keine Entsprechung. Das gilt auch und gerade im Hinblick darauf, dass es an der gleichen Stelle im Entwurf der Planbegründung heißt: »Die Grundfläche baulicher Anlagen (GR) wird mit maximal 676 m<sup>2</sup> festgesetzt«. Auch eine solche (absolute) Begrenzung der Grundfläche ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des geplanten VEP nicht.

Wenn auch im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans andere Festsetzungen, als sie nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, getroffen werden können (§ 12 Abs. 3 S. 2 HS 1 BauGB), dürfen diese Festsetzungen doch nicht, wie vorliegend geschehen, unbestimmt, unklar oder widersprüchlich sein. Das ist hier eindeutig der Fall.

### b) Abwägung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ungeachtet der in § 12 BauGB geregelten Besonderheiten ein Bauleitplan wie jeder andere, weshalb für ihn alle materiellen Anforderungen wie an jeden Bebauungsplan und außerdem die sich aus den §§ 2 ff. ergebenden Verfahrensanforderungen gelten (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Rn. 22 zu § 12- Stand: 10/2016). Im Vordergrund steht vorliegend zunächst der Einwand, dass die Wahl dieses Planungsinstruments der Sache nach eine an und für sich nicht zulässige, verkappte Befreiung im Sinne des § 31 BauGB darstellt; die Planung kann aber auch im Übrigen unter verschiedenen Abwägungsgesichtspunkten keinen Bestand haben:

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

zwei Vollgeschosse zulässig sind und die Grundfläche auf 676 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Der Anregung wird gefolgt und eine so genannte „Nutzungsschablone“ in der Planzeichnung ergänzt.

Wie bereits erläutert, wird die Planzeichenerklärung korrigiert und der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes entsprechend den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

Wie bereits erläutert, werden die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechend den in der Begründung dargelegten städtebaulichen Zielen so präzisiert, dass diese hinreichend bestimmt sind. Die nebenstehend benannten Unklarheiten werden somit ausgeräumt.

Im vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept „Rahmenplan Innenstadt“ (09/2016) wurde Handlungsbedarf hinsichtlich des Wohnraumangebotes im Innenstadtbereich festgestellt, da das vorhandene Angebot häufig nicht den aktuellen Anforderungen nach einer barrierearmen Ausstattung und hinsichtlich der Grundrissgestaltung entspricht. Als Empfehlung wurde die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Überprüfung von untergenutzten Flächen im Innenstadtbereich empfohlen, um diese für eine wohnbauliche Nutzung mit zeitgemäßen Wohnformen zu aktivieren und dadurch zugleich die zentralen Infrastrukturangebote zu stärken.

Insofern besteht ein konkreter städtebaulicher Planungsanlass für die Auf-



## Anregungen und Hinweise

(1) Zwar ist es grundsätzlich zulässig, mithilfe eines VEP ein Bauvorhaben zu planen und zu realisieren, das nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach Maßgabe der vorhandenen Innenbereichsbebauung (§ 34 BauGB) oder sogar im Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht zulässig wäre. Allerdings muss es insbesondere dann, wenn es um die dafür notwendige Änderung eines Bebauungsplans geht, für die damit verbundene „Umgehung“ des Befreiungstatbestandes (§ 31 BauGB) äußerste Grenzen geben. Ansonsten könnte sich die Planung mithilfe des VEP als „Missbrauch“ bzw. als „Etikettenschwindel“ erweisen.

Ein solcher Eindruck drängt sich vorliegend deshalb auf, weil es ja nicht darum geht, die bestehende Planung an geänderte tatsächliche Verhältnisse oder geänderte städtebauliche Vorstellungen anzupassen, und auch nicht etwa darum, eine Fehlplanung nachträglich zu korrigieren. Die vergleichsweise reduzierte Bebauung des Plangebiets mit 1- und 2-Familienhäusern, wie sie der Bebauungsplan „Bullwinkels Weide“ von 1981 vorsieht und wie sie fast ausnahmslos im Plangebiet verwirklicht worden ist, macht vielmehr nach wie vor Sinn und kann nicht als überholt angesehen werden. Nur deshalb, weil 3 Baugrundstücke bisher nicht entsprechend überbaut worden sind, kann und darf die ursprüngliche Planungskonzeption nicht zu Gunsten eines

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

stellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da mit diesem die vorgeannten Ziele des Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ aufgegriffen und umgesetzt werden können.

Die vertretene Auffassung, dass die vorliegende Planung de facto eine „nicht zulässige, verkappte Befreiung im Sinne des § 31 BauGB darstellt“, kann in keiner Weise nachvollzogen werden. Gemäß § 31 BauGB kann im Rahmen einer Baugenehmigung von Bauvorhaben die Genehmigungsbehörde Abweichungen von Inhalten eines durch die Stadt als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes zulassen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall haben sich jedoch die städtebaulichen Ziele der Stadt geändert, so dass diese den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst hat.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden daher nicht geteilt.

Wie den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkrete städtebauliche Ziele zugrunde, indem Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ aufgegriffen und nun planungsrechtlich umgesetzt werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Fläche handelt, die bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen und bisher, trotz geltendem Planungsrecht, noch nicht bebaut ist, und im direkten Umfeld (Pflegeheim, Fachgeschäft für Gartenmöbel und Innendekoration) auch bereits größere Gebäude vorhanden sind, eignet sich die Fläche für das geplante Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten mit barrierearmer Ausstattung. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das projektierte Gebäude mit seiner durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Fassade und dem flach geneigten Dach in das Umfeld ein.

Es ist durchaus Ziel der vorliegenden Planung die aktuellen Anforderungen, die gegenüber dem Jahr 1981, als der Bebauungsplan Nr. 76 Rechtskraft erlangte, gestiegen sind, an einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen (siehe auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Übrigen wird bezüglich der baulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes auf die Ausführungen oben verwiesen.

## Anregungen und Hinweise

Investors bzw. zu Gunsten eines im krassen Gegensatz zu der bisherigen und weitestgehend verwirklichten Planung stehenden Vorhabens, wie es das hier interessierende „Flachdachmonster“ offensichtlich darstellt, das als solches im Rahmen einer Befreiung nie und nimmer hätte zugelassen werden dürfen, durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überspielt werden.

(2) Unabhängig von diesem Einwand eines „Formenmissbrauchs“ bzw. eines „Etikettenschwindel“ erweist sich die aktuell im Entwurf vorliegende Planung jedoch auf jeden Fall als ein ausgesprochener städtebaulicher Missgriff, ja als ausgesprochene „Bausünde“.

Denn die die Kubatur des geplanten Gebäudes, die alle bisherigen Dimensionen „sprengt“, stellt in der Umgebung mit ihren eingeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach (das gilt auch für das gegenüberliegende Altenwohnheim) einen ausgesprochenen Fremdkörper dar. Das gilt auch für seine Gestaltung im Übrigen; und die Intensität seiner Nutzung übersteigt das ansonsten im bisherigen Plangebiet zulässige Maß um ein Mehr-, ja um ein Vielfaches. All dasjenige, was in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht nach Maßgabe des bisher geltenden Bebauungsplans zu beachten war und auch von den Eigentümern im Plangebiet (kostenaufwändig) beachtet wurde, wird durch das geplante Vorhaben gewissermaßen über den Haufen geworfen. Daraus folgt nicht nur ein tiefgreifender Eingriff in die bisherige Planungskonzeption, sondern insbesondere auch eine deswegen unververtretbare Hintanstellung der Belange der Baukultur sowie des Orts- und des Landschaftsbildes, wie sie bei der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen sind.

Letzteres kann auch nicht durch den Hinweis unter Ziff. 9.1 des Entwurfs der Planbegründung ausgeräumt werden, »die Abkehr von der vormaligen gestalterischen Regelung, derzufolge nur Satteldach zulässig sind,« sei »... ebenfalls nicht als nachteilig anzusehen, da ein historisch bedingtes traditionelles Ortsbild im Sinne einer historischen Kontinuität an dieser zentralen Stelle des Stadtgebietes nicht zu erkennen ist.« Denn zum einen geht es nicht nur um die Dachgestaltung bzw. um die Dachformen, sondern um das im Plangebiet des bisherigen Bebauungsplans „Bullwinkels Weide“ vorgesehene und durchweg realisierte, deutlich eingeschränkte Maß der baulichen Nutzung, einschließ-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Wie bereits erläutert, weist die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes keine homogene Struktur auf. Neben der eher kleinteiligen überwiegend zweigeschossigen Bebauung mit Sattel- oder Walmdach entlang der Straße Am Weißen Sande und der Lindenstraße östlich des Plangebietes sowie der Bebauung nördlich des Plangebietes befinden sich westlich (Pflegeheim) und südlich des Plangebietes (Fachgeschäft für Gartenmöbel und Innendekoration) großvolumige Gebäude. Die überwiegenden Bereiche der bis zu zweigeschossigen Gebäudeteile des Fachgeschäftes und auch Teile des Pflegeheimes weisen Flachdächer auf. Die Satteldachkonstruktion der übrigen Bereiche des Pflegeheimes wird durch in die Dachfläche eingebettete Dachgauben und die Integration des oberen Abschlusses der Erker in die Dachebene optisch weitgehend aufgelöst. Insofern ist das Satteldach kein einheitliches Gestaltungsmerkmal der vorhandenen Gebäude im Umfeld des Plangebietes.

Im Rahmen des im Zusammenhang mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des abzuschließenden Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Osterholz-Scharmbeck und dem Vorhabenträger wird die Gebäudegestaltung verbindlich geregelt, so dass aus städtebaulicher Sicht eine in den Bebauungsplan integrierte örtliche Bauvorschrift entbehrlich ist.

In Bezug auf die „Intensität der Nutzung“ ist es zutreffend, dass diese sich aufgrund der Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhöht, indem das Maß der baulichen Nutzung angehoben wird und zudem die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zu Gunsten einer verbindlichen Festlegung auf 12 Wohneinheiten im Durchführungsvertrag entfällt. Zudem hat der Bundesgesetzgeber u. a. durch die Aufnahme des § 13 a in das Baugesetzbuch der Innenverdichtung den Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Dieses übergeordnete Planungsziel der innerstädtischen Nachverdichtung wird von der Stadt Osterholz-Scharmbeck bei der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksich-

## Anregungen und Hinweise

lich der Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 2 pro Gebäude. Und zum anderen kann nicht nur ein »historisch bedingtes traditionelles Ortsbild im Sinne einer historischen Kontinuität« nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Berücksichtigung bei der Abwägung beanspruchen. Eine besondere objektiv gegebene Wertigkeit ist hierfür - anders als etwa nach § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB - nämlich nicht Voraussetzung (so ausdrücklich Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg a.a.O, Rn. 137 zu § 1 -Stand: 5/2015). Vielmehr gilt das, also die Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, gleichermaßen für gewachsene und einheitliche Strukturen auf der Grundlage planerischer Festsetzungen, die sich, wie im vorliegenden Fall, nicht überlebt haben.

### (3) Baugrund

Defizitär ist die Abwägung/Planung im Übrigen aber auch deshalb, weil sie keine Aussagen zu dem hier besonders problematischen Baugrund enthält.

Demgegenüber haben unser Mandant und sein Nachbar, der Eigentümer des Anwesens „Am Hang“ 16, feststellen müssen, dass der oberhalb ihrer Häuser liegende Hang mindestens eine Quelle und außerdem Schichtenwasser enthält. Das hatte zur Folge, dass beim Ausheben der Baugruben ein Teil des Hanges ins Rutschen geriet und große Mengen Schlamm in die Baugruben liefen. Der Bau konnte nach mehreren Baugrundgutachten erst fortgesetzt werden, nachdem auf der hangseitigen Grundstücksgrenze eine massive „überschnittene Bohrpfahlwand“ errichtet wurde, die den Druck des Hanges auffing und an deren Fußpunkt mehrere Drainagen zur Ableitung des Quell- und Schichtenwassers angelegt wurden.

Angesichts dessen, dass es sich hier um ein wesentlich großvolumigeres Vorhaben handelt, in dessen Untergeschoss darüber hinaus eine Tiefgarage realisiert werden soll, wäre eine entsprechende Baugrunduntersuchung auf jeden Fall durchzuführen gewesen. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die Interessen und Belange der Vorhabenträgerin selbst; das gilt vielmehr insbesondere auch im Hinblick auf die Stabilität der Alt-Bebauung entlang der oberhalb des Hanges, parallel zur Straße „Am Hang“, verlaufenden Lindenstraße und der Straße „Am weißen Sande“. Die entsprechende Gefährdungslage muss deshalb auf jeden

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

tigung der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden daher nicht geteilt.

Der Vorhabenträger hat das Fachbüro Igo aus Kirchseele mit der Begutachtung der Hanglage des Grundstückes und der Erarbeitung von Vorschlägen zum Abstützen des Hanges bei der Realisierung des zukünftigen Bauvorhabens beauftragt. Im Rahmen einer Stellungnahme werden zwei Möglichkeiten aufgezeigt, wie der oberhalb des Plangebietes verbleibende Hang abgestützt werden kann. Der Gutachter schlägt vor, entweder eine Bohrpfahlwand aus überschneidenden Ortbetonbohrpfählen oder eine Spundwand herzustellen, die ggf. mit Maßnahmen zur dauerhaften Ableitung von Stauwasser ergänzt werden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass „bei fachgerechter Ausführung und Bemessung gegen den geplanten Verbau als Hangsicherung [prinzipiell] aus unserer Sicht keine Bedenken [bestehen], [...]“. Damit liegt der Stadt eine fachlich fundierte Aussage vor, dass die erkannten schwierigen Geländebeziehungen bei der Realisierung des Bauvorhabens sachgerecht berücksichtigt werden. Eine unzulässige „Konfliktverlagerung“ liegt nicht vor.

Eine Baugrunduntersuchung wird allerdings aus fachlicher Sicht erst zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. bei der Detailplanung, für erforderlich erachtet.

Wie in der Fachstellungnahme beschrieben, können bei fachgerechter Umsetzung der Hangsicherungsmaßnahmen Gefährdungen der Hangoberlieger oder benachbarter Grundstücke vermieden werden. Eine Bodenuntersuchung wird daher zu diesem Planungsstand nicht für erforderlich erachtet.

## Anregungen und Hinweise

Fall untersucht und es muss ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des hier interessierenden Vorhabens zu Hangrutschungen und damit zu einer unmittelbaren Gefährdung der Oberlieger führt.

Das ist auch gleichzeitig der Grund dafür, weshalb eine entsprechende Baugrunduntersuchung nicht (im Sinne eines Konflikttransfers) in das eigentliche Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden darf; dazu sind die Eigen- und Fremdgefährdung im vorliegenden Fall zu gewichtig, zumal sie geeignet sind, die Realisierung des zum Gegenstand des VEP gemachten Vorhabens ernstlich zu gefährden. Und das, also die Unzulässigkeit des Konflikttransfers in das Baugenehmigungsverfahren, gilt, wie das BVerwG unlängst entschieden hat, erst recht oder gerade für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weil dessen Festsetzungen in aller Regel einen hohen Konkretisierungsgrad besitzen werden bzw. besitzen müssen (Beschluss vom 06.03.2018, BauR 2018, 1086/1087, unter Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 23.06.2003, BauR 2004, 975).

**(4)** Schließlich und vor allem bedeutet die jetzt offengelegte Änderungsplanung eine Verletzung des Vertrauens der Planbetroffenen bzw. der Eigentümer im Plangebiet auf den Fortbestand der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch und gerade dieses Vertrauen ist in Fällen der vorliegenden Art von besonderer Bedeutung und in die Abwägung bei Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplans einzustellen; die Nichtberücksichtigung des Vertrauensschutzes bedeutet einen schwerwiegenden Abwägungsmangel (st. Rspr., insbesondere auch des hier zuständigen OVG Lüneburg, vgl. aus neuerer Zeit nur die Urteile vom 26.10.2011, BauR 2012, 201 T NVwZ-RR 2012, 264, sowie vom 13.09.2011 — 1 KN 129/09, juris Rn. 39, und etwa vom 27.04.2011 — 1 KN 19/09, juris Rn. 45).

Das Vertrauen unseres Mandanten und der übrigen Eigentümer/Planbetroffenen auf den Fortbestand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bullwinkels Weide“, die als solche - mit Ausnahme des hier interessierenden Baugrundstücks - ansonsten im Plangebiet ausnahmslos verwirklicht worden sind und eine aufgelockerte, sowohl bezüglich ihrer äußeren Form, der Grundstücksausnut-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Fachstellungnahme wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Ein allumfassender „Vertrauensschutz“ ist im Bauplanungsrecht nicht verankert. Vielmehr haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB „die Gemeinden [...] die Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Es unterliegt somit der Planungshoheit der Stadt Osterholz-Scharmbeck einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben. Ein Vertrauensschutz besteht gemäß § 39 BauGB für Eigentümer oder Nutzungsberechtigte nur für ihr eigenes Grundstück beziehungsweise das Grundstück für das eine Nutzungsberechtigung vorliegt.

Eine besondere Betroffenheit der Grundstückeigentümer im Umfeld des Plangebietes kann daher im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht nicht erkannt werden, da sich das zukünftige Gebäude aus städtebaulicher Sicht in das Umfeld einfügt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits erläutert, hat der Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ bereits zwei Änderungen erfahren. Inhalt der ersten Änderung des Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Altenfürsorge“ für den Bereich des westlich des Plangebietes gelegenen Pflegeheimes. Die bisher in diesem Bereich festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wurden aufgehoben.

## Anregungen und Hinweise

zung und der Wohnnutzung zurückhaltende Bebauung in gehobener Wohnlage zum Gegenstand und zur Folge hatten, ist ausweislich des Entwurfs der Planbegründung weder erkannt noch reflektiert, geschweige denn abgewogen worden. Ein, wie gesagt, schwerwiegender Abwägungsmangel!

Ergebnis: Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hang“ erweist sich sowohl in formaler Hinsicht (unklare bzw. widersprüchliche Angaben/Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung) als auch insbesondere materiell (Verletzung des Abwägungsgebotes bezüglich „Formenmissbrauch“, Baukultur und Ortsbild, Baugrund und insbesondere Vertrauensschutz) als so defizitär, das er nicht zum Gegenstand eines entsprechenden Satzungsbeschlusses gemacht werden darf. Angesichts dessen muss sich unser Mandant auch vorbehalten, diesen Plan für den Fall seiner Inkraftsetzung unter Berufung auf seinen Gebietserhaltungsanspruch im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO anzufechten.

### 2.2 Einwender 2

(Stellungnahme vom 23.03.2019)

Ich bin Miteigentümerin des vom Bauvorhaben betroffenen, anliegenden Grundstücks 282/19, am weißen Sande 17. Ich nehme Bezug auf die Bekanntmachung der Stadt Osterholz-Scharmbeck über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Hang“, der seit dem 25.02.2019 ausliegt.

Ich habe erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes auf den drei Flurstücken 282/73, 282/75 und 282/66 der Flur 21:

Der bestehende Bebauungsplan sieht eine Bebauung der beiden in ei-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Insofern erfolgte bereits in der Vergangenheit eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Ziele für diesen Teil der Innenstadt Osterholz-Scharmbecks. Der nun vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan führt hingegen zu keiner grundlegenden Änderung der Konzeption, da die Gebietskategorie des Reinen Wohngebietes unverändert beibehalten wird. Die Erhöhung der baulichen Dichte durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, die Anhebung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei sowie die Zulässigkeit von 12 Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vertretbar und führt zu keinen erkennbaren städtebaulichen Konflikten.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Zur Abwägung zu den nebenstehend genannten Punkten (siehe oben).

Es wird darauf hingewiesen, dass das formelle Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen ist und eine Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB noch durchgeführt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Einwender 1 vorbehält ein Normenkontrollverfahren zu beantragen.

Die nebenstehenden Ausführungen zu Eigentumsverhältnissen und bisher geltenden Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

nem reinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss, sowie offener Bauweise und maximal zulässigen je zwei Wohneinheiten vor.

Die nun vorgelegten Planungen widersprechen diesen Maßgaben in allen Belangen. Die bauliche Nutzung wird um ein Vielfaches überschritten.

1. Ein Gebäudekomplex, der sich nahezu über die gesamte Fläche der Flurstücke erstreckt, fügt sich nicht in das städtebauliche Bild ein. Der Gebäudekomplex passt sich städtebaulich und architektonisch überhaupt nicht in die Umgebung ein. Er widerspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans, der den Anliegern einen Vertrauensschutz gewährt.

Der Komplex ist hinsichtlich Länge, Breite und Höhe her überaus massig und klobig. Dem gegenüber stehen auf den benachbarten Grundstücken „Am Hang“ zu den Hausnummern 16, 18/20 und 22/24 sowie in den darüber liegenden Straßen „Am weißen Sande“ und „Linden-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist ausdrücklich das städtebauliche Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Empfehlung des vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ (09/2016) umzusetzen, indem ein barrierearmes Wohnungsraumangebot im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt die übergeordnete raumordnerische Vorgabe, der Innenverdichtung Vorrang vor eine Außenentwicklung einzuräumen.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ hat bereits zwei Änderungen erfahren. Inhalt der ersten Änderung des Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Altenfürsorge“ für den Bereich des westlich des Plangebietes gelegenen Pflegeheimes. Die bisher in diesem Bereich festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wurden aufgehoben. Insofern erfolgte bereits in der Vergangenheit eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Ziele für diesen Teil der Innenstadt Osterholz-Scharmbecks. Der nun vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan führt hingegen zu keiner grundlegenden Änderung der Konzeption, da die Gebietskategorie des Reinen Wohngebietes unverändert beibehalten wird. Die Erhöhung der baulichen Dichte durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, die Anhebung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei sowie die Zulässigkeit von 12 Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vertretbar und führt zu keinen erkennbaren städtebaulichen Konflikten.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Bezüglich der Struktur des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes ist sowohl der vorhandene bauliche Bestand als auch die gemäß geltendem Planungsrecht mögliche Bebauung in die Betrachtung einzubeziehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, der teilweise

## Anregungen und Hinweise

straße“ Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser mit 1 1/2facher Geschosshöhe und einer Grundfläche, die mit 70 -80 qm allenfalls 20% des jetzt geplanten Objekts ausmachen.

Durch die geplante Höhe von ca. 13 Metern und einer Gebäudelänge, die sich über vier der angrenzenden Grundstücke erstreckt, fehlen die

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wird, gliedert sich in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in mehrere Bereiche. So dürfen die Gebäude nördlich und südlich des Plangebietes maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Der westlich des Plangebietes gelegene Teil des Bebauungsplanes Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, der von einem Pflegeheim eingenommen wird, war Gegenstand der zweiten Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Im Rahmen der Änderung wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenfürsorge“ mit einer größeren zusammenhängenden „Bauzone“ festgesetzt in dem Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Bei der Realisierung des Pflegeheimes wurden diese Vorgaben ausgeschöpft, so dass es sich nicht um ein eingeschossiges Gebäude handelt, sondern vielmehr um ein großvolumiges dreigeschossiges Gebäude.

Die Bebauung auf der südlichen Seite der Straßen Am Weißen Sande und der Lindenstraße besteht hingegen überwiegend aus zweigeschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend den Festsetzungen des dort geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 a dürfen dort Gebäude in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude enthält der Bebauungsplan hingegen nicht, so dass auch dort zweigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und mehreren Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig sind.

Somit erfolgt eine Abstufung hinsichtlich der Gebäudekubatur in Abhängigkeit von der Lage am Hang dahingehend, dass an der Hangkante (Bebauung an der Straße am Weißen Sande und an der Lindenstraße) eher kleinteilige, zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, im mittleren Hangabschnitt eine zweigeschossige Bebauung mit offener Bauweise (Plangebiet) und am Hangfuß eine dreigeschossige Bebauung mit Gebäuden von mehr als 50 m Länge.

Insofern fügt sich das geplante Vorhaben in das städtebauliche Umfeld ein.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine ergänzende Stellungnahme der BIOS eingeholt, die als Anlage der Begründung zum

## Anregungen und Hinweise

Sichtachsen und die Frischluftkorridore sowie die Verbindungskorridore zu den Grünflächen für die Vogel- und Tierwelt. Die beiden frei liegenden Grundstücke haben sich in den vergangenen 50 Jahren zu einem Wäldchen entwickelt, der über die Grünflächen der Anwohnergrundstücke den Anschluss an den Stadtpark bildet. Es hat sich ein vielfältiges Tierleben entwickelt, so dass hier seit Jahren zum Beispiel Grünspechte, Fledermäuse, Libellen und Frösche leben und ihre Nahrung finden.

Das von dem Bauunternehmer Hilse vorgelegte Vorgutachten befasst sich dagegen lediglich mit zwei auf den Grundstücken vorhandenen Bäumen und übersieht dabei, dass es sich hier nicht um zwei zu bewertende Einzelbäume, sondern um eine jahrzehntelang gewachsene Wildlandschaft handelt, die zum Lebensraum für zahlreiche Tierarten geworden ist.

Sichtachsen und Frischluftkorridore wurden von der Stadt Osterholz-Scharmbeck an anderer Stelle für erforderlich erachtet (beispielsweise besteht das Vorhaben in der Holzstraße aus zwei Objekten) hier jedoch überhaupt nicht umgesetzt. Dies ist städtebaulich und architektonisch fehlerhaft.

2. Das geplante Bauvorhaben fügt sich auch wegen der zweigeschossigen Bauweise, die durch das Aufsetzen eines weiteren Dachgeschosses in der Art eines Penthauses sich als dreigeschossiges Gebäude präsentiert, nicht in das Umfeld ein. Die eingeschossige Bauweise daneben und in den darüber liegenden Straßen ist prägend für diesen Bereich.

Da unter dem Gebäude eine Tiefgarage geplant ist ergibt sich eine imposante Gesamthöhe des Gebäudes, die sogar die Höhe des gegenüberliegenden Altenheims übersteigt. Das geplante Gebäude erstreckt sich wie eine hohe Wand an der Grundstücksgrenze entlang und beschattet die dahinterliegenden Grundstücke. Während das Altenheim durch mehrere versetzte Bauteile den Lichteinfall auf die Grundstücke am Hang ermöglicht, ist dies bei der hier geplanten geschlossenen Bauweise nicht der Fall.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bebauungsplan beigefügt wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der daraus resultierenden regelmäßigen Störungen durch Menschen und Haustiere geht der Gutachter in seiner Potenzialeinschätzung davon aus, dass keine streng geschützten oder bestandsgefährdeten Vogelarten im Plangebiet vorkommen, sondern vielmehr mit siedlungstypischen und störungstoleranten Vogelarten zu rechnen ist. Sofern der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand im Winterhalbjahr, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, entfernt wird, geht der Gutachter davon aus, dass hinreichend Ausweichlebensräume im näheren Umfeld vorhanden sind.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und dessen direktem Umfeld sind in diesem Bereich Sichtachsen von untergeordneter Bedeutung. Auch eine Bedeutung des Plangebietes als „Frischluftkorridor“ ist aus natur-schutzfachlicher Sicht nicht gegeben.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits erläutert, ist das geplante Bauvorhaben im Gesamtkontext der Umgebung zu beurteilen. Insofern ist neben der eher kleinteiligen Bebauung entlang der Straße Am Weißen Sande, der Lindenstraße sowie nördlich des Plangebietes auch das großvolumige dreigeschossige Pflegeheim in die Gesamtbeurteilung einzubeziehen. Insofern fügt sich das geplante Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht in die Umgebung ein.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Das geplante Bauvorhaben ist nur 0,62 m höher als das gegenüberliegende Pflegeheim.

Grundsätzlich ist in verdichtet bebauten Bereichen, wie es auch in der Innenstadt Osterholz-Scharmbecks der Fall ist, mit einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstückes durch benachbarte Bebauung zu rechnen und dies ist auch hinzunehmen. Durch die in der Niedersächsischen Bauordnung enthaltenen Regelungen zu Grenzabständen, die auch bei dem



## Anregungen und Hinweise

Dieser unangemessen große Gebäudekomplex erstreckt sich über alle vier darüber an der Lindenstraße und am weißen Sande liegenden Grundstücksgrenzen der Flurstücke 282/68; 282/7, 282/29 und 282/65. Der geschlossene Gebäudekomplex wird mit seiner Höhe von ca. 13 Metern die östlich am weißen Sande und in der Lindenstraße liegenden Grundstücke und damit auch mein Grundstück über die gesamte Länge maßgeblich überschatten.

Es ist aus den Planungen nicht zu entnehmen, wie das Gebäude auf der den Einfamilienhäusern zugewandten Seite aussehen soll und ob hier Balkone, Terrassen auch nach Osten und damit ein weiteres Heranrücken des Komplexes an die Grenze geplant sind.

Die bisherige verbindliche Planung sieht dagegen eine Baulinie von 15 m vor.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

geplanten Vorhaben einzuhalten sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und unzumutbare Verschattungen ausgeschlossen.

Zudem wirkt sich die Hanglage des in Rede stehenden Bereiches mindernd auf die Höhe des geplanten Gebäudes in Bezug auf das Höhenniveau der bebauten Grundstücke an der westlichen Grenze des Plangebietes aus.

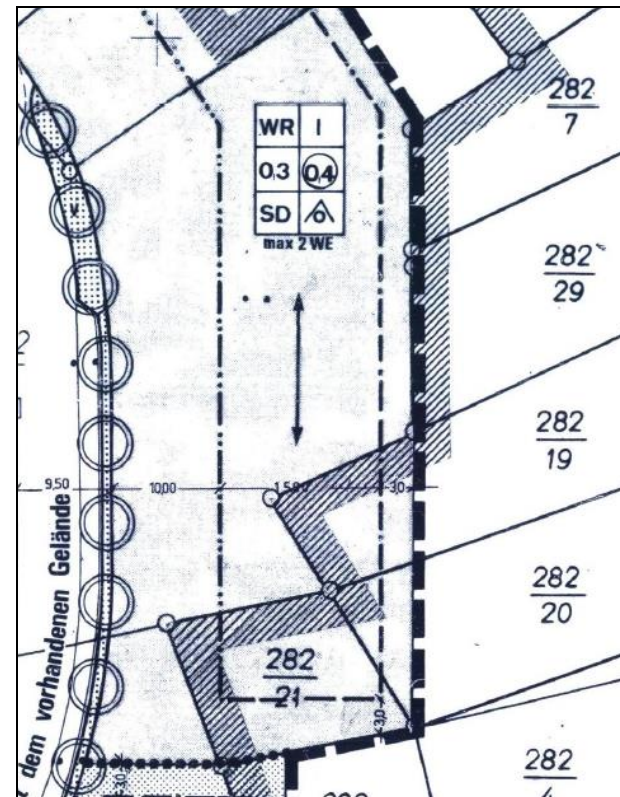
Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Die Errichtung des geplanten Gebäudes erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und wird daher nicht näher an die Bestandsbebauung heranrücken.

Zwischenzeitlich wurden die Visualisierungen für das geplante Vorhaben präzisiert und ergänzt, so dass nun auch eine Ansicht der östlichen Gebäudeseite vorliegt, die Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein wird.

Wie dem Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ zu entnehmen ist, war bisher ein zusammenhängendes „Baufenster“ im östlichen Teil des Grundstückes mit einem Abstand von ca. 10,0 m zur Straße Am Hang und 3,0 m zu der Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung im Osten (und somit näher als es der vorliegende Bauungsplan vorsieht) angeordnet. Zur Straße Am Hang wird das „Baufenster“ von einer Baulinie begrenzt, so dass die Gebäude entlang dieser Linie errichtet werden müssten. Das „Baufenster“ weist eine Tiefe von 15,0 m auf.

Die geplante Grundflächenzahl ist mit der Baunutzungsverordnung unvereinbar. Nach § 17 BauNVO ist in einem reinen Wohngebiet lediglich der Faktor 0,4 zulässig und damit wäre lediglich eine Erweiterung auf 585 qm im Gegensatz zu den aktuell zulässigen 438 qm abgedeckt. Das Vorhaben geht dagegen von unzulässigen 676 qm aus, hier sollen dann auch noch 25 qm für den Weg von Straße zum Gebäude zugelassen werden. Also kommt das Vorhaben insgesamt auf 701 qm überbaute Fläche.



Es ist zutreffend, dass durch die vorliegende Bauleitplanung der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ erhöht wird. Bisher ist eine *Grundflächenzahl* von 0,3 festgesetzt, d. h. 30 % des Baugrundstückes darf durch bauliche Hauptanlagen überdeckt werden. Weiterhin ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Zufahrten und Garagen um bis zu 50 % zulässig, so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,45 errechnet. Ausgehend von der Größe des reinen Wohngebietes mit 1.463 m<sup>2</sup> errechnet sich damit eine heute bereits zulässige Versiegelung von 658,25 m<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Versiegelung von insgesamt 726 m<sup>2</sup> (= 676 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup>) zugelassen, was einem Versiegelungsan-

stieg von 67,75 m<sup>2</sup> entspricht. Im Rahmen der Bearbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes war es erforderlich, die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> anzuheben, da eine Rampe für die barrierefreie Erreichbarkeit des Hauseinganges ergänzt wurde.

Insgesamt errechnet sich somit eine GRZ von 0,46 bezogen auf die zulässige Grundfläche und 0,49 bezogen auf die Gesamtversiegelung. Insofern liegt nur eine geringe Überschreitung von 0,04 bezogen auf die bisher zulässige Grundfläche vor.

Grundsätzlich können die in § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn *„die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“*

Städtebauliche Gründe:

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen, um die erforderlichen Stellplätze für das geplante Wohngebäude unterzubringen. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ resultiert im Wesentlichen aus der erforderlichen Rampe für die Tiefgarage.

Zudem ist eine gewisse Gebäudetiefe des geplanten Baukörpers erforderlich, um eine für den Nutzungszweck sinnvolle innere Gebäudeaufteilung zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher vertretbar, an diesem innerstädtischen Standort eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu ermöglichen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Gesamtversiegelung im Plangebiet unterschreitet das laut § 17 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässige Maß, d. h. 0.6 (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung von 50 %).

Insofern ist eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Anhebung der zulässigen

## Anregungen und Hinweise

Zur Geschossfläche enthält die Planung gar keine konkreten Angaben. Nach dem Bild des geplanten Gebäudes ist von einer noch deutlicheren Überschreitung der zulässigen Fläche auszugehen, als es sich bei der Grundflächenzahl ergibt. Zu der massiven Ausdehnung der Grundfläche kommt dann die Erweiterung um ein Vollgeschoss sowie um das Dachgeschoss und die Tiefgarage hinzu.

Es gibt keine Veranlassung, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 bietet den Anliegern Planungssicherheit und regelt die angemessene Nutzung der beiden Grundstücke. Sowohl ich, als auch die übrigen Eigentümer der bislang erstellten Einfamilienhäuser müssen sich darauf verlassen können, dass ihre Grundstücke durch eine abweichende Bebauung nicht beeinträchtigt und damit entwertet werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Grundfläche nicht erkennbar, zumal ausreichend Freiflächen für die Bewohner im Umfeld vorhanden sind und die geplanten Wohnungen mit Balkonen ausgestattet sind.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Auswirkungen auf die Umwelt in relevantem Umfang sind nicht erkennbar.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen im Kap. 8.2 der Begründung ergänzt.

Es ist ausdrücklich das städtebauliche Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Empfehlung des vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ (09/2016) umzusetzen, indem ein barrierearmes Wohnraumangebot im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt die übergeordnete raumordnerische Vorgabe, der Innenverdichtung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen.

Im Übrigen werden Tiefgaragen und Dach- oder Staffelgeschosse, die im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung keine Vollgeschosse sind, nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Insofern sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, der die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei festsetzt und die maximale Gebäudehöhe auf 34,0 m über NHN (entspricht 12,17 m bezogen auf den Höhenfestpunkt in der Planzeichnung) aus städtebaulicher Sicht ausreichend.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Ein allumfassender „Vertrauensschutz“ ist im Bauplanungsrecht nicht verankert. Vielmehr haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB „die Gemeinden [...] die Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Es unterliegt somit der Planungshoheit der Stadt Osterholz-Scharmbeck einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben. Ein Vertrauensschutz besteht gemäß § 39 BauGB für Eigentümer oder Nutzungsberechtigte nur für ihr eigenes Grundstück beziehungsweise das Grundstück für das eine Nutzungsberechtigung vorliegt.

## Anregungen und Hinweise

Bei der geplanten Errichtung wird es unweigerlich für alle Nachbarn zu Beeinträchtigungen kommen. Der massive Bau wird die Anliegergrundstücke überschatten, die Sicht auf die Stadt ausschließen, den Lebensraum für die Tierwelt vernichten und auch die Bodenverhältnisse unabsehbar beeinträchtigen.

Welche Grundlagen mit welchen konkret belastbaren Daten der Ausschuss für die Behauptung in seinem Beschluss vom 06.09.2018 heranzieht, es werde in OHZ als einer Kleinstadt einen Bedarf an kleinen Wohneinheiten geben, der über den bisherigen Bestand hinausgeht, ist nicht erkennbar. Dagegen steht jedoch die bisherige Ansicht und Vorgehensweise der Stadt Osterholz-Scharmbeck, die mit erheblichen und jahrelang betriebenen Aufwand auf den Abriss von ebensolchen kleinen Mietwohneinheiten und auf Errichtung eines Neubauviertels für Eigenheime für die gewünschte Ansiedlung von Familien gerichtet war (Komponistenviertel).

In diesem Zusammenhang wurde auch nicht bedacht, dass die gesamte Innenstadt bereits mit Mietwohnungen der geplanten Größe und Ausstattung versehen ist. So sind zum Beispiel im Haus am Markt und in der Bahnhofstraße ausreichend Mietwohnungen vorhanden; in der Gartenstraße werden gerade neue Objekte erstellt. Dagegen sind Bauflächen für Einfamilienhäuser in der Stadt für Familien mit Kindern rar. Und obwohl die Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern ebenfalls als besonders förderungswürdig erachtet wird, werden hier zwei Grundstücke von geeigneter Größe dem Bedarf und einer entsprechenden wünschenswerten Ansiedlung entzogen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine besondere Betroffenheit der Grundstückseigentümer im Umfeld des Plangebietes kann daher im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht nicht erkannt werden, da sich das zukünftige Gebäude aus städtebaulicher Sicht in das Umfeld einfügt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Es ist unstrittig, dass es durch die zukünftige Bebauung eines bisher unbebauten Grundstückes zu Veränderungen im direkten Umfeld kommen wird. Grundsätzlich wäre eine Bebauung jedoch bereits gegenwärtig zulässig, allerdings in einem geringeren Maße. Wie bereits erläutert, fügt sich die geplante Bebauung des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle in den Siedlungskontext ein. Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstückseigentümer, der Tierwelt oder der Bodenverhältnisse sind nicht ersichtlich.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Osterholz-Scharmbeck (Stand: 07/2018) wurde ausführlich der vorhandene Bestand an Wohnraum analysiert und anschließend Ziele und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Das Wohnraumkonzept kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass sowohl ein Bedarf an Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung als auch an bedarfsgerechten Wohnungen besteht.

„Ziel ist es, eine gute soziale Durchmischung der Stadtbevölkerung zu gewährleisten und diese unterschiedlichen Gruppen und Ansprüche mit einem möglichst passenden und hochwertigen Wohnraumangebot zu versorgen“ (Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Osterholz-Scharmbeck, Seite 44)

Im Kontext der gesamtträumlichen Wohnbauentwicklung der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die Realisierung eines barrierearmen Wohnungsangebotes ermöglicht, nur ein Baustein für die Weiterentwicklung der Kernstadt. Im Übrigen standen die Grundstücke im Plangebiet jahrelang dem Markt zur Verfügung, wurden jedoch nicht bebaut.

Die nebenstehend geäußerte Kritik wird zurückgewiesen.

## Anregungen und Hinweise

Diese Unstimmigkeiten lassen vermuten, dass es hier allein darum geht, die finanziellen Interessen des Inverstors Hilse zu unterstützen, was nicht im Interesse der Bürger liegt.

3. Die Auswirkungen des geplanten Gebäudes auf die Beschaffenheit des Bodens des Grundstückes und der anliegenden Grundstücke wurde in Bezug auf die Hanglage und Niederschlags-, Schichtwasser und Grundwasser überhaupt nicht geklärt.

Bereits die Errichtung des Altenheims und Gebäude im oberen Bereich der Straße „Am Hang“ hat dazu geführt, dass sich die Wassersituation im Boden der darüber liegenden Grundstücke in der Lindenstraße entscheidend verändert hat. Auf zwei Grundstücken sind zwei große alte Eichenbäume eingegangen. Auf einem Grundstück sind der Boden und der Wintergarten abgesackt.

Ein so massiver Eingriff durch das Gebäude mit Tiefgarage wird Auswirkungen auf die bestehende Situation des Grund- und Schichtwassers haben.

Der geplante Bau versiegelt einen Großteil der Fläche und kann für die dahinter / östlich liegenden Grundstücke wie eine Staumauer wirken. Die Versiegelung des Grundstückes im geplanten Umfang von 701 qm werden erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und damit die Bodenbeschaffenheit haben.

Vollkommen ungeklärt und aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, wie das Grundstück abgestützt werden soll. Es ist aus den Planungen ersichtlich, dass das Gebäude in den Hang gebaut werden wird, so dass an der Ostseite eine Abbruchkante entsteht. Wie diese abgesichert werden und ein Abrutschen des höherliegenden Grundstückes verhindert werden soll und kann, ist nicht Teil der Planung und offenbar auch nicht Teil der Überlegungen.

Es wurden jedoch weder die Auswirkungen für die anliegenden Grundstücke ermittelt, noch die Nachfolgekosten. Ferner wurde die Übernahme derartiger Kosten durch den Investor bzw. dessen Rechtsnachfolger nicht abgesichert.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Vorhabenträger hat das Fachbüro Igo aus Kirchseele mit der Begutachtung der Hanglage des Grundstückes und der Erarbeitung von Vorschlägen zum Abstützen des Hanges bei der Realisierung des zukünftigen Bauvorhabens beauftragt. Im Rahmen einer Stellungnahme werden zwei Möglichkeiten aufgezeigt, wie der oberhalb des Plangebietes verbleibende Hang abgestützt werden kann. Der Gutachter schlägt vor, entweder eine Bohrpfahlwand aus überschneidenden Ortbetonbohrpfählen oder eine Spundwand herzustellen, die ggf. mit Maßnahmen zur dauerhaften Ableitung von Stauwasser ergänzt werden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass „bei fachgerechter Ausführung und Bemessung gegen den geplanten Verbau als Hangsicherung [prinzipiell] aus unserer Sicht keine Bedenken [bestehen], [...]“.Damit liegt der Stadt eine fachlich fundierte Aussage vor, dass die erkannten schwierigen Geländebeziehungen bei der Realisierung des Bauvorhabens sachgerecht berücksichtigt werden. Eine unzulässige „Konfliktverlagerung“ liegt nicht vor.

Eine Baugrunduntersuchung wird allerdings aus fachlicher Sicht erst zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. bei der Detailplanung, für erforderlich erachtet.

Wie in der Fachstellungnahme beschrieben, können bei fachgerechter Umsetzung der Hangsicherungsmaßnahmen Gefährdungen der Hangoberlieger oder benachbarter Grundstücke vermieden werden.

Die Fachstellungnahme wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits erläutert, können bei fachgerechter Umsetzung der Hangsicherungsmaßnahmen Gefährdungen der Hangoberlieger oder benachbarter Grundstücke vermieden werden.

Sofern dennoch Veränderung durch das geplante Bauvorhaben auf angrenzenden Baugrundstücken befürchtet werden, können die jeweiligen

## Anregungen und Hinweise

4. Der Abflussverkehr und der Zielverkehr durch ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten führen für die Anwohner zu einer nicht hinnehmbaren Belastung. Es ist bei lebensnaher Betrachtung davon auszugehen, dass für jede Wohneinheit zwei Pkw vorhanden sind. Es ist der Planung auch nicht zu entnehmen, wie die Abgase der Tiefgarage abgeleitet werden sollen. Eine Immission der Abgase der Tiefgarage nach Osten hin unmittelbar in die Gärten der darüber liegenden Grundstücke ist unzumutbar.

Ich rege höflich an, die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Hang“ insbesondere nach den oben geschilderten Bedenken hinsichtlich der geschilderten Beeinträchtigung meines Grundstückes und der öffentlichen Belange zu überprüfen und dabei auch zu bedenken, dass die Ausschreibung von Grundstücken für Einfamilienhäuser zuletzt eine siebenfache Überzeichnung von Bauinteressenten ergab. Hier zeigt sich in einem konkreten Verhalten der Bürger das tatsächliche, aktuelle Interesse der Bevölkerung, sich in Osterholz-Scharmbeck anzusiedeln.

### 2.3 Einwender 3

(Stellungnahme vom 25.03.2019)

Ich nehme Bezug auf die Bekanntmachung der Stadt Osterholz-Scharmbeck über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Hang“, der seit dem 25.02.2019 ausliegt.

Ich habe erhebliche Bedenken, wenn für drei Flurstücke 282/73, 282/75 und 282/66 der Flur 21 der vorhandene Bebauungsplan in der vorgesehenen Weise geändert wird:

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eigentümer auf eigene Rechnung eine Beweissicherung durchführen lassen.

Aufgrund der mit einem barrierearmen Wohnraumangebot angesprochenen Zielgruppe sowie der innerstädtischen Lage, die eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht, ist davon auszugehen, dass ein vorgesehener Tiefgaragenstellplatz je Wohneinheit ausreichend ist, um den Bedarf zu decken. Zudem ist über die Haltestelle „Marktweide“ ein sehr guter Anschluss an das ÖPNV-Netz gegeben.

Bei der Straße Am Hang handelt es sich um eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage, die nur den An- und Abfahrtsverkehr zu den anliegenden Grundstücken aufnehmen muss. Der durch die geplanten 12 Wohnungen initiierte zusätzliche Verkehr kann aus städtebaulicher Sicht über die gut ausgebaute Straße geführt werden. Eine unzumutbare Belastung der angrenzenden Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Abwägung eingestellt.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

1. Ein Gebäudekomplex, der sich fast über die gesamte Breite der Flurstücke erstreckt, fügt sich nicht in das städtebauliche Bild ein. Der Gebäudekomplex passt sich städtebaulich und architektonisch überhaupt nicht in die Umgebung ein. Er widerspricht dem Charakter der Bebauung.

a) Der Komplex wirkt schon von Breite her überaus wuchtig und klobig. Dem gegenüber stehen auf den benachbarten Grundstücken „Am Hang“ zu den Hausnummern 16, 18/20 und 22/24 sowie in den darüber liegenden Straßen „Am weißen Sande“ und „Lindenstraße“ Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser.

Es fehlen die Sichtachsen und die Frischluftkorridore. Solche Sichtachsen und Frischluftkorridore wurden von der Stadt Osterholz-Scharmbeck an anderer Stelle für erforderlich erachtet, hier jedoch überhaupt nicht umgesetzt. Dies ist städtebaulich und architektonisch fehlerhaft. Beispielsweise besteht das jüngste Vorhaben in der Holzstraße aus zwei Objekten. Sichtachsen und Frischluftkorridore werden nur dann vorhanden sein, wenn es bei der im Bebauungsplan Nr. 76 vom 03.06.1981 vorgesehenen Bebauung mit Einzelhäusern verbleibt.

b) Das geplante Bauvorhaben fügt sich auch wegen der zweigeschossigen Bauweise nicht in das Umfeld ein. Die eingeschossige

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bezüglich der Struktur des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes ist sowohl der vorhandene bauliche Bestand als auch die gemäß geltendem Planungsrecht mögliche Bebauung in die Betrachtung einzubeziehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, der teilweise durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wird, gliedert sich in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in mehrere Bereiche. So dürfen die Gebäude nördlich und südlich des Plangebietes maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Der westlich des Plangebietes gelegene Teil des Bebauungsplanes Nr. 76 „Bullwinkels Weide“, der von einem Pflegeheim eingenommen wird, war Gegenstand der zweiten Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Im Rahmen der Änderung wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenfürsorge“ mit einer größeren zusammenhängenden „Bauzone“ festgesetzt in dem Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Bei der Realisierung des Pflegeheimes wurden diese Vorgaben ausgeschöpft, so dass es sich nicht um ein eingeschossiges Gebäude handelt, sondern vielmehr um ein großvolumiges dreigeschossiges Gebäude handelt.

Die Bebauung auf der südlichen Seite der Straßen Am Weißen Sande und der Lindenstraße besteht hingegen überwiegend aus zweigeschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend den Festsetzungen des dort geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 a dürfen dort Gebäude in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude enthält der Bebauungsplan hingegen nicht, so dass auch zweigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und mehreren Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig sind.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und dessen direktem Umfeld sind in diesem Bereich Sichtachsen von untergeordneter Bedeutung. Auch eine Bedeutung des Plangebietes als „Frischluftkorridor“ ist aus natur-schutzfachlicher Sicht nicht gegeben.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden daher nicht geteilt.

Es ist ausdrücklich das städtebauliche Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Empfeh-



## Anregungen und Hinweise

Bauweise daneben und in den darüber liegenden Straßen ist prägend für diesen Bereich.

Dieser überaus ungünstige Effekt verstärkt sich noch durch die abschüssige Hanglage. Da unter dem Gebäude eine Tiefgarage geplant ist und sich das Gebäude von der Breite her über eine Fläche erstreckt, auf der vier Einfamilienhäuser errichtet werden könnten und die Straße „Am Hang“ abschüssig ist, ergibt sich bei einer Firsthöhe bzw. Traufhöhe, die sich an dem oberen Teil des Gebäudes ausrichtet, eine Höhe des ohnehin schon wuchtigen und massiven Wohnkomplexes, die sich an der unteren Seite über mehr als zwei Geschosse erstreckt.

Das vorgesehene Gebäude wirkt wuchtig und störend, da die Höhe des Daches die Dachhöhe des benachbarten Altenheimes überragt.

Der wuchtige und störende Eindruck wird noch verstärkt, da statt der bisher vorgesehenen eingeschossigen Bauweise nun eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein soll mit der Maßgabe, dass auf den beiden Vollgeschossen noch ein Staffelgeschoss errichtet werden darf. Das geplante Staffelgeschoss mit dem darauf befindlichen Dach erweckt jedoch den Eindruck eines Vollgeschosses.

2. Die Beschaffenheit des Bodens des Grundstückes wurde in Bezug auf Hangwasser, Schichtwasser und Grundwasser überhaupt nicht geklärt.

Bereits die Errichtung der Doppelhaushälften und des EFH im oberen Bereich der Straße „Am Hang“ hat dazu geführt, dass sich die Wassersituation im Boden der darüber liegenden Grundstücke in der „Lindenstraße“ entscheidend verändert hat. Auf zwei Grundstücken sind zwei große alte Eichenbäume eingegangen, da diese vertrocknet sind. Auf einem Grundstück ist der Boden abgesackt.

Ein so massiver Eingriff durch das Gebäude mit Tiefgarage hat schwerwiegende Auswirkungen auf die bestehende Situation des Grund-, Hang- und Schichtwassers. Eine Tiefgarage über die gesamte Fläche bewirkt mit einer entsprechenden Drainage, dass der Boden im Hang austrocknet und falls eine solche nicht vorhanden ist, dass der Boden vernässt. Die Errichtung von 3 bzw. 4 einzelnen Häusern mit einem Abstand zwischen den Häusern würde sicherlich nicht so einen

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

lung des vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ (09/2016) umzusetzen, indem ein barrierearmes Wohnungsraumangebot im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt die übergeordnete raumordnerische Vorgabe, der Innenverdichtung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen.

Wie bereits erläutert, befinden sich im Umfeld des Plangebiets sowohl ein- als auch zwei- und dreigeschossige Gebäude. Die Fassade des geplanten Gebäudes wird durch Vor- und Rücksprünge gegliedert und das Staffelgeschoss räumlich hinter der darunter liegenden straßenseitigen Fassade angeordnet. Zudem werden für die Außenteile des Staffelfgeschosses andere Farben und Materialien als für die übrige Fassade verwendet, so dass dieses optisch zurück tritt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden daher nicht geteilt.

Der Vorhabenträger hat das Fachbüro Igo aus Kirchseele mit der Begutachtung der Hanglage des Grundstückes und der Erarbeitung von Vorschlägen zum Abstützen des Hanges bei der Realisierung des zukünftigen Bauvorhabens beauftragt. Im Rahmen einer Stellungnahme werden zwei Möglichkeiten aufgezeigt, wie der oberhalb des Plangebietes verbleibende Hang abgestützt werden kann. Der Gutachter schlägt vor, entweder eine Bohrpfahlwand aus überschneidenden Ortbetonbohrpfählen oder eine Spundwand herzustellen, die ggf. mit Maßnahmen zur dauerhaften Ableitung von Stauwasser ergänzt werden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass „bei fachgerechter Ausführung und Bemessung gegen den geplanten Verbau als Hangsicherung [prinzipiell] aus unserer Sicht keine Bedenken [bestehen], [...]“. Damit liegt der Stadt eine fachlich fundierte Aussage vor, dass die erkannten schwierigen Geländeverhältnisse bei der Realisierung des Bauvorhabens sachgerecht berücksichtigt werden. Eine unzulässige „Konfliktverlagerung“ liegt nicht vor. Eine Baugrunduntersuchung wird allerdings aus fachlicher Sicht erst zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. bei der Detailplanung, für erforderlich erachtet.

## Anregungen und Hinweise

schwerwiegenden Eingriff in den Wasserhaushalt darstellen. Es wurden weder die Auswirkungen für die anliegenden Grundstücke ermittelt, noch die Nachfolgekosten. Ferner wurde die Übernahme derartiger Kosten durch den Investor bzw. dessen Rechtsnachfolger nicht abgesichert.

3. Der Abflussverkehr und der Zielverkehr durch ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten führen für die Anwohner zu einer nicht hinnehmbaren Belastung. Es ist davon auszugehen, dass für jede Wohneinheit zwei Pkw vorhanden sind. Dies führt zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und einer damit einhergehenden Belastung der Anwohner. Für die Fahrzeuge, für die kein Tiefgaragenplatz besteht, besteht keine Parkmöglichkeit.

4. Es wurde überhaupt nicht geklärt, welche Auswirkungen neben der Entfernung von Büschen und Bäumen die Errichtung eines derartigen Gebäudes auf den Lebensraum und damit den Bestand der vorhandenen Vögel hat. Das von dem Investor in Auftrag gegebene Kurzgutachten befasst sich nur mit eventuellen Auswirkungen durch das Fällen von 2 Bäumen. Die weiteren weitreichenden Auswirkungen wurden überhaupt nicht berücksichtigt oder gar in Betracht gezogen. Das vorhandene Areal bildet den Lebensraum für die dortigen Vögel und die

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie in der Fachstellungnahme beschrieben, können bei fachgerechter Umsetzung der Hangsicherungsmaßnahmen Gefährdungen der Hangoberlieger oder benachbarter Grundstücke vermieden werden.

Die Fachstellungnahme wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Wie bereits erläutert, können bei fachgerechter Umsetzung der Hangsicherungsmaßnahmen Gefährdungen der Hangoberlieger oder benachbarter Grundstücke vermieden werden. Sofern dennoch Veränderung durch das geplante Bauvorhaben auf angrenzenden Baugrundstücken befürchtet werden, können die jeweiligen Eigentümer auf eigene Rechnung eine Beweissicherung durchführen lassen.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Aufgrund der mit einem barrierearmen Wohnraumangebot angesprochenen Zielgruppe sowie der innerstädtischen Lage, die eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht, ist davon auszugehen, dass ein vorgesehener Tiefgaragenstellplatz je Wohneinheit ausreichend ist, um den Bedarf zu decken. Zudem ist über die Haltestelle „Marktweide“ ein sehr guter Anschluss an das ÖPNV-Netz gegeben.

Bei der Straße Am Hang handelt es sich um eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage, die nur den An- und Abfahrtsverkehr zu den anliegenden Grundstücken aufnehmen muss. Der durch die geplanten 12 Wohnungen initiierte zusätzliche Verkehr kann aus städtebaulicher Sicht über die gut ausgebaute Straße geführt werden. Eine unzumutbare Belastung der angrenzenden Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine ergänzende Stellungnahme der BIOS eingeholt, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der daraus resultierenden regelmäßigen Störungen durch Menschen und Haustiere geht der Gutachter in seiner Potenzialeinschätzung davon aus, dass keine streng geschützten oder bestandsgefährdeten Vogelarten im Plangebiet vorkommen, sondern vielmehr mit siedlungstypischen und störungstoleranten Vogelarten zur

## Anregungen und Hinweise

Vögel aus der näheren Umgebung. Das Areal bildet das Jagdhabitat und die Lebensgrundlage für die Fledermäuse, die am und im Mühlengebäude in der Lindenstraße leben.

Da das geplante Bauvorhaben vorsieht, dass beinahe die gesamte Fläche mit dem Gebäude und der Tiefgarageneinfahrt versiegelt wird, bleibt dann kein Platz mehr für Büsche und Bäume.

Anders wäre es, wenn auf den Grundstücken mehrere freistehende Gebäude errichtet werden würden und Bäume und Büsche erhalten blieben bzw. mehr Fläche zur Verfügung stünde, um Bäume und Büsche anzupflanzen.

5. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die - auf maximalen Gewinn ausgerichteten - Interessen des Investors.

Es wird angeregt, im Falle einer Änderung des Bebauungsplanes nur eine eingeschossige Bauweise zuzulassen und es ferner nicht zuzulassen, dass sich ein Gebäude über die gesamte Fläche erstreckt.

### 2.4 Einwender 4

(Stellungnahme vom 26.03.2019)

Das geplante Bauobjekt schneidet massiv in einen stark wasserführenden Hang ein! Bei der Bebauung (1999) des Nachbargrundstückes (282/52) kam es beim Anschnitt des Hanges zu deutlichen Bodenabsenkungen auf unserem, oberhalb gelegenen Grundstück (282/1 und

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

rechnen ist. Sofern der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand im Winterhalbjahr, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, entfernt wird, geht der Gutachter davon aus, dass hinreichend Ausweichlebensräume im näheren Umfeld vorhanden sind.

Die Aussage, dass das Grundstück „die Lebensgrundlage für die Fledermäuse [...] am und im Mühlengebäude in der Lindenstraße“ bilde, wird von Seiten des Gutachters widersprochen, da nach seinem Kenntnisstand im gesamten Mühlengebäude keine Fledermausquartiere bekannt sind.

Es ist ausdrücklich das städtebauliche Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Empfehlung des vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadt“ (09/2016) umzusetzen, indem ein barrierearmes Wohnraumangebot im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt die übergeordnete raumordnerische Vorgabe, der Innenverdichtung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen.

Die nebenstehend geäußerte Kritik wird zurückgewiesen.

Um eine eingeschossige Bebauung mit mehreren Gebäuden im Plangebiet zu realisieren, wäre eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ nicht erforderlich. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt soll im Plangebiet jedoch eine dichtere Bebauung erfolgen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Vorhabenträger hat das Fachbüro Igo aus Kirchseele mit der Begutachtung der Hanglage des Grundstückes und der Erarbeitung von Vorschlägen zum Abstützen des Hanges bei der Realisierung des zukünftigen Bauvorhabens beauftragt. Im Rahmen einer Stellungnahme werden zwei

## Anregungen und Hinweise

282/68). Zusätzlich ergab sich ein Erdriss (ca. 2 m unterhalb unseres Hauses) quer über das Grundstück! Der Eingriff in den Boden hat in der Folge die Wasserführung des Hanges deutlich verändert; das Grundstück (282/52) wurde über einen längeren Zeitraum aktiv über Pumpen entwässert (ob das immer noch der Fall ist, entzieht sich unserer Kenntnis). In den folgenden Jahren ist auf unserem Grundstück eine riesige Weide (geschätzter Durchmesser in 1 m Höhe: über 4 m) eingegangen. Die untere Wasserbehörde beim Landkreis, die zur Begutachtung der Baugrube damals eingeschaltet wurde, hatte das in mündlichen Aussagen schon befürchtet.

Das nun geplante Objekt würde unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Plangebiet zu Grundfläche (ca. 1.463m / 701m) eine noch massivere Abtragung des Hangbodens bedeuten: Eingriffe in Boden und Wasser (Schutzgüter), die uns angesichts der 1999 aufgetretenen Probleme als äußerst bedenklich erscheinen!

Wir sind besorgt um die Standfestigkeit unseres Hauses und bitten Sie unsere Bedenken zu berücksichtigen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Möglichkeiten aufgezeigt, wie der oberhalb des Plangebietes verbleibende Hang abgestützt werden kann. Der Gutachter schlägt vor, entweder eine Bohrfahlwand aus überschneidenden Ortbetonbohrpfählen oder eine Spundwand herzustellen, die ggf. mit Maßnahmen zur dauerhaften Ableitung von Stauwasser ergänzt werden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass „bei fachgerechter Ausführung und Bemessung gegen den geplanten Verbau als Hangsicherung [prinzipiell] aus unserer Sicht keine Bedenken [bestehen], [...]“. Damit liegt der Stadt eine fachlich fundierte Aussage vor, dass die erkannten schwierigen Geländebedingungen bei der Realisierung des Bauvorhabens sachgerecht berücksichtigt werden. Eine unzulässige „Konfliktverlagerung“ liegt nicht vor. Eine Baugrunduntersuchung wird aus fachlicher Sicht allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. der Detailplanung, für erforderlich erachtet.

Wie in der Fachstellungnahme beschrieben, können bei fachgerechter Umsetzung der Hangsicherungsmaßnahmen Gefährdungen der Hangoberlieger oder benachbarter Grundstücke vermieden werden.

Die Fachstellungnahme wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Ausgearbeitet: Bremen, den 25.04.2019

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