

Bauleitplanung der Stadt Osterholz-Scharmbeck Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Dorfstraße 28 und 30“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und der interkommunalen Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck hat gemäß § 4a (4) BauGB davon Gebrauch gemacht, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wege der elektronischen Form durchzuführen. Aus diesem Grund wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Osterholz-Scharmbeck unter www.osterholz-scharmbeck.de/bauleitplanverfahren eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom **12.12.2017** hierüber informiert und um Stellungnahme bis zum **25.01.2018** gebeten. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) i.V.m. § 4a (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom **21.12.2017** bis zum **25.01.2018** durchgeführt.

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Landkreis Osterholz, Postfach 12 62, 27702 Osterholz-Scharmbeck, Schreiben vom 25.01.2018
2. LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Schreiben vom 18.12.2017
3. Unterhaltungsverband 79 Osterstade-Nord, Schulstraße 1, 27616 Beverstedt, Schreiben vom 25.01.2018
4. KNV c/o Biologische Station Osterholz e.V., Lindenstraße 40, 27711 Osterholz-Scharmbeck, Schreiben vom 22.01.2018
5. Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG, Postfach 14 18, 27704 Osterholz-Scharmbeck, Schreiben vom 23.01.2018
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stresemannstraße 4, 28207 Bremen, Schreiben vom 15.01.2018
7. VBN, Am Wall 165-167, 28195 Bremen, Schreiben vom 04.01.2018

Keine Anregungen oder Bedenken angemeldet haben:

1. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Heinsfelder Straße 2, 26789 Leer, Schreiben vom 16.01.2018
2. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Friedrichstraße 6, 21335 Lüneburg, Schreiben vom 09.01.2018
3. Gemeinde Wopswede, Postfach 11 20, 27722 Wopswede, Schreiben vom 09.01.2018
4. Landessportfischerverband Niedersachsen e.V. (als Anglerverband Niedersachsen e.V. nach Namensänderung), Brüseler Straße 4, 30539 Hannover, Schreiben vom 08.01.2018
5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Elfenweg 15, 27474 Cuxhaven, Schreiben vom 03.01.2018
6. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover, Schreiben vom 27.12.2017
7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover, Schreiben vom 20.12.2017
8. EWE Netz GmbH, Humphry-Davy-Straße 41, 27472 Cuxhaven, Schreiben vom 18.12.2017

9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Bremervörde, Albrecht-Thaer-Str. 6 a, 27432 Bremervörde, Schreiben vom 22.12.2017
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, Fontainergraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 15.12.2017
11. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Luftfahrtbehörde), Postfach 24 43, 26014 Oldenburg, Schreiben vom 15.12.2017
12. Gasunie Deutschland Service GmbH, Pelikanplatz 5, 30177 Hannover, Schreiben vom 15.12.2017
13. Avacon AG - DGP, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, Schreiben vom 15.12.2017
14. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Tiethorst 12, 30659 Hannover, Schreiben vom 14.12.2017
15. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte, Schreiben vom 13.12.2017
16. Samtgemeinde Tarmstedt und deren Mitgliedsgemeinden, Hepstedter Straße 9, 27412 Tarmstedt, Schreiben vom 13.12.2017
17. Gemeinde Grasberg, Postfach 61, 28277 Grasberg, Schreiben vom 14.12.2017
18. Wasser- und Bodenverband „Lange Heide“, Garlstedter Kirchweg 51, 27211 Osterholz-Scharmbeck, Schreiben vom 22.01.2018

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

aufgestellt: Sweco GmbH, 28.08.2018

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Osterholz (Schreiben vom 22.01.2018)</p>	
<p>1. Belange der Raumordnung</p> <p>In der Begründung zur o.g. Planung wird zutreffend ausgeführt, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem die Siedlungsentwicklung gem. Kap. 2.3, Ziffer 03 des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) auf eine Eigenentwicklung zu beschränken ist. In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass die o.g. Planung vornehmlich der Qualitätssteigerung diene und eine Erweiterung des Pflegeangebotes lediglich in geringem Umfang auslösen würde, der dem Rahmen der Eigenentwicklung zuzurechnen sei. Für eine Beurteilung dieser Frage bitte ich, die Anzahl der derzeit vorhandenen sowie der zukünftig möglichen Pflegeplätze zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Belange der Raumordnung</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beurteilung über die Einhaltung des Rahmens der Eigenentwicklung näherer Ausführungen über den zukünftigen Entwicklungsumfang der Pflegeplätze im Vergleich zur Bestandssituation erfordert.</p> <p>Derzeit weist das Pflegeheim ca. 40 Pflegeplätze auf. Nach den aktuellen Planungen ist davon auszugehen, dass das bestehende Pflegeangebot mit der baulichen Erweiterung zusätzliche 10 Pflegeplätze anbieten können wird. Es gilt zu beachten, dass der vorliegenden Planung eine gefestigte Entwicklungsabsicht vorliegt, eine konkrete Architekturplanung bislang jedoch noch nicht existiert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt. Planänderungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange</p> <p>Nach den Regelungen in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 soll für das WA 1 und WA 3 eine GRZ von 0,3 und für das WA 2 eine GRZ von 0,4 zulässig sein. Das WA 1 und WA 2 liegen jedoch auf einem Grundstück (Flurstück 22/18) und es ist nicht eindeutig, auf welche Bezugsflächen sich die jeweilige GRZ bezieht. Daher rege ich an, entweder zusätzlich die maßgeblichen Bezugsflächen anzugeben oder die zulässige überbaubare Fläche in den einzelnen WA absolut über eine maximal zulässige m²-Zahl festzusetzen.</p>	<p>Zu 2. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Unklarheiten bezüglich der maßgebenden Bezugsfläche der festgesetzten Grundflächenzahlen Unklarheiten bestehen. Diese können durch Aufnahme ergänzender Erläuterungen in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan ausgeräumt werden.</p> <p>Gemäß § 19 (3) Satz 2 BauNVO ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist, soweit eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt ist. Über die Unterteilung des Plangebietes durch die zeichnerische Festsetzung der umgangssprachlich bezeichneten „Knödellinie“ werden unterschiedliche Ordnungsbereiche zur Abgrenzung und Maßbestimmung unterschiedlicher Nutzungsarten und -maße festgesetzt. Diese dienen der vorliegenden Planung als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahlen.</p> <p>Die Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt. Planänderungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Regelung in Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 4 kann m.E. entfallen, da Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind. Da in der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu den einzelnen WA detaillierte Regelungen getroffen werden, kann auch die im zweiten Satz getroffene Regelung m.E. entfallen. Diese Regelung steht m.E. allerdings auch im Widerspruch zu der Regelung zu WA 1 und WA 3. Ich rege daher an, die textliche Festsetzung Nr. 4 insgesamt zu überprüfen und zu überarbeiten.</p>	<p>Dem Hinweis auf Prüfung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird entsprochen. Die Prüfung der in Rede stehenden Festsetzung ergibt die folgende Fassung:</p> <p>4. Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)</p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3</u></p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eine Erweiterung der bestehenden nicht überdachten Stellplätze ist im Bereich zwischen der westlichen Baugrenzen und der Dorfstraße unzulässig.</p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3</u></p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.</p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet WA 2</u></p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in dem Ordnungsbereich WA 2 nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Die Erläuterung in der Begründung wird entsprechend aktualisiert. Planänderungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Ich rege an, den großkronigen Laubbaum in der nördlichen Eck des Plangebietes zum Erhalt fest-zusetzen.</p>	<p>Zu 3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Die Anregung über die Bestandssicherung des großkronigen Laubbaums wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt dieses Einzelbaumes steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die Interessen des Grundstückseigentümers unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungsperspektive stehen einer Bestandssicherung dieses Einzelbaumes nicht entgegen.</p> <p>Der Anregung wird durch Festsetzung einer Erhaltensbindung gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird für das weitere Verfahren um entsprechende Aussagen ergänzt.</p>
<p>Ich weise darauf hin, dass sich auf dem Baugrundstück Dorfstraße 30 eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (flächige Gehölzpflanzung) zur Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 63-2381-02 des Landkreis Osterholz befindet. Auskunft über die Kompensationsmaßnahme geben entweder die Bauakten bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck oder beim Bauordnungsamt des Landkreises. Ich rege an, die Planung so zu gestalten, dass die Kompensationsmaßnahme erhalten werden kann.</p>	<p>Der Hinweis auf eine naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Kompensationsmaßnahme nie vollständig hergestellt wurde, und durch die vorliegende Planung Eingriffe in Teilbereiche dieser Kompensationsmaßnahme zu Gunsten der baulichen Erweiterung der Pflegeeinrichtung vorbereitet werden, wird eine Festsetzung zum Erhalt der Kompensationsmaßnahme nicht als zielführend erachtet. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme wird in die naturschutzfachliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung eingestellt, so dass diese in der vorliegenden Planung Berücksichtigung findet und eine Sicherung der Kompensation zum Ausgleich des damaligen Eingriffs mit der vorliegenden Planung erfolgt.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>4. Verkehrliche Belange</p> <p>Sollten Änderungen der Zufahrten geplant sein, wären diese von mir als Träger der Straßenbaulast für die K4 (Dorfstraße) zu genehmigen. Für eventuelle Fragen steht Ihnen mein Umweltamt (Ansprechpartner: Herr Mehrrens, Tel.: 04791/930-296, E-Mail: Thomas.Mehrrens(5)landkreis-oster-holz.de) zur Verfügung.</p>	<p>Zu 4. Verkehrliche Belange</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Zufahrten wird auf der vorliegenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgenommen. In die Begründung zum Bebauungsplan kann ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden. Planänderungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p>
<p>2. LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 18.12.2017)</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend bewertet.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung 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>Hinweis auf der beigefügten Anlage: „Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ergänzend vermerkt, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst keinen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vorträgt und keine Gefahrenerforschung konkret empfiehlt. Hinweise auf ein Erfordernis der Durchführung einer Luftbildauswertung werden nicht vorgetragen.</p> <p>Auch der Stadt Osterholz-Scharmbeck liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel im Plangebiet vor. Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet ergeben, sind die zuständigen Fachdienste zu benachrichtigen und hinzuzuziehen. Die Begründung zum Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis. Planänderungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p>
<p>3. Unterhaltungsverband 79 Osterstade Nord (Schreiben vom 25.01.2018)</p>	
<p>nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich das Plangebiet außerhalb unseres Verbandsgebietes befindet. Es bestehen daher grundsätzlich keine Bedenke gegen das Vorhaben.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Sofern externe Kompensationsplanungen vorgesehen sind, bitten wir bei Berührung unserer Verbandsanlagen um einvernehmliche Abstimmung sowie um Berücksichtigung unserer Verbandsatzung.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sofern festgestellt wird, dass externe Kompensationsmaßnahmen die Verbandsanlagen des Petenten berühren, wird eine frühzeitige Abstimmung angestrebt. Der Unterhaltungsverband wird am weiteren Verfahren im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Sollte der Unterhaltungsverband in diesem Verfahren seine Belange berührt sehen, werden erforderliche Abstimmungen vorgenommen und die Belange im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB berücksichtigt.</p>
<p>4. KNV c/o Biologische Station Osterholz e.V. (Schreiben vom 25.01.2018)</p>	
<p>Die angeschlossenen Naturschutzverbände unterstützen das Bestreben, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geordnete städtebauliche Verhältnisse in dem betroffenen Bereich herzustellen und die weitere Entwicklung steuern zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Grundsätzlich werden mit der Aufstellung des B-Plans nach Kenntnisstand der Verbände keine Festsetzungen bezüglich der zukünftigen Nutzung getroffen. Von den drei vorgesehenen Ordnungsbereichen wird derzeit nur einer zur Pflege und Betreuung von Senioren genutzt.</p>	<p>Die vorgetragene Feststellung, dass keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung getroffen wird, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Planzeichnung im Stand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (2) BauGB ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zu entnehmen. Diese betrifft alle Ordnungsbereiche unterschiedlicher Nutzungen und somit das gesamte Plangebiet. Diese Festsetzung ist ebenso in der Kurzbegründung aufgeführt.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mit den vorgesehenen Festsetzungen in den verschiedenen Ordnungsbereichen werden große Gebäude mit einer Länge von bis zu 20 m ermöglicht, ohne dass eine Nutzung „Seniorenwohnen“ festgesetzt wird.</p>	<p>Entgegen der Auffassung der Petentin bereitet die Stadt Osterholz-Scharmbeck mit den getroffenen Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung keine Zulässigkeit von Gebäudekubaturen vor, die seitens der Stadt Osterholz-Scharmbeck nicht städtebaulich vertreten werden. Durch die gewählten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie über die zulässige Bauweise wird eine städtebauliche Steuerung der zulässigen baulichen Nutzung vorgenommen. Insbesondere in Kombination mit der Festsetzung von Baufenstern, wird eine Sicherung kleinteiliger Gebäudefrontlängen entlang der Straßenfront erzeugt und somit eine Ortsbildverträglichkeit gesichert. Es gilt zu beachten, dass z.B. die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO Gebäudelängen bis zu 50 m ermöglicht. Diese Zulässigkeit wurde in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 bewusst reduziert.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Um sicherzustellen, dass keine Mietwohnkomplexe in einer solchen Größe im Dorf entstehen regen die Verbände an, das Gebiet i F-Plan als Wohngebiet mit Sondernutzung Seniorenwohnen festzusetzen.</p>	<p>Bei der planbetroffenen Seniorenanlage handelt es sich um einen Familienbetrieb. Die überplanten Flächen stehen im Betriebs- und Familieneigentum der Betreiber. Die Flächen unterliegen einer gemeinsamen Nutzung ohne ersichtliche Trennbarrieren zwischen den einzelnen Freiflächen. Diese gemeinschaftliche Nutzung schlägt sich bereits in den derzeitigen Flurstücksaufteilungen nieder: So ist das Gebäude des Pflegeheims (Haunummer 30) auf demselben Flurstück verortet wie das nördliche Wohnhaus (Haunummer 32).</p> <p>Gem. § 3 (4) BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden nach § 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Eine Flächen- und Nutzungstrennung wird nicht von den Eigentümern angestrebt. Ein entsprechendes Erfordernis wird auch nicht durch die Stadt Osterholz-Scharmbeck erkannt.</p> <p>Ergänzend wird auf § 4 (2) Satz 3 Halbsatz 1 verwiesen. Der Inhalt der Stellungnahme soll sich auf den Aufgabenbereich des Trägers beschränken. Es liegt nicht im Aufgabenbereich von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, allgemein zu städtebaulichen Fragen Stellung zu nehmen. Die Wahl der Festsetzung über die Art der zulässigen Nutzung unterliegt der Planungshoheit der Stadt Osterholz-Scharmbeck.</p>
<p>Bezüglich der konkret vorgesehenen Festsetzungen bestehen jedoch Bedenken:</p>	

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die vorgesehene GRZ von 0,4 im Ordnungsbereich 3 des allgemeinen Wohngebiets ist für den dörflichen Bereich untypisch und passt nicht ins Ortsbild von Hülseberg. Bei der Größe des Baufeldes entsteht ein überdimensionierter Baukörper, der das Ortsbild empfindlich stören würde.</p>	<p>Die Wahl der Festsetzung über Art und Maß der zulässigen Nutzung unterliegt der Planungshoheit der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Mit Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Ordnungsbereich WA 2 sowie der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 wird keine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO vorbereitet. Bei der festgesetzten GRZ für den Ordnungsbereich WA 2 handelt es sich um ein zulässiges und gleichzeitig aus Sicht der Stadt Osterholz-Scharmbeck erforderliches Nutzungsmaß das dem Erhalt und der Sicherung einer bedarfsgerechten Pflegeeinrichtung, als Einrichtung der Daseinsvorsorge dient. Unter Verweis auf vorstehende Erläuterungen wird über zeichnerische und textlich Festsetzungen eine Ortsbildverträglichkeit gesichert.</p> <p>Wie bereits vorstehend erläutert, wird ergänzend auf § 4 (2) Satz 3 Halbsatz 1 verwiesen.</p>
<p>Die geplante Festsetzung von drei Vollgeschossen für den sehr groß geplanten Baukörper verstärkt die klobige Erscheinung des Gebäudes noch weiter. Die Verbände halten es für erforderlich, die Vollgeschosszahl dorfverträglich zu verringern.</p>	<p>Die Wahl der Festsetzung über Art und Maß der zulässigen Nutzung unterliegt der Planungshoheit der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Es handelt sich hierbei um ein zulässiges und gleichzeitig aus Sicht der Stadt Osterholz-Scharmbeck erforderliches Nutzungsmaß das dem Erhalt und der Sicherung einer bedarfsgerechten Pflegeeinrichtung, als Einrichtung der Daseinsvorsorge dient. Unter Verweis auf vorstehende Erläuterungen wird über zeichnerische und textlich Festsetzungen eine Ortsbildverträglichkeit gesichert.</p> <p>Wie bereits vorstehend erläutert, wird ergänzend auf § 4 (2) Satz 3 Halbsatz 1 verwiesen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die ausgewiesenen Baufelder reichen im Westen bis weit in den Kronentraufbereich der alten Eichen hinein. Der Erhalt der Bäume kann so nicht gewährleistet werden. Das Baufenster sollte entsprechend verkleinert und im weiteren Verfahren Festsetzungen getroffen werden, die eine Versiegelung im Kronentraufbereich der Bäume - auch als Parkfläche - ausschließen.</p>	<p>Zur Sicherung des Altbaumbestandes wird für den nachfolgenden Verfahrensschritt eine Rücknahme der Baugrenzen bis zum Kronenrand vorgenommen. Hieraus ergibt sich im Ordnungsbereichen „WA 1“ ein Abstand der Baugrenze zur westlichen Grundstücksgrenze von 14 m und in den Ordnungsbereichen „WA 2“ und „WA 3“ ein Abstand der Baugrenzen zur westlichen Grundstücksgrenze von 12 m.</p> <p>Im Bestand verfügt das Plangebiet bereits über versiegelte Parkflächen. Diese befinden sich teilweise im Kronentraufbereich des westlichen Altbaumbestandes und genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Erweiterung der bestehenden nicht überdachten Stellplätze im Bereich zwischen der westlichen Baugrenzen und der Dorfstraße unzulässig ist.</p>
<p>Die eingetragene <u>Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</u>, mit der der Erhalt der westlich stockenden alten Eichen gewährleistet werden soll, umfasst nicht den vollständigen Baumbestand. Die nördlich stockende Baumreihe reicht bis an die vorhandene Zufahrt heran. Die Fläche sollte dem tatsächlichen Bestand angepasst werden.</p>	<p>Entgegen der vorgetragenen Auffassung, dass nicht der vollständige Altbaumbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Erhaltensbindung belegt wird, ergab eine Prüfung seitens der Sweco GmbH, dass die Fläche mit Erhaltensbindung bis zur Zufahrt heranreicht und dass somit der erhaltenswerte Altbaumbestand im westlichen Randbereich des Plangebietes vollständig erfasst wird. Ein Anpassungserfordernis wird nicht erkannt.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Weiterhin äußern die Verbände für die weiteren umweltbezogenen Ermittlungen folgenden Hinweis:</p> <p>Auf der rückwärtig liegenden Grünlandfläche hat sich in einer Geländesenke ein temporäres Gewässer mit seggenreichem Flutrasen in einer Länge von ca. 20 m ausgebildet. In jedem Fall handelt es sich dabei um einen Biototyp der Wertstufe V. Ob er dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegt, sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der Fläche um eine Regenrückhaltemulde mit temporärer Wasserführung. Sie weist auch Flutrasenaspekte auf und ist daher von einer allgemeinen bis besonderen Bedeutung (Wertstufe IV).</p> <p>Da die Flutrasenvegetation sich außerhalb von naturnahen Überschwemmungs- und Uferbereichen von Gewässern befindet, unterliegt der Biototyp aufgrund seiner naturräumlichen Lage nach § 30 BNatSchG nicht dem besonderen Schutz.</p> <p>Zum Schutz der Flutrasenvegetation wird in die Planzeichnung eine zeichnerische Festsetzung von Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB aufgenommen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>5. Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG (Schreiben vom 23.01.2018)</p>	
<p>Spartenübergreifend</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Ver.- u. Entsorgungsleitungen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen wir jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung. Die Leitungsrechte der Osterholzer Stadtwerke sind zu beachten. Nach der Durchführung der Baumaßnahme müssen die Leitungen weiterhin ausreichend Bodendeckung behalten. Grundsätzlich muss hinreichend Platz für Leitungstrassen vorgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt:</p> <p>zu Spartenübergreifend:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Planbereich vorhandenen Ver.- u. Entsorgungsleitungen zu beachten sind und nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Die Einholung der entsprechenden Leitungsbestandspläne führt zu der Erkenntnis, dass es sich bei den Leitungsbeständen im Plangebiet um die einzelnen Hausanschlüsse handelt. Es handelt sich hierbei um Hinweise, die die nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung betreffen.</p> <p>Begründung und Planurkunde werden jedoch um entsprechende Hinweise ergänzt. Die eingeholten Leitungsbestandspläne werden der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigelegt.</p> <p>Für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein direkter Handlungs- oder Planänderungsbedarf.</p>
<p>Stromversorgung</p> <p>Die bisher für die betroffenen Netzanschlüsse vorgehaltene Anschlusskapazität bleibt nach wie vor bestehen. So lange sich die benötigten Kapazitäten nicht verändern, ist davon auszugehen, dass das Netz der Osterholzer Stadtwerke den Strombedarf bereitstellen kann. Sollte sich durch Maßnahmen auf den Grundstücken ein gesteigerter Leistungsbedarf ergeben, so ist eine frühzeitige Beteiligung der Osterholzer Stadtwerke nötig.</p>	<p>zu Stromversorgung:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bisher für die betroffenen Netzanschlüsse vorgehaltenen Anschlusskapazitäten bestehen bleiben. Die Hinweise bezüglich eines potenziellen gesteigerten Leistungsbedarfs werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um Hinweise, die die nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung betreffen. Für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein direkter Handlungs- oder Planänderungsbedarf.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Entwässerung</p> <p>Grundsätzliches: Für die Herstellung/Erweiterung eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck FB 66 zu stellen. Die einzureichenden Planunterlagen müssen dem Standard der Stadt Osterholz- Scharmbeck bzw. der Osterholzer Stadtwerke erfüllen. Die Arbeiten dürfen erst nach Erteilung der Anschlussgenehmigung beginnen.</p>	<p>zu Entwässerung:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Herstellung/Erweiterung eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck FB 66 zu stellen ist und dass die Arbeiten erst nach Erteilung der Anschlussgenehmigung beginnen dürfen. Es handelt sich hierbei um Hinweise, die die nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung betreffen. Für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein direkter Handlungs- oder Planänderungsbedarf.</p>
<p>Schmutzwasser</p> <p>Es besteht ein vorhandener Hausanschluss an den Freigefällekanal in der Dorfstraße. Für die Erweiterung ist ein hydraulischer Nachweis erforderlich, in dem nachgewiesen wird, dass der vorh. Kanal über genügend Kapazitäten verfügt, die zukünftig anfallende, erhöhte Schmutzwassermenge weiterhin gem. den gültigen technischen Regelwerken abführen zu können. Hierfür ist zunächst von einem qualifizierten Fachbüro eine Berechnung der anfallenden Schmutzwassermenge vorzunehmen und den Stadtwerken vorzulegen. Weiterhin ist der vorhandene Fettabscheider zu überprüfen, dem Stand der Technik sowie den neuen Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p>zu Schmutzwasser:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits ein Hausanschluss an den Freigefällekanal in der Dorfstraße besteht.</p> <p>Die weiteren Hinweise betreffen die nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung. Für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein direkter Handlungs- oder Planänderungsbedarf.</p>
<p>Niederschlagswasser</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig zu versickern, es befindet sich im Plangebiet kein Niederschlagswasserkanal. Daher sind bauliche Maßnahmen einzuplanen, die das anfallende Niederschlagswasser in dem gesamten Plangebiet auffangen und anschließend versickern lassen. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wird das jetzige anfallende Niederschlagswasser über eine private Anschlussleitung in einen Seitengraben abgeleitet. Sofern dies bestehen / erweitert werden soll ist dieses mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>zu Niederschlagswasser:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet über keinen Anschluss an eine Niederschlagswasserableitung verfügt</p> <p>Das Plangebiet verfügt bereits über eine Regenrückhaltemulde. Die weiteren Hinweise betreffen die nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung. Für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein direkter Handlungs- oder Planänderungsbedarf.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gas-Wasserversorgung Siehe Anmerkungen zu „Allgemein/Spartenübergreifend“.</p>	<p>zu Gas-Wasserversorgung: Es werden keine ergänzenden Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>
<p>6. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.01.2018)</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Inhalte sind nicht relevant für die Ebene der Bauleitplanung, sondern für die Ebene der Detail- und Ausführungsplanung.</p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Aufwendungen der Telekom bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sollen möglichst vermieden werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das vorliegende Plangebiet über Telekommunikationslinien der Telekom verfügt.</p>
<p>Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien zum derzeitigen Planungsstand der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden können.</p>
<p>Über gegebenenfalls 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>Nach Auswertung eines gesondert angeforderten Leitungsverlaufsplans ist ersichtlich, dass sich innerhalb des Plangebietes die Telekommunikationsleitungen einzelner Hausanschlüsse befinden. Gemäß der aktuell bekannten Planung ist eine Bebauung dieser Leitungsverläufe nicht geplant. Es handelt sich vorstehend um Hinweise, die die nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung betreffen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver.- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Die weitergehenden Hinweise, insbesondere zu einem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver.- und Entsorgungsanlagen“ werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch das Merkblatt richtet sich an die Ebene der Ausführungsplanung. Bei der Verortung der Anpflanzungsflächen wurden die bestehenden Kommunikationsleitungen berücksichtigt.</p> <p>Begründung und Planurkunde werden jedoch um entsprechende Hinweise ergänzt. Die eingeholten Leitungsbestandspläne werden der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigelegt.</p>
<p>Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen Materialbestellung, Kabelverlegung, usw., rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 12 Monaten benötigt.</p>	<p>Für die Ebene der Bauleitplanung sind die sonstigen, aufgeführten Hinweise und Anregungen lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Insbesondere fehlt es der Plangeberin an einer Rechtsgrundlage einem überplanten Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Handlungsanweisungen zur Erstellung eines Bauablaufzeitenplans aufzuerlegen.</p>

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Leitungsplan wurde ergänzend angefordert. Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen ergibt sich hieraus kein Änderungsbedarf. Der angeforderte Leitungsverlaufsplan wird jedoch in den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>8. VBN (Schreiben vom 4.01.2018)</p>	
<p>wir haben grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgetragen.</p>
<p>Wir würden es begrüßen, wenn in der Begründung Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Hülseberg, Spielkreis“, welche von den Linien 681 und 683 bedient wird. Die Linien sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	<p>Es wird angeregt, Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplans wird um entsprechende Inhalte ergänzt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen. Planänderungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p>

Anhang:

- Leitungsbestandspläne der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG
- Leitungsbestandsplan der Deutschen Telekom Technik GmbH

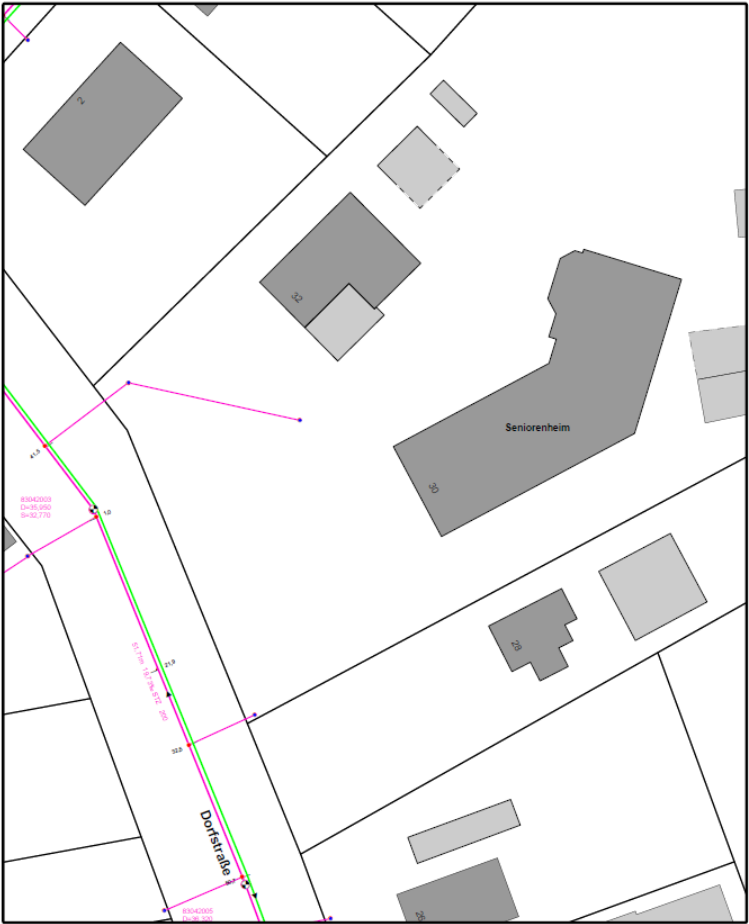
Leitungsbestandspläne der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG



<p><u>Wichtige Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maße ohne Gewähr. 2. Durch Probeaufgrabungen von der genauen Lage der Ver- oder Entsorgungsanlage überzeugen! 3. Erdarbeiten in der Nähe der eingezeichneten Ver- oder Entsorgungsanlage nur von Hand! 4. Die Schutzanweisungen der Osterholzer Stadtwerke beachten! 5. Auf Straßenbeleuchtungskabel achten! 		 <p>Osterholzer Stadtwerke</p>
<p>Maßstab: 1:500</p> <p>Gültig bis: 14.08.2018</p>		
		<p>Niederspannungskabel</p> <p>Dorfstraße 28 - 32</p> <p>OHZ</p> <p><small>Zeichnung in DIN A4</small></p>

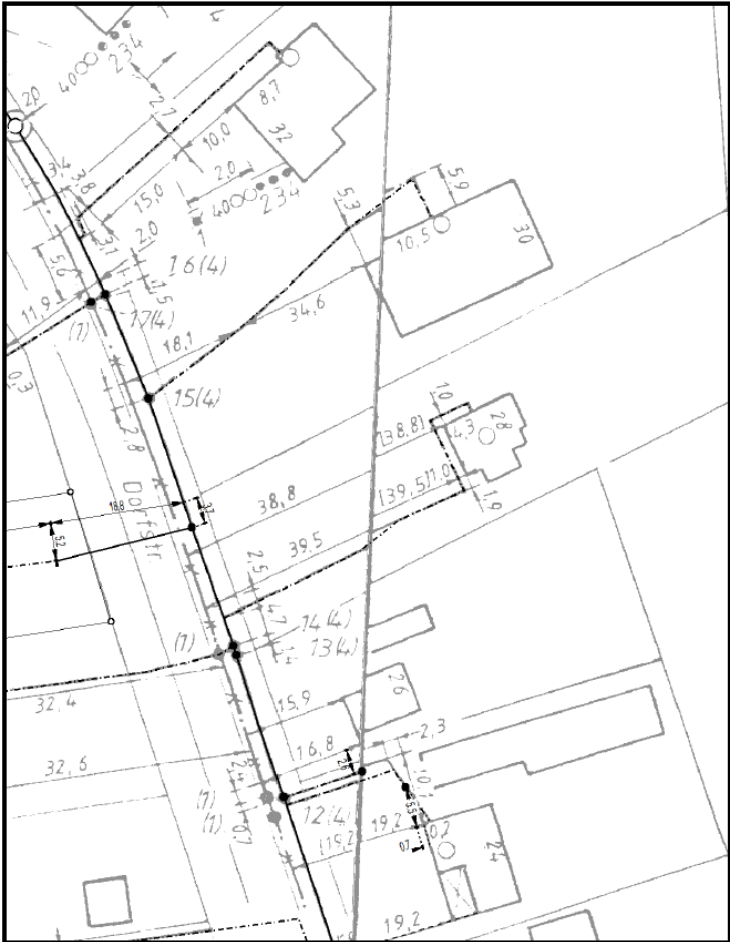


Wichtige Hinweise	
1. Maße ohne Gewähr.	
2. Durch Probeaufgrabungen von der genauen Lage der Ver- oder Entsorgungsanlage überzeugen!	
3. Erdarbeiten in der Nähe der eingezeichneten Ver- oder Entsorgungsanlage nur von Hand!	
4. Die Schutzanweisungen der Osterholzer Stadtwerke beachten!	
5. Auf Straßenbeleuchtungskabel achten!	
↑	Osterholzer Stadtwerke
	20kV-Kabel
Maßstab: 1:500	Dorfstraße 28 - 32
Gültig bis: 14.08.2018	OHZ
	Zeichnung in DIN A4



Wichtige Hinweise	
1. Maße ohne Gewähr.	
2. Durch Probeaufgrabungen von der genauen Lage der Ver- oder Entsorgungsanlage überzeugen!	
3. Erdarbeiten in der Nähe der eingezeichneten Ver- oder Entsorgungsanlage nur von Hand!	
4. Die Schutzanweisungen der Osterholzer Stadtwerke beachten!	
5. Auf Straßenbeleuchtungskabel achten!	
↑	Osterholzer Stadtwerke
	Abwasser
	Dorfstraße 28 - 32
	OHZ
Maßstab: 1:500	Gültig bis: 14.08.2018
Zeichnung in DIN A4	

Leitungsbestandsplan der Deutschen Telekom Technik GmbH



Datum/Uhrzeit: 04.04.2018 10:56	Referenznr.: 10828496_1
Portfelr.: 28	
PTI / DB: 23 Bremen / Bremen	
Kontakt (PTI): 0431 145 8888	
1:500 bei DIN A4	gültig bis: 04.05.2018

Trassenauskunft Kabel

