

Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“, Verfahren nach § 13a BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)
sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Auswertung der Stellungnahmen

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck hat gemäß § 4a Abs. 4 BauGB davon Gebrauch gemacht, die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wege der elektronischen Form durchzuführen. Aus diesem Grund wurden die Planunterlagen auf die Internetseite der Stadt Osterholz-Scharmbeck unter www.osterholz-scharmbeck.de/bauleitplanverfahren gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.2017 hierüber informiert und um Stellungnahme bis zum 02.11.2017 gebeten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Form, dass die Planung in der Zeit vom 02.10.2017 bis 02.11.2017 im Rathaus einzusehen war. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Osterholzer Kreisblatt am 23.09.2017.

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen sind eingegangen:

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Landkreis Osterholz, Osterholzer Straße 23, 27711 Osterholz-Scharmbeck, Schreiben vom 13.11.2017
2. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg, In der Ahe 32, 27356 Rotenburg (Wümme), Schreiben vom 25.10.2017
3. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Schreiben vom 01.11.2017
4. Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (KNV), Lindenstraße 40, 27711 Osterholz-Scharmbeck, Schreiben vom 20.10.2017
5. EWE NETZ GmbH, Postfach 2501, 26015 Oldenburg, Schreiben vom 10.10.2017
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stresemannstr. 4-10, 28207 Bremen, Schreiben vom 27.10.2017

ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind eingegangen:

1. Eingabe 1, (Stellungnahme vom 01.11.2017)

Keine Bedenken angemeldet haben:

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Elfenweg 15, 27474 Cuxhaven, Schreiben vom 23.10.2017
2. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Friedrichstraße 6, 21335 Lüneburg, Schreiben vom 26.10.2017
3. Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Heisfelder Straße 2, 26789 Leer, Mail vom 02.11.2017
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Bremervörde, Albrecht-Thaer-Str. 6 a, 27432 Bremervörde, Schreiben vom 02.10.2017
5. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover, Schreiben vom 26.10.2017
6. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2 a, 31275 Lehrte, Schreiben vom 26.09.2017
7. Samtgemeinde Tarmstedt, Bauamt, Hepstedter Straße 9, 27412 Tarmstedt, Mail vom 02.10.2017
8. Gemeinde Worswede, Postfach 11 20, 27722 Worswede, Schreiben vom 02.10.2017
9. VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Am Wall 165 - 167, 28195 Bremen, Schreiben vom 16.10.2017
10. Gemeinde Grasberg, Postfach 61, 28877 Grasberg, Schreiben vom 28.10.2017
11. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, Schreiben vom 28.09.2017

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange durch die Bauleitplanung nicht betroffen sind.

aufgestellt: FB60, 601/2, 11.01.2018

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>1. Landkreis Osterholz (Schreiben vom 13.11.2017)</p> <p><u>1.1 Belange der Raumordnung</u></p> <p>1.1.1 In Kap. 2.2.1 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)“ der Begründung findet bislang ausschließlich eine Auseinandersetzung mit Kap. 2.3, Ziffer 10 meines RROP statt. Ich weise darauf hin, dass auch weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.</p> <p>Insbesondere weise ich darauf hin, dass gem. Kap. 2.3 Ziffer 03 RROP die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten ist. Soweit in Osterholz-Scharmbeck eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Westerbeck nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteil Scharmbeckstotel zu konzentrieren. Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken. Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, in dem die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken ist. Ich bitte, dieses Ziel bei der Planung zu beachten und die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Zu 1.1.1: Der Anregung zur Auseinandersetzung mit dem Aspekt der Eigenentwicklung als regionalplanerische Vorgabe wird gefolgt.</p> <p>Im Kapitel 2.2.2 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Eigenentwicklung“ der Begründung werden die wesentlichen Kriterien der Eigenentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Anzahl der neu zu entwickelnden Wohneinheiten, - Beschränkung der Größe der geplanten Entwicklung zur bestehenden Siedlungsfläche und - Beschränkung der Anzahl der zusätzlichen Einwohner ermittelt und bewertet. <p>Da die geplante Nachverdichtung auf bestehenden Siedlungsflächen erfolgt und somit kein zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen wird, ist festzustellen, dass durch die geplante Bauleitplanungsänderung die regionalplanerischen Vorgaben erfüllt werden.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>1.1.2 Weiter weise ich darauf hin, dass das RROP in den Teilen 1 und 3 des o.g. Bebauungsplanes Vorbehaltsgebiete Wald festlegt. Gem. Kap. 3.7.2, Ziffer 02 RROP soll in den Vorbehaltsgebieten Wald bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>	<p>Zu 1.1.2: Der Anregung zur Auseinandersetzung mit dem Aspekt „Vorbehaltsgebiet Wald“ wird gefolgt.</p> <p>Im Kapitel 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald“ der Begründung wird das Vorbehaltsgebiet Wald mit der konkurrierenden raumbedeutsamen Planung: Entwicklung von Wohnbauflächen gewichtet und bewertet.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Stadt Osterholz-Scharmbeck als bedeutsamer gewichtet wird, als der Sicherung von Flächen mit waldähnlichem Charakter, die durch Nichtinanspruchnahme des seit 1977 bestehenden Baurechtes (Wohngebiet) unkontrolliert entstanden war.</p>
<p>1.1.3 Gem. Kap. 3.7.2, Ziffer 05 RROP soll zwischen Waldrändern und Bebauung sowie anderen störenden Nutzungen ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Waldrandes soll gefördert werden. Ich bitte, diesen Grundsatz der Raumordnung in die planerische Abwägung einzustellen und die Planung ggf. zu überarbeiten. Ich verweise diesbezüglich auch auf die Begründung des RROP zu diesem Grundsatz der Raumordnung.</p>	<p>Zu 1.1.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angabe des Mindestabstands von 100 m zwischen Waldrändern und Bebauung ist ein Grundsatz der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen der nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften mit heranzuziehen.</p> <p>Darüber hinaus werden im Niedersächsischen Waldgesetz keine Mindestabstände von Gebäuden zu Waldrändern festgesetzt.</p> <p>Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erachtet angesichts des vereinzelten Baumbestandes im besiedelten Raum einen geringeren Abstand als ausreichend. Eine pauschalisierende Abstandsregelung kann aufgrund der unterschiedlichen Grundstücks- und Baumsituation nicht getroffen</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
	<p>werden und ist im Einzelfall im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens zu prüfen. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.</p>
<p><u>1.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u></p> <p>Die Aussage auf S. 14 der Begründung, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, halte ich nicht für zutreffend. Im Plangebiet sind umfangreiche Wald- und Baumbestände vorhanden. Darin sind geschützte Vögel und ggf. geschützte Fledermäuse zu erwarten. Bei einer Entfernung der Bäume wäre das besondere Artenschutzrecht zu beachten.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes galt das besondere Artenschutzrecht noch nicht. Nun, wenn der Bebauungsplan geändert wird, ist zu prüfen, ob das besondere Artenschutzrecht dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegensteht und damit ein Planungshindernis darstellt. Hierzu biete ich meine Beratung an.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Kapitel 4.2.3 Artenschutz wird geändert. Die Begründung wird ergänzt um den Hinweis, dass derzeit keine Kenntnisse über artenschutzrechtliche Betroffenheiten bekannt sind, jedoch bei der Planumsetzung die Anforderungen des Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu beachten sind.</p> <p>Bei der Fällung von Bäumen ist eine fachliche Einschätzung zur Eignung dieser Bäume als potenzieller Lebensraum für die nach § 7 BNatSchG streng geschützten Fledermaus- und Vogelarten vorzunehmen. Durch eine diesbezügliche Einschätzung kann festgestellt werden, ob im Rahmen der geplanten Fällungen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sein könnten. Die Untersuchung der Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln kann als Grundlage für eine ggf. notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie die Ermittlung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>1.3. Belange als untere Waldbehörde</p> <p>1.3.1 Die deutliche Herabsenkung der Mindestgrundstücksgröße bewirkt eine erheblich dichtere Bebauung. Der Planentwurf ermöglicht dabei die Errichtung von Wohngebäuden unmittelbar an-grenzend bzw. innerhalb von Waldflächen.</p>	<p>Zu 1.3.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung regelt ausschließlich die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Die Lage von Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes wird durch den Ursprungsbebauungsplanes von 1977 bestimmt (Baugrenzen) und ist unabhängig von dieser Änderung rechtlich möglich. Die Auseinandersetzung mit Abständen zu dem Baumbestand mit waldähnlichem Charakter kann nur individuell im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Kapitel 3.3 aufgenommen. Zur Erläuterung siehe auch: Kapitel 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald“.</p>
<p>1.3.2 Waldflächen können u.U. sehr klein sein. Laut Kommentaren zum Waldrecht kann bereits eine Fläche von 30 x 30 m eine Waldfläche darstellen. Aus Sicht der unteren Waldbehörde bestehen daher grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Eine intensive Auseinandersetzung mit der Konfliktsituation zwischen Wald bzw. Baumbestand einerseits und Wohnbebauung andererseits halte ich für dringend erforderlich. Die Planbegründung enthält jedoch bisher keine Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf den vorhandenen Wald- bzw. Baumbestand. Ebenso fehlt eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Baumbestandes auf eine Wohnbebauung. Dabei sollte auch die natürliche Weiterentwicklung des Waldes mitbetrachtet werden.</p>	<p>Zu 1.3.2: Der Anregung Auseinandersetzung mit der Konfliktsituation zwischen Wald bzw. Baumbestand einerseits und Wohnbebauung wird gefolgt.</p> <p>Im Kapitel 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald“ der Begründung werden die Belange Wald und Entwicklung von Wohnbauflächen gewichtet und bewertet.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Stadt Osterholz-Scharmbeck als bedeutsamer gewichtet wird, als der Sicherung von Flächen mit waldähnlichem Charakter, die durch Nichtinanspruchnahme des seit 1977 bestehenden Baurechtes (Wohngebiet) unkontrolliert entstanden war.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>1.3.3 Auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung besteht die latente Gefahr, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer erheblichen Gefahr für Gebäude und sich dort aufhaltenden Personen werden kann. Die Möglichkeit von Windwürfen oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen auch im gesunden Holz möglich. Ein Nachlassen der Stand- und Bruchfestigkeit durch Fäule im Wurzel- oder unteren Stammbereich ist besonders bei zunehmendem Alter der Bäume möglich, aber oft von außen nicht erkennbar. Eine Gefahr nimmt mit zunehmendem Alter der Bäume zu, da mit zunehmender Höhe der Bäume eine Schwerpunktverschiebung der Bäume nach oben einhergeht und weil mit zunehmendem Alter die Fäulewahrscheinlichkeit steigt.</p> <p>Ich halte es daher für erforderlich, einen ausreichenden Abstand zwischen Bebauung und Wald-rand bzw. Baumbestand einzuhalten. Hierzu halte ich einen Abstand von mindestens einer Baumlänge für erforderlich. Dies sind in der Regel 35 - 40 m. Da dies vor dem Hintergrund des dichten Wald- bzw. Baumbestandes vermutlich kaum weitere Baummöglichkeiten eröffnen würde, ist hier eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Fragestellung erforderlich.</p>	<p>Zu 1.3.3: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine pauschalisierende Festlegung von Distanzstreifen ist aufgrund der sehr unterschiedlich zu bewertenden Bauminseln und Bereichen mit waldähnlichem Charakter und der umliegenden vorhandenen und möglichen Bebauung nicht sinnvoll. Zudem besteht der Rechtsanspruch der Grundstückseigentümer auf die Entnahme der Bäume ohne Ersatzmaßnahme.</p> <p>Dies wird im Kapitel 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald“ erläutert.</p> <p>Zum Umgang mit dem Baumbestand und heranrückender Bebauung wird auf den Hinweis Nr. 6 verwiesen.</p> <p><i>„Innerhalb und randlich des Plangebietes sind Baumbestände vorhanden. Im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung durch Windwurf, Waldbrand o. ä. auszuschließen ist. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.“</i></p> <p>Weitergehende Festsetzungen oder Regelungen erfolgen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht.</p>
<p>1.3.4 Sofern aufgrund der Planung Waldumwandlungen erforderlich werden, ist hierfür Ausgleich an anderer Stelle vorzusehen.</p>	<p>Zu 1.3.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Waldumwandlung ist rechtlich jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß des § 8 Absatz 2 des NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) ist eine Umwandlung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart (hier: Wohnbaufläche) nicht</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
	<p>erforderlich, wenn Regelungen in einem Bebauungsplan eine andere Nutzung vorsehen. Angesichts der Feststellung, dass sich der waldähnliche Großgrünbestand größtenteils erst nach der Festsetzung der entsprechenden Gebiete als Wohngebiete entwickelte, sind somit Regelungen zu Ersatzpflanzungen nicht anzuwenden. Die Belange der Allgemeinheit (hier: Entwicklung von notwendigen Wohneinheiten) und das wirtschaftliche Interesse der waldbesitzenden Personen (hier: der bestehende Rechtsanspruch auf die Anwendbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie die Umsetzbarkeit der Grundstücke zu Wohnbauzwecken) sind zudem höher zu bewerten, als der Sicherung des derzeitigen Baumbestandes.</p>
<p>2. Niedersächsische Landesforsten (Schreiben vom 25.10.2017)</p>	
<p>2.1 aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten und teilweise in Ausführung befindlichen Maßnahmen auf verschiedenen Grundstücken innerhalb der drei Plangebiete.</p>	<p>Zu 2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2 Viele Wohngebäude wurden oder werden gerade unmittelbar an Waldflächen gebaut.</p> <p>Waldflächen können u. U. sehr klein sein und sind somit für den Unkundigen nicht als solche erkennbar. Laut Kommentaren zum Waldrecht (Dr. Möller) kann bereits eine Fläche von etwa 30x30m, also etwa 900m² eine Waldfläche darstellen. Von dieser Größe befinden sich viele Waldflächen innerhalb der bebauten Ortslage.</p> <p>Aus Zeitgründen ist es mir nicht möglich, in den bestehenden und geplanten Bebauungsplan näher einzusteigen, daher kann ich Ihnen nur</p>	<p>Zu 2.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der planerischen Auseinandersetzung mit der Konfliktsituation zwischen Wald- bzw. Baumbestand einerseits und Wohnbebauung andererseits wird im Kapitel 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) - Vorbehaltsgebiet Wald“ der Begründung werden die Belange Wald und Entwicklung von Wohnbauflächen gewichtet und bewertet.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Stadt Osterholz-Scharmbeck als bedeutsamer gewichtet</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>die grundsätzlichen Bedenken, die den Wald betreffen nennen und erläutern.</p> <p>Unabhängig von der Art, dem Alter oder der „Qualität“ eines Waldes kommen dabei u. a. die Regelungen des NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) zum Tragen.</p> <p>Nach § 1 NWaldLG ist der Wald u. a. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes usw. zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>	<p>wird, als der Sicherung von Flächen mit waldähnlichem Charakter, die durch Nichtinanspruchnahme des seit 1977 bestehenden Baurechtes (Wohngebiet) unkontrolliert entstanden war.</p>
<p>2.2 Zur Berücksichtigung der verschiedenen „Waldbelange“ ist auch der Abstand zwischen Bebauung und Wald zu regeln.</p> <p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz, sind u. a. aus Gründen der Waldbrandvorsorge und der Gefahrenabwehr durch Sturmwurf sowie der erheblichen Beeinträchtigung der Waldfunktionen grundsätzlich 100 m als Mindestabstand zwischen Wald und Bebauung vorgesehen. In der RROP-Begründung heißt es dazu: „Eine Bebauung an Waldrändern verursacht Gefährdungen durch umstürzende Bäume insbesondere bei Stürmen. Sie behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Waldökologie sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion und erhöht die Waldbrandgefahr. Oft ergeben sich auch Konflikte mit Wohnbebauung aufgrund von Schattenwurf. Daher soll von Gebäuden oder sonstigen störenden Nutzungen ein Mindestabstand von 100 m zum Waldrand eingehalten werden. Dieses gilt insbesondere für neu zu errichtende Gebäude.“</p>	<p>Zu 2.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Angabe des Mindestabstands von 100 m zwischen Waldrändern und Bebauung ist ein Grundsatz der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen der nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften mit heranzuziehen.</p> <p>Darüber hinaus werden im Niedersächsischen Waldgesetz <u>keine Mindestabstände</u> von Gebäuden zu Waldrändern festgesetzt.</p> <p>Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erachtet angesichts des vereinzelten Baumbestandes im besiedelten Raum einen geringeren Abstand als ausreichend. Eine pauschalisierende Abstandsregelung kann aufgrund der unterschiedlichen Grundstücks- und Baumsituation nicht getroffen werden und ist im Einzelfall im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens zu prüfen. Grundsätzlich wird ein Abstand in</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>Aus forstlicher Sicht muss mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden.</p> <p>Der Grund für diese Forderung besteht darin, dass auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung die latente Gefahr besteht, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer Gefahr für Leib und Leben der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen werden kann.</p> <p>In die erforderliche Gefahrenprognose ist dabei nicht nur der „Ist-Zustand“ zu betrachten, sondern auch die natürliche Weiterentwicklung mit in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Die Möglichkeit von Windwürfen oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz möglich (in Niedersachsen in großem Umfang: 1990, 2005, 2007 usw.).</p> <p>Besonders erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang der Windwurf und -bruch von dicken Eichen und Buchen durch eine Windhose im August 2008 etwa 1km nördlich im Lühner Forst in Rotenburg/Wümme. Damals sind absolut gesunde Bäume von teilweise 70 cm Durchmesser wie Streichhölzer geknickt worden (s. Beispielfoto im Anhang).</p> <p>Ein Nachlassen der Stand- oder Bruchfestigkeit durch Fäule im Wurzel- oder unteren Stammbereich ist besonders bei zunehmendem Alter möglich, aber oft nicht von außen erkennbar, so dass die Gefahr mit zunehmendem Alter der Bäume durch zunehmende Höhe, damit auch eine Schwerpunktverschiebung nach oben und durch zunehmende Fäulewahrscheinlichkeit ansteigen werden.</p>	<p>der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.</p> <p>Näheres wird im Kapitel: 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald“ erläutert.</p> <p>Zum Umgang mit dem Baumbestand und heranrückender Bebauung wird auf den Hinweis Nr. 6 verwiesen.</p> <p><i>„Innerhalb und randlich des Plangebietes sind Baumbestände vorhanden. Im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung durch Windwurf, Waldbrand o. ä. auszuschließen ist. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.“</i></p> <p>Weitergehende Festsetzungen oder Regelungen erfolgen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>Diese Auffassung wird auch durch die Niedersächsische Bauordnung unterstrichen, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu ändern und zu unterhalten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet wird.</p> <p>Grundstücke, die unmittelbar an Hochwald angrenzen, werden nicht als Bauland eingestuft. Bestandteil der Verkehrsauffassung ist die Erkenntnis, das Gebäude einen angemessenen Abstand zum Wald einhalten müssen (sh. VG Saarland Urteil vom 27. August 2008 · Az. 5 K 72/08; VWG BW Urt.v.2.11.89 NuR 1990 S. 273 ff/274).</p> <p>Dies schlägt übrigens auch auf die kommunalabgabenrechtliche Rechtslage durch (VGH BW Urt. v.11.2.1993, VGH BW Ls 1993, Beilage 4 Bd.4)).</p> <p>EinBebauungsplan, der eine bebaubare Fläche vorsieht, obwohl der erforderliche Waldabstand mit keiner Stellung der bauplanrechtlichen Anlage gewährt werden kann, ist rechtswidrig. Es ist wahrscheinlich, dass bei Gebäude- oder Personenschäden nach Windwurf die Baubehörde für die Erteilung der rechtswidrigen Baugenehmigung, unter Anrechnung des Mitverschuldens des Bauherrn (gem. § 254 BGB) Schadensersatz leisten muss. Auch der planende Architekt oder das ausführende Bauunternehmen können u. U. zu Schadensersatz verpflichtet werden (sh. Franz, Der Abstand von Wald und Bebauung, Agrarrecht, Heft 5, 2002). Die Prüfung einer hierdurch entstandenen strafrechtlichen Schuld für eine fahrlässige Körperverletzung (u. U. mit Todesfolge!) wäre außerdem noch möglich.</p> <p>Aus diesem Grunde ist bei Neubau und Erweiterung von Wohngebäuden in der Nähe des Waldes auf die Einhaltung des oben beschriebenen</p>	

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>Abstandes unbedingt hinzuwirken.</p> <p>Der Umstand, dass diese Abstandsregelung in der Vergangenheit nicht immer in dem erforderlichen Maße Berücksichtigung gefunden hat und die notwendigen Grenzabstände zum Wald unterschritten wurden, führt nicht dazu, diese nunmehr erkannten Mängel in der heutigen Zeit weiterzuführen.</p> <p>Sollten die innerhalb und außerhalb liegenden Waldflächen aber ordnungsgemäß im Bebauungsplan „abgearbeitet“ und damit nötige Waldumwandlungen durch Anpflanzung von Wald an anderer Stelle ausgeglichen worden sein, ist dem Gesetz Genüge getan und die Bedenken wären damit ausgeräumt.</p> <p>Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.</p>	
<p>3. EWE NETZ GmbH (Schreiben vom 10.10.2017)</p> <p>(...) Bitte informieren Sie sich deshalb (...) jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>(...) Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden nur zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>4. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 27.10.2017)</p> <p>(...)Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Wir bitten im weiteren Planungsverlauf um erneute Beteiligung.</p>	<p>Die Hinweise werden nur zur Kenntnis genommen, da sie die nachgelagerte Ebene der Planumsetzung betreffen.</p>
<p>5. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 01.11.2017)</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung ergänzt.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist, wird auf die Aufnahme von Hinweisen in dieser Bebauungsplanänderung verzichtet. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf Kampfmittel ist der Begründung unter Kapitel 3.3 Hinweise (1) „Militärische Altlasten“ hinzugefügt worden.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p>	
<p>6. Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (KNV) (Schreiben vom 20.10.2017)</p> <p>6.1 Eine flächensparende Bodennutzung im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist ein zur Bewahrung und Erhaltung von Natur und Landschaft ausdrücklich befürwortetes Ziel der angeschlossenen Umwelt- und Naturschutzverbände.</p>	<p>Zu 6.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.2 Andererseits liegen die Siedlungsgebiete der Langen Heide umgeben und durchmischt von Waldflächen isoliert und weit ab von einem Grundzentrum mit entsprechenden Versorgungsfunktionen im ländlichen geprägten Raum. Grundstücksgrößen von nur 900 m² scheinen hier nicht angemessen.</p>	<p>Zu 6.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung sichert den bestehenden, etablierten und nachgefragten Wohnstandort und Siedlungszusammenhang „Lange Heide“ nachhaltig. Auch mit Grundstücksgrößen von 900 m² kann der dörfliche Charakter erhalten bleiben.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>6.3 Mit der realen Wohnbauentwicklung in den betroffenen Siedlungsbereichen der "Lange Heide" wurde in den vergangenen Jahrzehnten jedoch die ursprünglich durch die Festsetzung großer Grundstücksgrößen beabsichtigte Erhaltung des dörflichen Charakters unterlaufen. Möglich wurde dies durch Teilungserklärungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so dass in vielen Fällen auf einem gemeinschaftlichen Grundstück bis zu vier Häuser verschiedener Eigentümer erbaut wurden.</p>	<p>Zu 6.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzungen dieses Bauleitplanungsrechtes können die übergeordneten Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht außer Kraft gesetzt werden.</p>
<p>6.4 Die zulässige Grundflächenzahl wurde dabei an vielen Stellen offensichtlich weit überschritten. Dies ist insbesondere im westlichen Teilbereich der Fall. Alle drei Teilbereiche sind heute weitgehend bebaut. Die Bebauung mehrerer Häuser auf einem Grundstück ist nicht zu beanstanden, sofern diese rechtlich zulässig ist/war. Unverständlich ist jedoch die Tatsache, dass seitens der Verwaltung nicht gegen die an vielen Stellen deutlich über der zulässigen GRZ liegenden Versiegelung vorgegangen und die Infrastruktur nicht entsprechend angepasst wurde.</p>	<p>Zu 6.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), bzw. deren Einhaltung erfolgt in jedem Baugenehmigungs- / bzw. - anzeigeverfahren und ist zwingender Bestandteil des Baugenehmigungsverfahren. Auch eine stichartige Nachprüfung der Bauanträge hat ergeben, dass die Festsetzungen zur GRZ eingehalten wurden.</p>
<p>6.5 Vor diesem Hintergrund halten die Verbände bei einer Änderung des B-Plans folgende Voraussetzungen und ggf. Anpassungen für notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (6.5.1) Ausreichende Kapazität der Kanalisation, 	<p>Zu 6.5.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Eine regelmäßige Überprüfung und Wartung und erfolgt durch die Osterholzer Stadtwerke und dem Fachbereich Entwässerung der Stadtverwaltung.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<ul style="list-style-type: none"> • (6.5.2) Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung und ggf. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Das anfallende Oberflächenwasser kann bei der z. T. massiven Versiegelung nicht vollständig auf den Grundstück versickern, 	<p>Zu 6.5.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung hat grundsätzlich auf dem Grundstück zu erfolgen. Von § 86 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), aufbauend auf §46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), abweichende und somit genehmigungspflichtige Formen der Entwässerung sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (6.5.3) Anpassung des Ausbauszustands der Straßen insbesondere im Teilbereich westlich der B6. Dort sind die Straßen so eng, dass ein Begegnungsverkehr nur unter Nutzung des Randstreifens und selbst auf diese Weise nicht an allen Stellen möglich ist (z. B. Koppelweg o. Birkenweg). 	<p>Zu 6.5.3: Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mit durchschnittlich 5,5 - 7,5 Meter ausreichend für die Mehraufnahme der Verkehre dimensioniert. Der Ursprungsbebauungsplan sicherte bereits für die Haupteerschließungsstraßen (Koppelweg und Birkenweg) Breiten von bis 7,50 Metern. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, befinden sich auch die an den bisherigen Ausbaustandart angrenzenden Grundstückstreifen im Besitz der Stadt Osterholz-Scharmbeck und könnten für einen Ausbau herangezogen werden. Zur Entschleunigung der Verkehrssituation wird derzeit auf einen Ausbau in dieser Breite verzichtet. Ein Ausweichen im Begegnungsfall ist jedoch auf dem Standstreifen sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Ausbaustandards ist somit gegeben.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<ul style="list-style-type: none"> • (6.5.4) Nachweis von Parkfläche auf dem Grundstück. Aufgrund der sehr beengten Straßenverhältnisse sollte eine zusätzliche Belastung der Verkehrssituation durch parkende Autos so weit wie möglich vermieden werden. 	<p>Zu 6.5.4: Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen des Bauantrags- bzw. genehmigungsverfahrens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (6.5.5) Ortsbildprägende Bäume sollten zum Erhalt festgesetzt werden. Die ursprüngliche Festsetzung der großen Grundstücksgrößen hatte das Ziel, den waldähnlichen und dörflichen Charakter des Gebiets zu bewahren. Um dieser Zielsetzung auch bei einer Siedlungsverdichtung annähernd gerecht zu werden, müssen markante Laubbäume erhalten und langfristig gesichert werden. 	<p>Zu 6.5.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Sicherung der ortsbildprägenden Bäume erfolgt bereits über die städtische Baumschutzsatzung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (6.5.6) Abstände zum angrenzenden Wald: Viele Grundstücke grenzen unmittelbar an den Wald "Schmidts Kiefern" an. Außerdem befinden sich in allen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Teilgebieten noch bewaldete Flurstücke. Das zurzeit noch gültige ebenso wie das im Entwurf vorliegende Regionale Raumordnungsprogramm gibt klar vor, dass ein Abstand von 100 Metern zu Waldrändern einzuhalten ist. Dieser Abstand ist selbst bei einer Grundstücksgröße von 2.000 m² nicht überall einzuhalten. Den Erhalt eines minimalen Schutzabstands von 40 m, der der Wuchshöhe der Kiefern entspricht, sollte jedoch nicht nur festgelegt, sondern zukünftig auch kontrolliert werden. In der Praxis werden die vorhandenen Waldflächen bis zur Grundstücksgrenze gerodet, die neuen Wohngebäude dann z. T. unmittelbar an den neu entstandenen, ungeschützten Waldrand gebaut. Dies ist nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch aus Sicherheitsgründen nicht zu verantworten. Bei der Neuausweisung von Baugebieten sollte der im 	<p>Zu 6.5.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht, die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Angabe des Mindestabstands von 100 m zwischen Waldrändern und Bebauung ist ein Grundsatz der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen der nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften mit heranzuziehen.</p> <p>Darüber hinaus werden im Niedersächsischen Waldgesetz <u>keine Mindestabstände</u> von Gebäuden zu Waldrändern festgesetzt.</p> <p>Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erachtet angesichts des vereinzelten Baumbestandes im besiedelten Raum einen geringeren Abstand als ausreichend. Eine pauschalisierende Abstandsregelung kann aufgrund der unterschiedlichen Grundstücks- und Baumsituation nicht getroffen</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>RROP vorgegebene Schutzabstand berücksichtigt werden.</p>	<p>werden und ist im Einzelfall im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens zu prüfen. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.</p> <p>Näheres wird im Kapitel: 2.2.3 „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald“ erläutert.</p> <p>Zum Umgang mit dem Baumbestand und heranrückender Bebauung wird auf den Hinweis Nr. 6 verwiesen.</p> <p><i>„Innerhalb und randlich des Plangebietes sind Baumbestände vorhanden. Im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung durch Windwurf, Waldbrand o. ä. auszuschließen ist. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.“</i></p> <p>Weitergehende Festsetzungen oder Regelungen erfolgen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (6.5.7) Artenschutzrecht: Unabhängig von der Eingriffsregelung sind das allgemeine und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Einzelne bewaldete Parzellen des Geltungsbereichs dienen nachweislich als (Teil)Lebensraum von Schwarz- und Grünspecht. Andere streng geschützte Arten sind zu erwarten. Die Fällung von Gehölzen darf grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Ältere Bäume müssen auf Höhlen untersucht werden. Diese Regelung sollte bei einer Änderung des B-Plans als Nebenbestimmung explizit mit aufgenommen werden. 	<p>Zu 6.5.7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht, die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Es sind derzeit keine Kenntnisse über artenschutzrechtliche Betroffenheiten bekannt, jedoch sind bei der Planumsetzung die Anforderungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zwingend zu beachten.</p> <p>Bei der Fällung von Bäumen ist eine fachliche Einschätzung zur Eignung dieser Bäume als potenzieller Lebensraum für die nach § 7BNatSchG</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
	<p>streng geschützten Fledermaus- und Vogelarten vorzunehmen. Durch eine diesbezügliche Einschätzung kann festgestellt werden, ob im Rahmen der geplanten Fällungen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sein könnten. Die Untersuchung der Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln kann als Grundlage für eine ggf. notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie die Ermittlung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen.</p> <p>Dieser Hinweis wird unter Kapitel 4.2.3 „Artenschutz“ und als Hinweis (4) mit aufgenommen.</p>
Eingaben Öffentlichkeit	
<p>I. Eingabe 1, (Stellungnahme vom 01.11.2017)</p> <p>(I.1) hiermit möchte ich meine Bedenken bezüglich der Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 vorbringen.</p> <p>Zunächst stellt sich mir die Frage, wieso nur für drei Teilbereiche eine Änderung erfolgen soll. Wie kommt man zu den willkürlich erscheinenden Grenzen der Teilbereiche?</p>	<p>Zu I.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die gewählten drei Teilbereiche bieten das größte Nachverdichtungspotential im Siedlungszusammenhang „Lange Heide“ und sind in Teilen nicht bebaut. Östlich der L 135 sind nur geringfügige Nachverdichtungspotentiale gegeben, westlich der L 135 sind die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches weitgehend bebaut und bieten kaum Verdichtungspotential</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>(I.2) Bisher ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m², bzw. 2.000 m² erforderlich. Die neue Größe soll 900 m² betragen. Wieso nimmt man nicht 1.000 m²? Damit wäre im östlichen Bereich keine Änderung notwendig. Die bisherige Größe im westlichen Teil könnte man einfach durch zwei teilen.</p>	<p>Zu I.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in den letzten Jahren bereits Grundstücke zwischen 1.000 m² und 900 m² genehmigt. Zur Rechtssicherheit wurde die neue Grundstücksgröße auf -städtebaulich akzeptable- 900 m² vereinheitlicht.</p>
<p>(I.3) Die Versiegelung der Flächen beträgt an einigen Stellen weit über die angestrebten 20% und dem Ansinnen den Waldcharakter zu erhalten.</p>	<p>Zu I.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Überprüfung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), bzw. deren Einhaltung erfolgt in jedem Baugenehmigungs- / bzw. -Bauanzeigeverfahren und ist zwingender Bestandteil des Genehmigungsverfahrens. Auch eine stichprobenartige Nachprüfung der Bauanträge hat ergeben, dass die Festsetzungen zur GRZ eingehalten wurden.</p>
<p>(I.4) Wo bleibt das Oberflächenwasser?</p>	<p>Zu I.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung hat grundsätzlich auf dem Grundstück zu erfolgen. Von § 86 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), aufbauend auf §46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), abweichende und somit genehmigungspflichtige Formen der Entwässerung sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Entscheidungen einschl. Begründung
<p>(I.5) Es wird behauptet, dass die vorhandenen Straßenverkehrsflächen ausreichend seien. Dies kann nur jemand schreiben, der die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort nicht besichtigt hat.</p> <p>Die schon vielfach erfolgte Nachverdichtung führt schon jetzt zu teils chaotischen Situationen. Ausreichend Parkflächen werden auf vielen Grundstücken nicht bereitgestellt. Fußgänger werden insbesondere im Winter durch den Autoverkehr gefährdet. Ein Vorkaufsrecht zur möglichen Erweiterung der Verkehrsflächen wird z.B. beim Koppelweg nur sporadisch in Anspruch genommen.</p> <p>Vor Jahren schon wurde von Seiten der Behörden erkannt, dass dichter bebaute Flächen auch ein höheres Verkehrsaufkommen bedingen. Trotzdem wurde kürzlich sogar eine der wenigen Parkflächen durch eine Sondergenehmigung zu einer Ausweichfläche heruntergestuft, obwohl eine Verlegung der Einfahrt problemlos möglich gewesen wäre.</p> <p>Ein Begegnungsverkehr ist praktisch nur noch möglich, weil nicht alle Grundstücksbesitzer ihre Tore an die Gemeindewege legen.</p>	<p>Zu I.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mit durchschnittlich 5,5 - 7,5 Meter ausreichend für die Mehraufnahme der Verkehre dimensioniert. Der Ursprungsbebauungsplan sicherte bereits für die Hauptschließungsstraßen (Koppelweg und Birkenweg) Breiten von bis 7,50 Metern. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, befinden sich auch die an den bisherigen Ausbaustandart angrenzenden Grundstückstreifen im Besitz der Stadt Osterholz-Scharmbeck und könnten für einen Ausbau herangezogen werden. Zur Entschleunigung der Verkehrssituation wird derzeit auf einen Ausbau in dieser Breite verzichtet. Ein Ausweichen im Begegnungsfall ist jedoch auf dem Standstreifen sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Ausbaustandards ist somit gegeben.</p>
<p>(I.6) Geparkt wird oft nicht mit der StVO vereinbar gegenüber von Einmündungen, oder so, dass die verbleibende Breite nicht der Mindestbreite entspricht.</p>	<p>Zu I.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Regelungen der StVO werden durch dieses Bauleitplanungsrecht nicht berührt. Ein regelkonformes parken ist im gesamten Plangebiet jedoch möglich.</p>