

Entwurf

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**„Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stand: 30.01.2018

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER VORENTWURF GELB MARKIERT



Stadt Osterholz-Scharmbeck  
Landkreis Osterholz  
Niedersachsen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung: Vorbemerkung und Herleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Ausschließliche Änderung der Mindestgrundstücksgröße	1
1.3	Vorprüfung des Einzelfalles zur Wahl der Verfahrensart nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB	2
1.4	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB -	5
<b>2</b>	<b>Plangebiet und Verfahren</b>	<b>8</b>
2.1.1	Lage und Umgebung	8
2.2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	9
2.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Siedlungsentwicklung	9
2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Eigenentwicklung	10
2.2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald	11
2.2.4	Flächennutzungsplan Osterholz-Scharmbeck	14
<b>3</b>	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>15</b>
3.1	Textliche Festsetzung „Mindestgrundstücksgröße“	15
3.2	Hinweise (gem. § 1 (5), § 1a (1) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	16
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Änderung</b>	<b>18</b>
4.1	Umweltbericht / Abhandlung der Eingriffsregelung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB / Artenschutz	18
4.2	Umweltbericht	18
4.2.1	Eingriffsregelung	18
4.2.2	Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB	18
4.2.3	Artenschutz	19
4.3	Baumschutzsatzung	19
4.4	Strom und Telekommunikation	19
4.5	Kosten	19
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>22</b>

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Teilbereiche der Bebauungsplanänderung in der Ortschaft Heilshorn, ohne Maßstab.	8
Abbildung 2: Auszug RROP mit Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab.	10
Abbildung 3: Überlagerung Luftbild mit dem Auszug RROP: Kennzeichnung der durch die Planung betroffenen Vorbehaltsgebiete Wald, ohne Maßstab.	12
Abbildung 4: Auszug FNP mit Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab.	14
Abbildung 5: Die Änderungsbereiche (gelb markiert), ohne Maßstab.	16
Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13 a (1) BauGB	2
Tabelle 2: Kriterien nach Anlage 2 (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	3

## **1 Begründung: Vorbemerkung und Herleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck hat am 19.07.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West“ in der Ortschaft Heilshorn gefasst.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West“ aus dem Jahr 1977 sieht für den westlich der Bremer Heerstraße gelegenen Geltungsbereich Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 m<sup>2</sup>, für den östlich gelegenen Geltungsbereich Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup> vor.

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes in den letzten Jahren wurde festgestellt, dass die Festsetzung von heute nicht mehr zeitgemäßen Mindestgrundstücksgrößen für den gewählten Änderungsbereich in der Planumsetzung zu Schwierigkeiten geführt hat. Die Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup> - 2.000 m<sup>2</sup> widersprechen den heutigen Markterfordernissen und zudem den übergeordneten städtebaulichen Zielen über den gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Aufgrund der erhöhten Anfrage von Bauwilligen in diesem Bereich mit dem Wunsch nach geringeren Grundstücksgrößen wurden mit dem Einvernehmen der Stadt Osterholz-Scharmbeck durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde (LK Osterholz) in den letzten Jahren bereits mehrfach Befreiungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens erteilt.

Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist es, die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen, der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken nachzukommen und die Eigenentwicklung zu fördern, ohne das städtebauliche Grundgerüst zu gefährden.

Der Bebauungsplan wird deshalb mit dem Ziel geändert, die Mindestgrundstücksgröße in den betreffenden Teilbereichen auf 900 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße kann auch weiterhin der prägende dörfliche Charakter des Siedlungsraumes erhalten bleiben.

### **1.2 Ausschließliche Änderung der Mindestgrundstücksgröße**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße für das unter Kapitel 2.1 festgesetzte Plangebiet.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West“ bleiben durch dieses Änderungsverfahren unberührt.

### 1.3 Vorprüfung des Einzelfalles zur Wahl der Verfahrensart nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Es ist vorgesehen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1, Satz 2, Ziffer 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Steuerung des Nutzungsgefüges durchzuführen. Die Entwicklung dieses Bebauungsplanes dient der Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortschaft Heilshorn.

Um das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anwenden zu können, sind für den definierten Anwendungsbereich gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB lässt sich räumlich, sachlich, planungsrechtlich, städtebaulich und raumordnerisch nach den Intentionen des Gesetzgebers und nach den Ausschlusskriterien des § 13 a BauGB für das Plangebiet eingrenzen.

Anhand der folgenden Checkliste (Tabelle 1) wurde der zukünftige Bebauungsplan einer Überprüfung zur Bestimmung des Anwendungsbereiches und der Anwendungsvoraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung unterzogen:

Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13 a (1) BauGB

Nr.	Prüfkriterium	Erfüllt	Nicht erfüllt
1	Wiedernutzung		X
2	Nachverdichtung		X
3	Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	X	
4	Keine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter	X	
5	Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	X	
6	Keine UVP nach Landesrecht	X	
7	Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	X	
8	Baurecht §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB	X	
9	Lage im bebauten Siedlungsbereich	X	
10	Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung	X	
11	Größe der Gemeinde (hier: Mittelzentrum)	X	
12	Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienend“	X	
13	von Bebauung umgeben	X	
14	Keine Auskragung in den Außenbereich	X	

Wie die Tabelle 1 zeigt, werden die Voraussetzungen zur Anwendung der Begünstigungen des § 13 a (2) i. V. m. § 13 a (3) BauGB zur Verfahrensbeschleunigung erfüllt.

Der § 13 a BauGB macht darüber hinaus die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass bestimmte Schwellenwerte eingehalten werden. Diese berechnen sich über die zulässige

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie weitere, ebenfalls versiegelte Flächen (z. B. Straßen und Wege) bleiben außer Betracht.

• **Ermittlung der Grundfläche des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22,6 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Ursprungsbebauungsplan mit 0,2 festgesetzt und bleibt unverändert.

Geltungsbereich, ca. Maßgebende Grundstücksfläche		226.372 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche 0,2 * 226.372 m <sup>2</sup>	=	45.274 m <sup>2</sup>
Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	+	50 %
	=	67.911 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl, unter Einbezug der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, außer Acht weiterer versiegelter Flächen wie Straßen und Wege, liegt die zu erwartende versiegelte Grundfläche unter dem Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup> des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2. Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist nur möglich, wenn aufgrund einer überschläglichen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, als Ergebnis festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die nachfolgende Prüfung des Einzelfalles wird anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt:

**Tabelle 2: Kriterien nach Anlage 2 (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)**

1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	Erläuterungen
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Heilshorn und umfasst eine Fläche von ca. 22,6 ha. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kann eine höhere Anzahl an bebaubaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen werden.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Durch die bauleitplanerisch Absicht, in diesem Bereich die bestehende Mindestgrundstücksgröße zu reduzieren und planungsrechtlich abzusichern, wird der städtebaulichen Zielsetzung einer „Innenentwicklung“ i. S. d. § 1 a Abs.2 BauGB Rechnung getragen. Weitere Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die	Durch diese Maßnahme der Innenverdichtung kann die Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslage vermieden werden. Es werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.

	Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die geplante Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Ortsbild, Kulturelle Sachgüter) zu erwarten. Gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung werden mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen vermieden. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften zum Umweltschutz, sind keine umweltbezogenen Probleme für die Bevölkerung zu erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen keine Hinweise, dass der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.
2	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	<b>Erläuterungen</b>
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten als gering zu betrachten. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -Objekte betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch den Bebauungsplan keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des bebauten Stadtgebietes, bereits selbst weitestgehend bebauten bzw. so vorgeprägten Bereich handelt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beschränken sich auf den Nahbereich innerhalb der bebauten Ortslage. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen z. T. bereits bebauten/bebaubaren Bereich der Ortschaft Heilshorn.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Weder gemäß § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate noch gemäß § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAG-BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG oder Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG,	Gebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 WHG, Risikogebiete gemäß § 73 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind von der Planung nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen nicht überschritten werden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt im bebauten Gemeindegebiet. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 entsprochen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind.

Demgemäß kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck sieht in dem Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes bereits eine Wohnbaufläche vor und muss daher nicht angepasst werden.

#### 1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB -

Im Rahmen einer Vorprüfung nach § 13 a (1) 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) soll ermittelt werden, ob das Planverfahren die materiell-rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung dieser Verfahrensart erfüllt, damit folgende Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (nach § 13 BauGB) angewendet werden können:

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig;
- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz, welche Arten von umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der



zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 soll abgesehen werden; § 4c BauGB („Monitoring“) ist nicht anzuwenden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, gem. § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine bestimmte Größe nicht überschreiten, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Da es sich bei diesem Plangebiet um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dass das Kriterium „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erfüllt und zudem die Schwellenwerte des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB unterschritten werden, kann die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Das Plangebiet der 9. Änderung befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP Nr. 1). Die Kommentierung benennt:

*„Was Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 (BauGB) betrifft – Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.“*

*„Eine Maßnahme der Innenentwicklung stellt es auch dann dar, wenn ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll.“<sup>1</sup>*

Diese planungsrechtliche Grundlage erfüllt der Bebauungsplan Nr. 1 - 9. Änderung.

Zum Kriterium „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“:

Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind.

*„Hierunter können z.B. die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs fallen.“<sup>2</sup>*

Auch dieses Kriterium wird durch den Bebauungsplan Nr. 1 - 9. Änderung erfüllt.

Durch diese Planung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die Anforderungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13 a BauGB) erfüllt.

Gemäß § 13 (2) 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bei diesem Planverfahren abgesehen werden. Um die Öffentlichkeit so umfassend wie möglich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der von der Stadt Osterholz-Scharmbeck in Aussicht genommenen Bauleitplanungsänderung und der voraussichtlichen Auswirkungen frühzeitig zu

---

<sup>1</sup> VG Berlin Urt. v. 15. 11. 2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1.

<sup>2</sup> EZBK/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 28-30.

unterrichten, wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Gleichzeitig haben die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, ihre Stellungnahmen zu dem Vorentwurf abzugeben.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; der § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

## 2 Plangebiet und Verfahren

### 2.1.1 Lage und Umgebung

Das Plangebiet ist ca. 22,6 ha groß und umfasst drei Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ liegt in der Ortschaft Heilshorn. Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die „Bremer Heerstraße“. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt westlich, zwei weitere Teile östlich der „Bremer Heerstraße“. In nördlicher Richtung verläuft die Bremerhavener Heerstraße in Richtung der Ortschaft Garlstedt, in südlicher Richtung befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung Alt-Heilshorn. Im Umfeld sind Bereiche mit dem Schwerpunkt Wohnen (WA und WR) bestimmend.



Abbildung 1: Lage der Teilbereiche der Bebauungsplanänderung in der Ortschaft Heilshorn, ohne Maßstab.

## 2.2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Siedlungsentwicklung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] zu berücksichtigen<sup>3</sup>.

Die „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“<sup>4</sup>, hier: Teil A, Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Nutzung“ formulieren unter:

- *Pkt. 10 „Bei der Siedlungsentwicklung soll 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.“*

In der zugehörigen Begründung (Teil B, Kapitel 2.3, S.78f) heißt es weiter:

- *„Innenentwicklung ist die Strategie, den Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten. Innenentwicklung umfasst die Wiedernutzung brach gefallener Flächen und Gebäude, die Nachverdichtung und die Nutzung von Baulücken, ein Bestandsmanagement, die Umstrukturierung im Bestand, die Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden sowie die qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes. Bei der Umsetzung des nicht im Gebäudebestand zu realisierenden Bedarfs sind die Potentiale in den bereits vorhandenen Siedlungsbereichen vorrangig zu nutzen.“*

Ziel der Siedlungsentwicklung ist es u.a. die Steuerung des quantitativen und qualitativen Bedarfes an Wohnraum vorzunehmen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird durch die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße und der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung, die Nachverdichtung in bestehenden Strukturen zu konzentrieren sowie eine effiziente und insgesamt flächensparende Bodennutzung umzusetzen, den Zielen der Raumordnung entsprochen.

---

<sup>3</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8ff.

<sup>4</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8f.

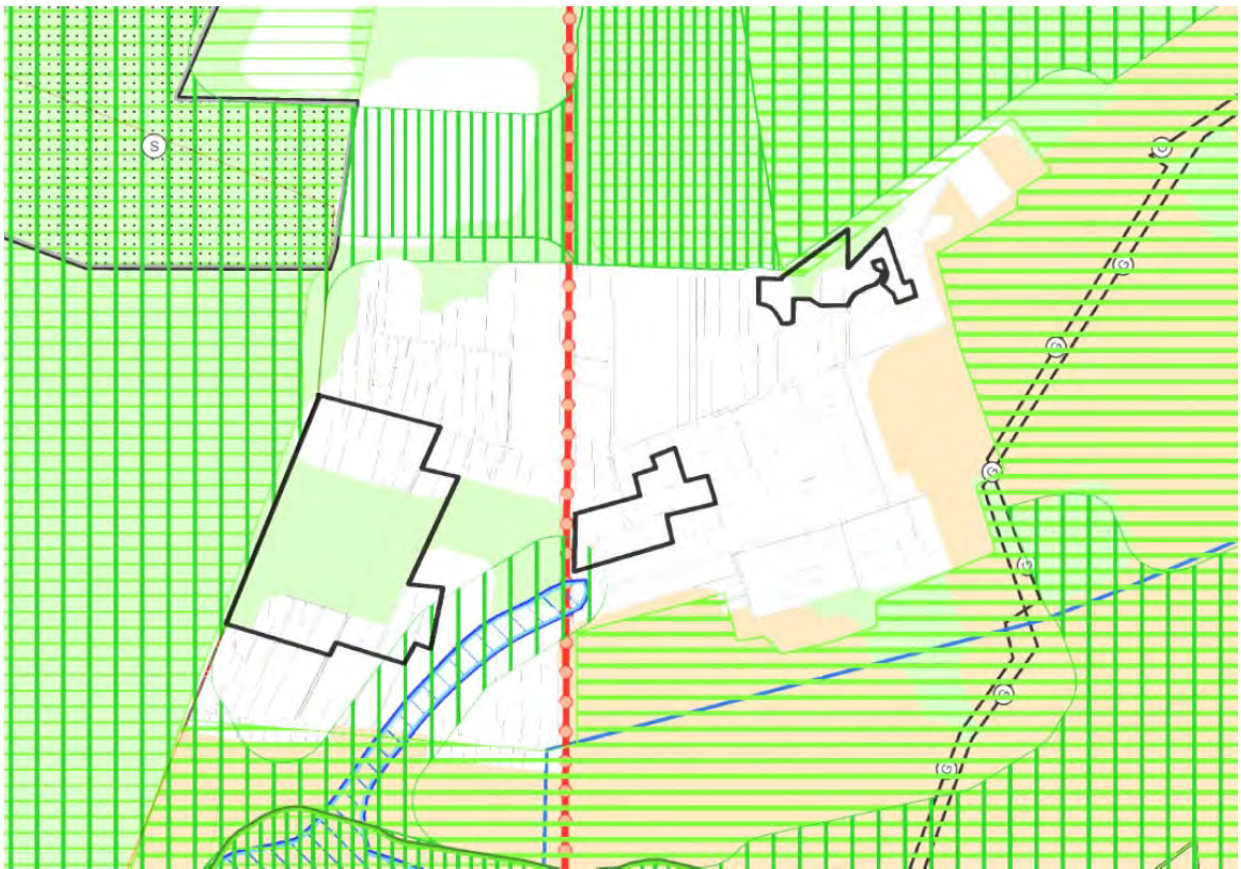


Abbildung 2: Auszug RROP mit Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab.

## 2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Eigenentwicklung

Weiterhin wird unter „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“<sup>5</sup>, hier: Teil A, Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Nutzung“ festgelegt:

- *Pkt. 03 „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.“*

Dieses raumordnerische Ziel wird bereits in der kommunalen Flächennutzungsplanung sowie in dem Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Osterholz-Scharmbeck verfolgt.

Der Begriff der Eigenentwicklung wird wie folgt definiert<sup>7</sup>:

- *„Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. [...] Die Eigenentwicklung dient [...] der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann bei-*

<sup>5</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 9.

<sup>6</sup> Gemeint sind hiermit die Ortsteile bzw. Ortschaften: Osterholz, Scharmbeck mit Buschhausen, Westerbeck, Teile von Scharmbeckstotel und Pennigbüttel.

<sup>7</sup> RROP, 2011, Seite 74.

*spielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...] Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“*

Wesentliche Faktoren der Eigenentwicklung sind folgende Kriterien:

- Anzahl der neu zu entwickelnden **Wohneinheiten (WE)**:  
Zusätzlich 10 % bis 15 % Wohneinheiten vom Ausgangsjahr für einen Zeitraum von 10 Jahren werden als zulässig angesehen.  
Im Siedlungsraum „Lange Heide“ sind ca. 575 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Das derzeitige Planungsrecht ermöglicht den Bau von weiteren 30 - 40 WE, in der Summe somit ca. 605 - 615 WE. Durch die nun beabsichtigte Nachverdichtung könnten weitere 25 WE (zumeist westlich L 135) entstehen: Dies entspricht einer prozentualen Steigerung von ca. 4 - 5 %. Das Kriterium „Wohneinheiten“ ist somit erfüllt.
- Größe der geplanten Entwicklung zur bestehenden **Siedlungsfläche**:  
Zusätzlich 5 - 10% Siedlungsfläche vom Ausgangsjahr für einen Zeitraum von 10 Jahren werden als zulässig angesehen.  
Da keine ergänzte Siedlungsfläche oder eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl (GRZ)) erfolgt, ist das Kriterium über den Zeitraum von 10 Jahren als erfüllt anzusehen.
- Anzahl der zusätzlichen **Einwohner (EW)**:  
Zusätzliche 0,5 - 2 ha Wohnbauland je 1.000 Einwohner vom Ausgangsjahr für einen Zeitraum von 10 Jahren werden als zulässig angesehen.  
Da diese Bauleitplanänderung nur die Erhöhung der Ausnutzbarkeit auf bestehenden Siedlungsflächen und des Wohnbaulandes regelt und somit kein neues Wohnbauland ausgewiesen werden muss, ist das Kriterium erfüllt.

Weitere Kriterien sind die räumliche Lage des Entwicklungsgebietes innerhalb des Siedlungsraumes und zu den zentralen Bereichen der Gemeinde, die ÖPNV-Anbindung sowie die Bewertung der vorhandenen Infrastruktur.

Bei dem Siedlungsraum „Lange Heide“ handelt es sich um ein seit Jahrzehnten etablierten integrierten Siedlungsraum, der über die überörtlichen Verkehrswege an das Stadtzentrum angeschlossen ist. Diese Bauleitplanung dient zur Erhaltung dieses Siedlungsraumes und damit zur Sicherung eines begehrten Wohnstandortes und entspricht den Zielen der raumplanerischen Vorgabe der Beschränkung der Eigenentwicklung an diesem Standort.

### 2.2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorbehaltsgebiet Wald

Teile des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind gemäß RROP Vorbehaltsgebiet Wald (siehe Abbildung 3). Unter „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“<sup>8</sup> Teil A, 3.7.2 „Forstwirtschaft“ des RROP wird formuliert:

---

<sup>8</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 12 und 21f.

- *Pkt. 02 „In den Vorbehaltsgebieten Wald soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden (...).“*



**Abbildung 3: Überlagerung Luftbild mit dem Auszug RROP: Kennzeichnung der durch die Planung betroffenen Vorbehaltsgebiete Wald, ohne Maßstab.**

Als Vorbehaltsgebiete werden Gebiete bezeichnet, in denen bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden sollen. Sie haben somit den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung und treffen allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften mit heranzuziehen.

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 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.

Darüber hinaus werden im Niedersächsischen Waldgesetz keine Mindestabstände von Gebäuden zu Waldrändern festgesetzt.

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 der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.

Innerhalb des Siedlungszusammenhanges „Lange Heide“ in Heilshorn besteht zudem seit 1977 der Bebauungsplan Nr. 9 „Lange Heide Ost und West“, der die Entwicklung von Wohngebieten auch in den genannten Vorbehaltsgebieten vorsieht. Dieser Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Das planungsrechtliche Ziel der Stadt Osterholz-Scharmbeck, an dieser Stelle Flächen für die Bereitstellung von Wohnraum anzubieten, wurde in den letzten 40 Jahren größtenteils umgesetzt. Jedoch konnten einzelne Grundstücke durch Flächenzurückhaltung nicht entwickelt werden. In der Folge entwickelte sich auf mindergenutzten Grundstücken waldähnlicher Baumbestand.

Somit ist der Bestandsaufbau dieses Waldes nicht auf der Grundlage forstwirtschaftlicher Planungen zustande gekommen, sondern hat sich aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und dem Brachfallen der Grundstücke im Laufe der Jahre durch eine natürliche Verbuschung entwickelt, so dass von Wald im klassischen Sinne nicht ausgegangen werden kann. Aus diesem Grunde dienen und dienen die Waldflächen nicht für eine forstliche Erzeugung. Die Nutzfunktion der Fläche als Wald ist somit nicht gegeben. Eine Erholungsfunktion kann dem Wald ebenfalls nicht zugesprochen werden, da die Ränder des Waldes sehr stark durch Buschwerk zugewachsen und der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.

Der im gesamten Stadtgebiet und auch im Siedlungszusammenhang „Lange Heide“ festzustellende Entwicklungsdruck auf Wohnbauflächen und der Wunsch der Ortschaft Heilshorn nach einer wohnbaulichen Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung führte zu einer Neubewertung der Wohnbauflächen in diesem Bereich.

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 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.

Angesichts der vorformulierten Entwicklungsabsicht gewichtet die Stadt Osterholz-Scharmbeck deshalb der Umsetzung des seit 1977 kontinuierlich verfolgten Planungsgedanken, an dieser Stelle maßvolle Bebauung mit moderater Nachverdichtung zuzulassen, als bedeutsamer an, als der Erhaltung von brachgefallenen Bereichen mit Baumbeständen.

Die Belange der Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), insbesondere die bei geplanten Fällungen auftretenden Verbotstatbestände nach § 44f (Besonderer Artenschutz) bleiben unberührt.



## 2.2.4 Flächennutzungsplan Osterholz-Scharmbeck

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterholz-Scharmbeck stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dar.

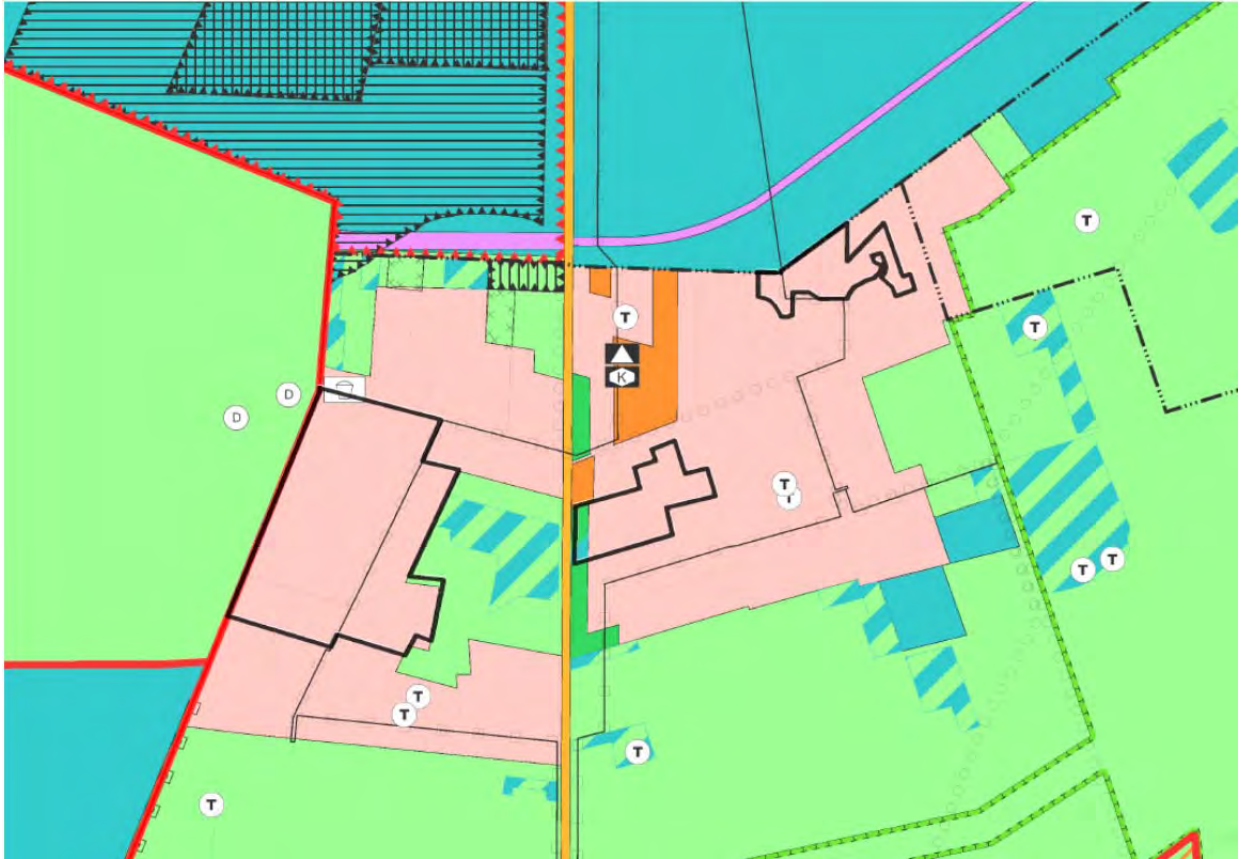


Abbildung 4: Auszug FNP mit Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab.

Der Bebauungsplan reglementiert ausschließlich die zulässige Mindestgrundstücksgröße. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 1. Änderung“ sowie die des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 3. Änderung“ bleiben unberührt.

Den Inhalten des Flächennutzungsplanes widerspricht diese Änderung somit nicht. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

### 3 Festsetzungen im Bebauungsplan

#### 3.1 Textliche Festsetzung „Mindestgrundstücksgröße“

Das Plangebiet ist ca. 22,6 ha groß und umfasst drei Teile des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West“.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Flurstücke vollständig

##### Teil 1

**Flur 6, Flurstücksnummern:** 31/9, 31/41, 31/42, 31/26, 31/38, 31/37, 31/6, 31/30, 31/34, 31/25, 31/20, 31/36, 31/35, 31/39, 31/40, 31/33, 31/14, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/3, 33/5, 33/8, 33/7, 34/112, 34/111, 34/110, 34/109, 34/108, 34/107, 34/106, 34/105, 34/104, 34/103, 34/102, 34/99, 34/100, 34/119, 34/11, 34/132, 34/134, 34/135, 34/127, 34/130, 34/129, 34/128, 34/16, 34/18, 34/24, 34/14, 34/20, 34/125, 34/60, 34/78, 34/86, 34/84, 34/87, 34/85, 34/123, 34/124, 34/40, 34/7, 34/17, 34/70, 34/71, 34/136, 34/133, 34/10, 34/97, 31/13, 31/18, 37/2, 37/4, 37/5, 38/2, 39/49, 39/50, 39/59, 39/64, 39/66, 39/23, 39/48, 39/47, 39/3, 39/4, 39/67, 39/71, 39/36, 39/37, 39/38, 39/12, 47/23, 47/22, 39/18, 39/55, 39/54, 39/52, 39/40

##### Teil 2

**Flur 7, Flurstücksnummern:** 34/21, 34/30, 34/29, 34/31, 34/32, 34/23, 34/24, 34/25, 34/18, 34/16, 34/28, 34/27, 34/26, 34/20, 33/22, 33/25, 33/23, 33/10, 33/8, 33/26, 33/12, 33/7, 33/5, 33/16, 33/17, 32/57, 32/55

##### Teil 3

**Flur 7, Flurstücksnummern:** 20/29, 20/28, 20/19, 20/12, 20/20, 20/31, 20/32, 19/37, 19/35, 19/36, 18/2, 17/36, 17/37, 17/35

folgende Flurstücke unvollständig

##### Teil 1

**Flur 6, Flurstücksnummern:** 76, 77, 38/1, 47/21, 39/42

##### Teil 2

**Flur 7, Flurstücksnummer:** 32/56

##### Teil 3

**Flur 7, Flurstücksnummer:** 18/34

Für die vorgenannten Flurstücke wird die Textliche Festsetzung wie folgt geändert:

**Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 m<sup>2</sup>.**



Abbildung 5: Die Änderungsbereiche (gelb markiert), ohne Maßstab.

### 3.2 Hinweise (gem. § 1 (5), § 1a (1) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### (1) Militärische Altlasten

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

#### (2) Archäologische Denkmalpflege

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

#### (3) Baumschutzsatzung

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

#### (4) Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte

Um den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss bei der Bauausführung sichergestellt werden, dass keine Europäische Vogelart getötet wird. Dazu darf mit den Bauarbeiten nicht während der Brut- und Jungvogelzeit (1. März bis 15. Juli) begonnen werden. Sollte dies unvermeidbar sein, ist zuvor sicherzustellen, dass keine europäische Vogelart auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit dem Brutgeschäft begonnen hat bzw. bereits brütet.

#### **(5) Abstände zu Bäumen**

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.

#### **(6) Rechtliche Grundlagen und ergänzter Hinweis**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere DIN-Vorschriften, Satzungen und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## 4 Auswirkungen der Änderung

Mit dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgt ausschließlich eine Änderung der Mindestgrundstücksgröße. Die generelle Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich weiterhin nach dem bestehenden Bebauungsplan „Lange Heide Ost und West - 1. Änderung“ sowie „Lange Heide Ost und West - 3. Änderung“.

Wesentliche Änderungen z. B. des Ortsbildes, des Verkehrsnetzes und der Natur- und Landschaft entstehen durch die Änderung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nicht. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mit durchschnittlich 5,5 - 7,5 Meter ausreichend für die Mehraufnahme der Verkehre dimensioniert.

Durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße können bisher nicht marktfähige Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West“ in der Ortschaft Heilshorn entwickelt werden.

Den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Osterholz-Scharmbeck sowie den Anforderungen der Raumordnung wie:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung;
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- **Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen;**

wird mit dieser Bebauungsplanänderung somit entsprochen.

### 4.1 Umweltbericht / Abhandlung der Eingriffsregelung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz

### 4.2 Umweltbericht

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt wird, ist § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

#### 4.2.1 Eingriffsregelung

Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren, ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich notwendig.

#### 4.2.2 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

#### 4.2.3 Artenschutz

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.

Bei der Fällung von Bäumen ist eine fachliche Einschätzung zur Eignung dieser Bäume als potenzieller Lebensraum für die nach § 7BNatSchG 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.

#### 4.3 Baumschutzsatzung

In der „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“ von 1988 wird verbindlich geregelt, wie der Baumbestand in der Stadt zu schützen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. dieser Bebauungsplanänderung setzen diese Satzung nicht außer Kraft.

Die Satzung ist im Internet unter:

<https://www.osterholz-scharmbeck.de/portal/seiten/baumschutz-900000076-21040.html>

zu finden bzw. bei der Stadtverwaltung anzufragen.

#### 4.4 Strom und Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) teilte die EWE NETZ GmbH am 26.05.2011 mit:

*„Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen (Strom und Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Über die Netzanbindung kann in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden. Ansonsten bestehen unsererseits keine Anregungen und Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.“*

#### 4.5 Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ erfolgt durch die Stadtverwaltung Osterholz-Scharmbeck. Darüber hinaus entstehen der Stadt keine Kosten.

## 5            **Verfahrensvermerke**

### **PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsi-  
schen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck diesen  
Bebauungsplan Nr.1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ bestehend aus vorangestellten textli-  
chen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

.....  
Bürgermeister

### **VERFAHRENSVERMERKE**

#### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am ..... den Be-  
bauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ und der Begründung zugestimmt und  
seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, .....

.....  
Bürgermeister

#### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West -  
9. Änderung“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als  
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, .....

.....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ ist am ..... im Osterholzer Kreisblatt bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck .....

.....  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lange Heide Ost und West - 9. Änderung“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, .....

.....  
Bürgermeister



## 6 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378).
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterholz-Scharmbeck in der Fassung der Neubekanntmachung gemäß § 6 (6) BauGB vom 23.11.2007 inkl. seiner Änderungen.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV): vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG): vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97).
- Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck: vom 09.02.1988.