

Anlage 1

Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 201 „Dorfstraße 28 und 30“

Kurzbegründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungen
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB



Stadt Osterholz-Scharmbeck
Landkreis Osterholz
Stand: 29.11.2017

Impressum

Auftraggeber: Michael Dirschauer
Dorfstraße 32
27711 Osterholz-Scharmbeck

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

Bearbeitungszeitraum: Juli-November 2017

Inhaltsverzeichnis

I Städtebauliche Begründung	1
1 Aufgabenstellung, Ziele und Zwecke der Planung	1
2 Lage und städtebauliche Bestandssituation	3
3 Übergeordnete Planungen	5
4 Planinhalte	12
4.1 Städtebauliche Konzeption	12
4.2 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
4.3 Immissionsschutz	13
4.4 Denkmalschutz / Kampfmittel	13
4.5 Klimaschutz	14
5 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung	14
5.1 Landschaftsplanung	14
5.2 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen	14
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
II Umweltbericht (Kurzerläuterung)	16

I Städtebauliche Begründung

1 Aufgabenstellung, Ziele und Zwecke der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans im Bereich der „Dorfstraße 28 und 30“ in Hülseberg beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird angestrebt, die bestehende Pflegeeinrichtung zu erweitern.



Abb.: Lageübersicht (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (unmaßstäblich))

Das Plangebiet erfasst die Flurstücke 22/16 und 22/18, Flur4, Gemarkung Hülseberg im östlichen Anschluss an die Dorfstraße in der Ortschaft Hülseberg und weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Abgrenzung in der Planurkunde entnommen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird derzeit nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Der Beurteilungsrahmen bestimmt sich derzeit nach § 34 BauGB. Die geplante Erweiterungsabsicht wird hiervon nicht mehr gedeckt.

Anstoß der Planung wurde durch das Erweiterungsinteresse der Grundstückseigentümer ausgelöst. Die Zuführung einer entsprechenden baulichen Zulässigkeit dient entsprechend der Deckung des bestehenden Pflege- und Wohnbedarfs. Das Erweiterungsinteresse zu Gunsten der Wohn- und Pflegenutzungen korrespondiert dabei mit den Interessen der Stadt, so dass eine entsprechende Erforderlichkeit der Bauleitplanung besteht. Über die vorliegende Bauleitplanung nutzt die Stadt dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung soll innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs eine Angebotserweiterung im Stadtgebiet auf solchen Flächen erfolgen, die über eine entsprechende Vorprägung verfügen und bereits die bestehenden innerörtlichen Infrastrukturen angebunden sind. Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine bauliche Nutzung mit Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze an dieser Stelle dient der Auslastung des bestehenden Infrastrukturpotenzials und damit einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt.

Zur Ermöglichung der Zulässigkeit einer zusätzlichen Bebauung über den Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die konkrete Planungsabsicht bezieht sich auf die Erweiterung des mittig gelegenen Pflegegebäudes. Über den vorliegenden Bebauungsplan werden ebenso die beiden angrenzenden Grundstücksflächen einbezogen, die ebenfalls über baulichen Bestand verfügen. Auch diese Grundstücksflächen können weiterem Erweiterungsbedarf der Pflegeeinrichtung in der Zukunft dienen. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck nutzt dabei die Möglichkeit über die Festsetzung von Baugrenzen die bauliche Ausdehnung der zulässigen Hauptgebäude zu begrenzen und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

Das bestehende Pflegeheim verfügt derzeit über einige Bereiche, die nicht mehr dem heutigen Bedarf und dem heutigen Standard entsprechen. So gibt es teilweise Pflegeplätze ohne eigenes Bad. Um dem aktuellen Bedarf in der entsprechenden Qualität entsprechen zu können, plant der Betreiber des Pflegeheims im Zuge des Generationenwechsels entsprechende Umbauten vorzunehmen. Um weiterhin eine bedarfsgerechte und zugleich wirtschaftliche Anzahl an Pflegeplätzen vorhalten zu können, wird in diesem Zuge ein Anbau erforderlich. Durch die Bedienung des erweiterten Raumbedarfs der einzelnen Pflegeplätze entsprechend des heutigen Standards, ist durch den geplanten An- und Umbau der Pflegeeinrichtung nur eine geringfügige Erweiterung der Pflegeplatzzahlen zu erwarten. Gleichzeitig dient das vorliegende Bauleitplanverfahren dem Halt eines ortsansässigen Betriebes inkl. der Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck sieht einen Bedarf der Sicherung und Qualitätssteigerung der in Rede stehenden Pflegeeinrichtung entsprechend der vorliegenden Planungsabsicht, verbunden mit einem erhöhten Raumbedarf.

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

2 Lage und städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet verfügt bereits über genehmigten baulichen Bestand. Das Grundstück weist im Bestand bereits die angestrebten Nutzungsformen einer Pflegeeinrichtung sowie des Wohnens ohne Pflegebedarf (typisches Einfamilienhaus) auf.



Abb.: Luftbild (unmaßstäblich)

Seine Begrenzung findet das Plangebiet im Osten und Südosten durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch bestehende Wohngrundstücke, im Südwesten durch die Verkehrsfläche der Dorfstraße mit gegenüberliegenden Wohngrundstücken und im Nordwesten und Norden ebenfalls durch Wohngrundstücke. Die umgebenden Wohngrundstücke weisen, ebenso wie das Plangebiet, Einzelhausbestand auf.

Die Plangebietsflächen weisen den Bestand dreier Hauptgebäude, ausgeprägt als Einzelhäuser mit zugehörigem Ziergarten auf. Des Weiteren weisen die Plangebietsflächen jedoch auch untergeordnete Nebengebäude wie Carport, Garage, Schuppen und eine kleine Lagerfläche auf. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich Stellplatzflächen. Gepflasterte Wege- und Hofflächen sind ebenfalls im Bestand vorhanden.

Die Anpflanzungen entsprechen einer typischen Wohngrundstücksnutzung mit Ziergarten. Lediglich im westlichen Randbereich des Plangebietes weist das Plangebiet älteren und großkronigen Baumbestand auf.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein ca. 3,5 m breiter Streifen überplant, der bislang Gegenstand einer landwirtschaftlichen Nutzfläche war. Durch Anpflanzung von Gehölzstrukturen soll dieser Flächenbereich naturschutzfachlich aufgewertet werden.

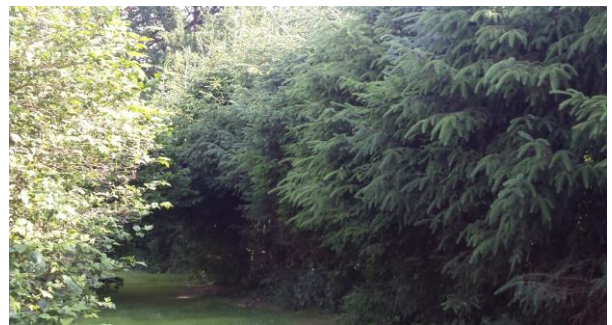


Abb.: Blick in das Plangebiet

3 Übergeordnete Planungen

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen als Ebene der Landesplanung sowie des Regionales Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz als Ebene der Regionalplanung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wurde 2008 novelliert. In den Jahren 2012 und 2017 wurden Änderungen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wirksam.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung und dem Textteil des LROP wird der Stadt Osterholz-Scharmbeck die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Des Weiteren verfügt die Stadt Osterholz-Scharmbeck über Anbindungen an den überörtlichen Verkehr durch direkte Lage an einer Haupteisenbahnstrecke, an einer sonstigen Eisenbahnstrecke sowie an einer Hauptverkehrsstraße. Die Ortschaft Hülseberg als Teil der Stadt Osterholz-Scharmbeck wird von keiner zeichnerischen Darstellung erfasst.

Gemäß den Grundsatzvorgaben soll insbesondere eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Des Weiteren sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung. Die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität durch Sicherung und Entwicklung eines zeitgemäßen Angebotes an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit ist ebenso als Grundsatz ausformuliert.

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Pflegebedarfs auf bereits baulich bestandenen und intensiv genutzten Grundstücksflächen. Eine Neuinanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Die Pflegeeinrichtung bietet in ihrer Lage den Bürgern der Umgebung die Möglichkeit im Bedarfsfall betreute Wohnformen in der Nähe ihrer Angehörigen und ihres Freundeskreises in Anspruch zu nehmen. Die bestehende Pflegeeinrichtung entspricht einer Einrichtung der Daseinsvorsorge. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels entspricht die Sicherung und Erweiterung von Wohnangeboten für pflegebedürftige Personen den Grundsätzen der Landesplanung und entspricht somit den Bestrebungen eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (RROP) 2011

Das wirksame Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz wurde 2011 neu aufgestellt. Es wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landes-Raumordnungsprogramm mit seinen Vorgaben entwickelt.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Osterholz von 2011 (unmaßstäbliche Darstellung)

Kapitel 1 „Grundsätze zur Gesamträumlichen Entwicklung“

Der Stadt Osterholz-Scharmbeck wird im RROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet wird von keiner Darstellung des RROP erfasst. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

Bewertung:

Konflikte mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben werden nicht erkannt.

Kapitel 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Kapitel 2.2 Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Gemäß *Grundsatz 01* sollen Güter und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden. Dazu sollen alle Gemeinden zeitgemäße Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge sowie Versorgungsstrukturen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion insbesondere in den zentralen Orten sichern, entwickeln oder wiederherstellen. (...) Die Angebote sollen vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedarfsgerecht sein.

Bewertung:

Die Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung dient der Sicherung und Entwicklung von Dienstleistungen der Daseinsvorsorge. Die geringfügige Erweiterung der Pflegeeinrichtung dient der Qualitätssteigerung des Angebotes zur Anpassung an die aktuelle Bedarfssituation unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Die vorliegende Planung löst keinen Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des RROP aus.

Kapitel 2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

Das Plangebiet in der Ortschaft Hülseberg wird in der *Karte 2.3 – 1 „Fachliche Grundlagen Siedlungsstruktur“* als Beikarte zu Kapitel 2 der Begründung als „kompakte Siedlung – jüngere Erweiterung“ den Siedlungen außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete und ihrer Einzugsbereiche zugeordnet.

Das Plangebiet in der Ortschaft Hülseberg wird in der *Karte 2.3 – 2 „Geeignete und besonders geeignete Siedlungsgebiete“* als Beikarte zu Kapitel 2 der Begründung nicht durch entsprechende Darstellungen erfasst.

Der *Karte 2.3 – 3 „Fachliche Grundlagen industrielle Anlagen und Gewerbe“* als Beikarte zu Kapitel 2 der Begründung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in der Ortschaft Hülseberg an eine Kreisstraße und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.

Gemäß *Ziel 01* ist die Siedlungsentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderung und Neuaufstellung von Bauleitplänen insbesondere der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der demografische Wandel, die Interessen künftiger Generationen, die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und die ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Bewertung:

Die Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung steht einer nachhaltigen Raumentwicklung nicht entgegen. Die geringfügige Erweiterung der Pflegeeinrichtung dient der Qualitätssteigerung des Angebotes zur Anpassung an die aktuelle Bedarfssituation unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sowie einer Angebotserweiterung in geringfügigem Umfang auf bereits dieser Nutzung unterliegenden Siedlungsflächen. Eine Siedlungserweiterung auf bisher ungenutzten Flächen wird nicht ausgelöst. Durch die geringfügige Erweiterungsabsicht einer bestehenden Einrichtung im Rahmen einer Nachverdichtung kann auf bestehende Erschließungswege und leitungsgebundene Infrastrukturen zugegriffen werden. Eingriffe in größerem Umfang, wie bei einer Neuplanung werden nicht ausgelöst. Gleichzeitig wird die Auslastung vorhandener Infrastrukturen gefördert. Langfristige volkswirtschaftliche Kosten werden durch die angestrebte Planung minimiert. Die vorliegende Planung löst keinen Konflikt mit der Zielvorgabe des RROP aus.

Gemäß *Ziel 03* ist die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. (...)

Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte und Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte und Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.

Bewertung:

Die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung auf bereits dieser Nutzung unterliegenden Siedlungsflächen löst keine Siedlungserweiterung auf bisher ungenutzten Flächen aus. Es gilt zu beachten, dass die vorgenannte Zielvorgabe keine grundsätzliche Sperre der Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte und Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte und Ortsteile auslöst. Im Rahmen der Eigenentwicklung sind Siedlungsentwicklungen weiterhin möglich. Die vorliegende Planung deckt den Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung ab. Sie dient vornehmlich der Qualitätssteigerung und löst eine Erweiterung des Pflegeangebotes lediglich in geringem Umfang aus, der dem Rahmen der Eigenentwicklung zuzurechnen ist. Ein Konflikt mit der Zielvorgabe des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß *Grundsatz 05* sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die grundzentralen Einrichtungen, sollen möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein. (...)

Bewertung:

Die vorliegende Planung deckt den Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung ab. Sie dient vornehmlich der Qualitätssteigerung und löst eine Erweiterung des Pflegeangebotes lediglich in geringem Umfang aus, der dem Rahmen der Eigenentwicklung zuzurechnen ist. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Sicherung der bestehenden Pflegeeinrichtung gewährleistet gleichzeitig die Sicherung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen. Ein Konflikt mit der Grundsatzvorgabe des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß *Grundsatz 07* soll der Freiraumbedarf und die Zersiedelung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.

Bewertung:

Die geringfügige Erweiterung der Pflegeeinrichtung auf bereits dieser Nutzung unterliegenden Siedlungsflächen wirkt der Zersiedelung der Landschaft entgegen. Eine Siedlungserweiterung auf bisher ungenutzten Flächen wird nicht ausgelöst. Siedlungsfreie Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Ein Konflikt mit der Grundsatzvorgabe des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß der *Grundsätze 08 und 09* soll die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiräumen haben. (...)

Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung auf bereits zu siedlungszwecken genutzten Grundstücksflächen bei Inanspruchnahme vorhandener Erschließungswege und leitungsgebundener Infrastrukturen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Bislang ungenutzte Freiräume werden nicht baulich in Anspruch genommen. Gemäß der vorliegenden Planung kann die bestehende randliche Eingrünung in Richtung der freien Landschaft erhalten und zusätzlich ergänzt werden. Eine Einbindung in die Landschaft wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Ein Konflikt mit den Grundsatzvorgaben des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß *Grundsatz 10* soll bei einer Siedlungsentwicklung auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung auf bereits zu siedlungszwecken genutzten Grundstücksflächen bei Inanspruchnahme vorhandener Erschließungswege und leitungsgebundener Infrastrukturen. Insbesondere die Zulässigkeit einer erhöhten Gebäudelänge ermöglicht einen direkten An-

bau an das Bestandsgebäude und somit der Minimierung von Versiegelungen und zusätzlichen Erschließungswegen. Ein Konflikt mit den Grundsatzvorgaben des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß Grundsatz 11 sollen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen, Geruch und Lärm durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Luftverunreinigungen durch Lärm sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der ergänzenden Zulässigkeit von vorwiegenden Wohnnutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Durch die vorliegende Planung werden keine unzulässigen Luftverunreinigungen und Lärm ausgelöst. Auch durch die umliegenden Nutzungen sind entsprechende Konflikte mit den Nutzungen im Plangebiet nicht zu erkennen. Ein Konflikt mit den Grundsatzvorgaben des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß Grundsatz 12 soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnflächenangebot bereitgestellt werden, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Das Wohnflächenangebot und Wohnumfeld sollen an sich ändernde Verhältnisse bedarfsgerecht angepasst werden. Bei der Entwicklung von Wohnflächenangebot und Wohnumfeld sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden. Durch geeignete Angebote sollen Familien mit Kindern und ältere Menschen gefördert werden, u.a. durch eine kindgerechte bzw. seniorengerechte Gestaltung der Wohnquartiere. Hierfür sollen geeignete Konzepte entwickelt werden und u.a. im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und geringfügigen Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung mit seniorengerechtem Wohnangebot. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Grundsatzvorgabe. Ein Konflikt mit den Grundsatzvorgaben des RROP wird nicht erkannt.

Gemäß Grundsatz 13 soll im Hinblick auf z.B. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Senioren, Familien mit Kindern oder Personen mit Gepäck Barrierefreiheit angestrebt werden.

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und geringfügigen Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung mit seniorengerechtem Wohnangebot. Barrierefreiheit ist Bedarfsgegenstand einer solchen Einrichtung. Ein Konflikt mit den Grundsatzvorgaben des RROP wird nicht erkannt.

Kapitel 3 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“

Bewertung:

In den Beikarten zu Kapitel 3 wird das Plangebiet nicht von Darstellungen hochwassergefährdeter Bereiche oder sonstiger fachlicher Grundlagen zum Hochwasserschutz, zum Bodenschutz, zum Gewässerschutz erfasst. Auch wird das Plangebiet nicht durch ein Natura 2000-Gebiet oder durch andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bzw. potentielle Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft bzw. Grünlandbewirtschaftung, Freiraumfunktion oder Wald erfasst. Da das Plangebiet bereits vollständig einer Siedlungsnutzung unterliegt und somit bereits im Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Rohstoffgewinnung entzogen ist, ergeben sich auch keine Nachteile für landwirtschaftliche Ertrags- oder Wettbewerbspotentiale bzw. für die Rohstoffgewinnung durch die vorliegende Planung. Auch wird das Plangebiet nicht durch Darstellungen bezüglich der ruhigen Erholung in Natur und Land-

schaft erfasst. Das Plangebiet liegt außerdem außerhalb der Darstellungen von Wasserschutzgebieten und potentiellen und festgelegten Vorranggebieten der Trinkwassergewinnung.

Festsetzungen die der Nutzung regenerativer Energieformen entgegenstehen, werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die vorliegende Planung unterliegt dem Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung auf bereits zu siedlungszwecken genutzten Grundstücksflächen bei Inanspruchnahme vorhandener Erschließungswege und leitungsgebundener Infrastrukturen. Insbesondere die Zulässigkeit einer erhöhten Gebäudelänge ermöglicht einen direkten Anbau an das Bestandsgebäude und somit der Minimierung von Versiegelungen und zusätzlichen Erschließungswegen.

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung auf bereits zu siedlungszwecken genutzten Grundstücksflächen bei Inanspruchnahme vorhandener Erschließungswege und leitungsgebundener Infrastrukturen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Bislang ungenutzte Freiräume werden nicht baulich in Anspruch genommen. Gemäß der vorliegenden Planung kann die bestehende randliche Eingrünung in Richtung der freien Landschaft erhalten und zusätzlich ergänzt werden. Eine Einbindung in die Landschaft wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Konflikte mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben werden nicht erkannt.

Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale“

Bewertung:

Den Darstellungen in den Beikarten zu Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale“ der Begründung steht die vorliegende Planung nicht entgegen.

Konflikte mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben werden nicht erkannt.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz (RROP) 2011 sind nicht zu erkennen.

Flächennutzungsplan



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Plangebiet unterliegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Darstellung der Grünflächen im östlichen Randbereich entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der randlichen Eingrünung des Plangebietes durch Vornahme von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Aufgrund der hohen Maßstabsebene verbleiben der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Ausgestaltungsmöglichkeiten zur Konkretisierung der Planung gerade im Randbereich. Der Flächennutzungsplan bietet keine Parzellenschärfe. Die vorliegende Planung entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) Baugesetzbuch. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Vorgaben der übergeordneten Regional- und Landesplanung sowie der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen nicht.

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz (2001)

Abb. 2 - Flächennutzung: vorherrschend Siedlung

Abb. 3 – Geologische Übersicht: *Lauenburger Ton und Beckenablagerungen*

Abb. 4 – Bodenkundliche Standorte: *Grundwasserferne, ebene bis wellige Geest: Frische, lehmige Sandböden: Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche, Pseudogleye*

Abb. 5 – Heutige potentielle natürliche Vegetation: *Flattergras-Buchenwald*

Abb. 6 – Naturräumliche Einheiten: *Ohlenstedter Geest*

Abb. 6a – Naturschutzprogramme des Landes: *von keiner Darstellung erfasst*

Anlage 1 – Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche: *von keiner Darstellung erfasst*

Anlage 4 – Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche: *Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild*

Anlage 10 – Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche: *Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a); Potentielles Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung gemäß Landesraumordnungsprogramm 1994*

Anlage 12 – Entwicklungs- und Maßnahmenkarte: Randbereich der Darstellung „*potentiell als Naturpark geeigneter Teil des Kreisgebietes gemäß Naturparkgutachten*“

Bewertung:

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen und Zielwirkungen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen. Es handelt sich vielmehr um baulich genutzte Flächen, deren Nutzung durch Nachverdichtung intensiviert wird und die bereits im Landschaftsrahmenplan als Siedlungsflächen dargestellt werden. Auch im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) und im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (RROP von 2011) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines „Vorranggebietes Trinkwassergewinnung“. Das Plangebiet ist nicht innerhalb eines Naturparkes verortet.

4 Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

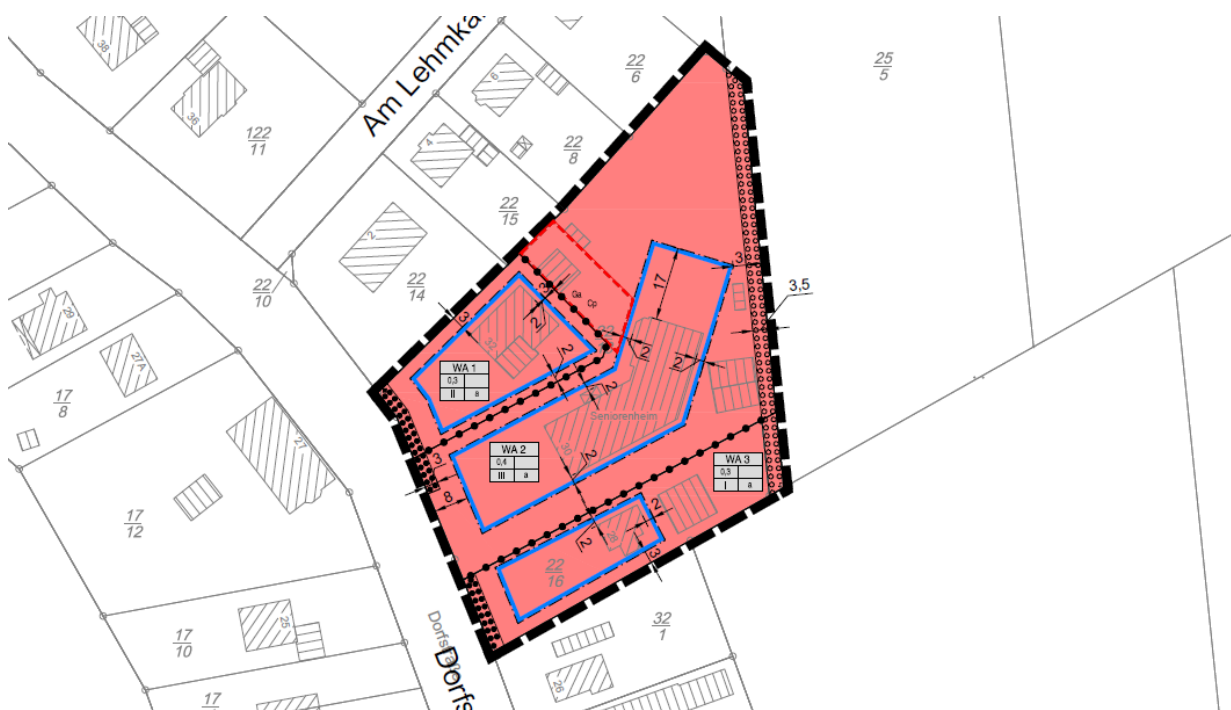


Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Über die vorliegende Planung übernimmt die Stadt Osterholz-Scharmbeck die Steuerung der zulässigen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und konkretisiert damit Zulässigkeiten und Standortentscheidungen in Abweichung des aktuellen Beurteilungsrahmen gem. § 34 BauGB.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Gliederung der Zulässigkeiten durch Teilung des Plangebietes in 3 Ordnungsbereiche.
- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 im Ordnungsbereich WA 2
- Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II Vollgeschossen im Ordnungsbereich WA 1, von III Vollgeschossen im Ordnungsbereich WA 2, von I Vollgeschoss im Ordnungsbereich WA 3.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise bei Zulässigkeit von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand bei Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 20 m in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3.

- Festsetzung einer abweichenden Bauweise bei Zulässigkeit von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand bei Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 70 m im Ordnungsbereich WA 2.
- Steuerung der zulässigen Verortung von Hauptgebäuden durch Festsetzung von Baugrenzen.
- Steuerung der zulässigen Verortung von Garagen, Carports, nicht überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO durch Festsetzungen.
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung entlang des östlichen Randes der Plangebietsfläche.
- Festsetzung von Erhaltungsbindungen bezüglich des vorhandenen Baumbestandes im Westen des Plangebietes.

In der Planzeichnung werden zeichnerisch drei Baufenster über die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Diese bieten eine zulässige Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes in Richtung des hinteren Grundstücksbereiches, sichern jedoch ebenso eine grundsätzliche Entwicklung zukünftiger Hauptbaukörper in Richtung des vorderen Grundstücksbereiches. Hierüber werden zu den Nachbargrundstücken hinreichende Abstände gesichert und gleichzeitig erforderliche Erschließungswege minimiert.

Durch Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen sowie der maximalen Vollgeschosszahlen wird, unter Abstimmung mit den Umgebungsstrukturen, die städtebauliche Wirkung einer offenen Bauweise entlang der erschließenden Dorfstraße erhalten und das bestehende Ortsbild gesichert.

4.2 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Eine äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes besteht über die westlich angrenzende Dorfstraße. Die Versorgung kann über den Anschluss an das bestehende Netz der Osterholzer Stadtwerke sichergestellt werden.

4.3 Immissionsschutz

Informationen über relevante Immissionsbelastungen des Plangebietes liegen nicht vor.

4.4 Denkmalschutz / Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Hinweise über Kampfmittel liegen ebenfalls nicht vor. In den Bebauungsplan wurden vorsorglich die nachfolgenden Hinweise aufgenommen:

Denkmalschutz: Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

Kampfmittelbeseitigung: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

4.5 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Klimaschutz wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.

Der planungsbedingten Beseitigung von Gehölzbeständen wird über die Festsetzung von Gehölzbeständen und die festgesetzten Pflanzvorgaben im Plangebiet entgegen gewirkt.

5 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

5.1 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu landschaftsplanerischen bzw. umweltplanerischen Aspekten. So wird festgesetzt, dass eine randliche Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze anzulegen ist. Für diese zeichnerisch festgesetzte Fläche wird festgesetzt, dass eine zweireihige Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft somit eine optische Einbindung in die offene Landschaft.

Der großkronige Baumbestand im westlichen Randbereich des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Hierüber werden städtebauliche und umweltrelevante Auswirkungen angestrebt. Der Baumbestand wirkt städtebaulich ortsbildprägend. Der Erhalt dieses Ortsbildcharakters wird über die entsprechenden Festsetzungen gesichert. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass Gehölzbestände mit Baumhöhlenpotenzial erhalten und Habitatverluste vermieden werden.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise, über die eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglicht wird. Hierzu zählt u.a. der Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung und zum Baumschutz.

5.2 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren vorgenommen. Evtl. erforderliche Kompensationsflächen und -maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten. Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung in einer prognostischen Bewertung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet ist in seiner Lage innerhalb eines bebauten und für Wohnzwecke genutzten Bebauungszusammenhangs verortet. Die Bestandsgebäude unterliegen einer typischen Wohngrundstücksnutzung inklusive der Nutzung als Pflegeheim. Vorprägung und Vorbelastung ergeben sich entsprechend aus Lage und Bestandsnutzung.

In der Bestandssituation stellt sich diese wie folgt dar:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs entlang der Dorfstraße als Hauptverkehrsstraße. Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch eine vorwiegend dem Wohnen dienende lockere Einzelhausbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Im östlichen Anschluss schließt eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an. Das Plangebiet grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche sowie an weitere Wohngrundstücke an und ist durch eine hierdurch bedingte Bewegungs- und Verkehrsruhe gekennzeichnet. Die bestehenden Hof- und Wegeflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen unterliegen einer intensiven Nutzung, die ein entsprechend hohes Störpotenzial auf empfindliche Tierarten auslöst.

Eine erste Vor-Ort-Begehung und die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope liegen; diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes und eine solche Gebietskategorie ist in bewertungsrelevanter Umgebung nicht ausgewiesen.

Eine Beeinträchtigung von Gehölzen mit Baumhöhlenpotenzial wird durch die konkret beabsichtigte Gebäudeerweiterung des Pflegeheims nicht vorbereitet. Über entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass Habitatverluste vermieden werden. Zur Vermeidung eines entsprechenden Habitatverlustes werden Gehölze mit Baumhöhlenpotenzial zum Erhalt festgesetzt. Insbesondere die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster weisen keine entsprechenden Gehölzstrukturen auf.

Artenschutzrechtliche Belange werden, aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes, durch die vorliegende Planung nicht unzulässig berührt. Diese Vorbelastungen ergeben sich aus der bestehenden

Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung und der damit verbundenen Grundstücksnutzung sowie dem angrenzenden Straßenverkehr.

II Umweltbericht (Kurzerläuterung)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 ist die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 (4) BauGB unter Verweis auf § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut". In der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dient insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Informationsgewinnung für die Plan-Umweltprüfung. Der § 4 (1) BauGB sagt aus: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung gewürdigt werden kann, sind entsprechend § 3 (1) Satz 1, Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern. Das Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB schließt sich hieran auch an, wenn die Äußerung zur Änderung einer Planung führt.

Hinweis: Der Umweltbericht selbst wird erst dem Planverfahren mit dem planreifen Entwurf im Stand der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beigelegt. Für den Stand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist die Erarbeitung eines Umweltberichts planungsrechtlich nicht erforderlich. Die Einschätzung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist aus den Ausführungen dieser Begründung ableitbar.