

Bebauungsplan Nr. 199 „Südlich Bargten“ Stadt Osterholz-Scharmbeck, Bebauungsplan gem. § 8 BauGB

Die Stadt hat gemäß § 4a Abs. 4 BauGB davon Gebrauch gemacht, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wege der elektronischen Informationstechnologie durchzuführen. Aus diesem Grund wurden die Planunterlagen in das Internet gestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2016 hierüber informiert und um eine Stellungnahme bis zum 13.12.2016 gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Form, dass die Planung in der Zeit vom 14.11.2016 bis 13.12.2016 im Rathaus einzusehen war.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 1.1 Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 13.12.2016)
- 1.2 KNV (Stellungnahme vom 12.12.2016)
- 1.3 Industrie und Handelskammer Stade (Stellungnahme vom 09.12.2016)
- 1.4 Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 08.12.2016)
- 1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 09.12.2016)
- 1.6 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Harsefeld (Stellungnahme vom 12.12.2016)
- 1.7 Niedersächsisches Landvolk (Stellungnahme vom 12.12.2016)
- 1.8 Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (Stellungnahme vom 01.12.2016)
- 1.9 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (Stellungnahme vom 17.11.2016)
- 1.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahmen vom 24.11.2016)
- 1.11 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 21.11.2016)
- 1.12 Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord (Stellungnahme vom 23.11.2016)
- 1.13 LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) (Stellungnahmen vom 22.11.2016)

2. Öffentlichkeit / Bürger

- 2.1 Eingabe (Stellungnahme vom 24.11.2016)
- 2.2 Eingabe (Stellungnahme vom 17.11.2016)
- 2.3 Eingabe (Stellungnahme vom 11.12.2016)

ANREGUNGEN UND HINWEISE**1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1.1 Landkreis Osterholz**

(Stellungnahme vom 13.12.2016)

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

1. Belange der RaumordnungZum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Planung soll die Schaffung von 9 bzw. 13 Baugrundstücken vorbereitet werden.

In der Kurzbegründung zur 77. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 199 „Südlich Bargten“ wird zutreffend ausgeführt, dass das Plangebiet außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Osterholz-Scharmbeck sowie außerhalb eines „Standortes Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ gem. Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) liegt und eine Siedlungsentwicklung daher gem. Kap. 2.3 Ziffer 03 RROP auf eine Eigenentwicklung zu beschränken ist (Ziel der Raumordnung).

In der Begründung zum RROP wird erläutert, dass außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig bleibt, um den Erhalt der jeweiligen Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern. Die Eigenentwicklung dient dabei nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Darüber hinaus können für ortsansässige Betriebe Erweiterungsfächen bereitgestellt werden. Es kann aber auch um eine Stärkung bzw. den Erhalt bestehender sozialer Einrichtungen gehen. Dabei soll

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erarbeitet gegenwärtig, ein Wohnraumversorgungskonzept. Ein erster Sachstand wurde im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 07.06.2017 öffentlich beraten. Das Wohnraumversorgungskonzept soll Handlungsempfehlungen zur qualifizierten Steuerung der Wohnungsneubaubedarfe für unterschiedliche Nutzergruppen geben. In weiteren Schritten sollen geeignete Flächen für den Wohnungsbau aufgezeigt und bewertet werden, die teilweise über die im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Wohnbauflächen hinausgehen. Dabei ist es das grundsätzliche Ziel, die mittelzentrale Funktion für mind. 30.000 Einwohner langfristig zu sichern und in diesem Zusammenhang die Infrastruktureinrichtungen, insbesondere im zentralen Siedlungsgebiet, zu sichern bzw. zu stärken.

Vor diesem Hintergrund geht es aus Sicht der Stadt im vorliegenden Planverfahren primär nicht um die Frage der Eigenentwicklung, da die Fläche südlich der Straße „Bargten“ an das im RROP 2011 dargestellte zentrale Siedlungsgebiet angrenzt und aus den zuvor genannten Überlegungen perspektivisch eine Wohnbauentwicklung mit Anschluss an den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich Buschhausen erfolgen soll. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung in Kapitel 6.1 aufgenommen.

Anregungen und Hinweise

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.

In der bisherigen Kurzbegründung zu den o.g. Bauleitplänen wird diesbezüglich bisher nur äußerst knapp ausgeführt, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine kleinflächige Siedlungsarrondierung handelt und davon auszugehen ist, dass für diesen Standort eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Rahmen der Eigenentwicklung besteht.

Aufgrund der in Relation zum Ortsteil Bargten beabsichtigten sehr großzügigen Siedlungsflächenerweiterung habe ich aus Sicht der Raumordnung derzeit erhebliche Bedenken, dass das o.g. Ziel der Raumordnung eingehalten wird. Sollte jedoch die Begründung anhand von geeigneten Kriterien eine Eigenentwicklung i.S.d. Raumordnung nachvollziehbar darlegen können, würde dies meine Bedenken ggf. ausräumen. Im Hinblick auf entsprechend geeignete Kriterien biete ich ausdrücklich meine Beratung an.

2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Zum Bebauungsplan

Ich weise darauf hin, dass im Plangebiet die Löschwasserversorgung sichergestellt werden muss. Ich rege an, in der Planbegründung darzulegen, wie die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Ich verweise hierzu auf § 41 Abs. 1 der Nds. Bauordnung und § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes i.V.m. den technischen Regeln, DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Die Verkehrsflächen bitte ich unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom 28.09.2012 (Nds. MBl.37/2012 S. 831) zu planen und zu gestalten.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist vorgesehen, die Löschwasserversorgung über die innerhalb des Straßenflurstückes Bargten verlaufende Trinkwasserleitung (DN 100) sicherzustellen. Ein Unterflurhydrant ist zwischen den Grundstücken mit den Hausnummern 20 und 25 vorhanden.

Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung werden Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgenommen.

Bezüglich der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu differenzieren. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im südöstlichen Teil des Plangebietes über eine Privatstraße vorgesehen. Die Wendeanlage weist eine ausreichende Größe für das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen auf. Der von der Wendeanlage

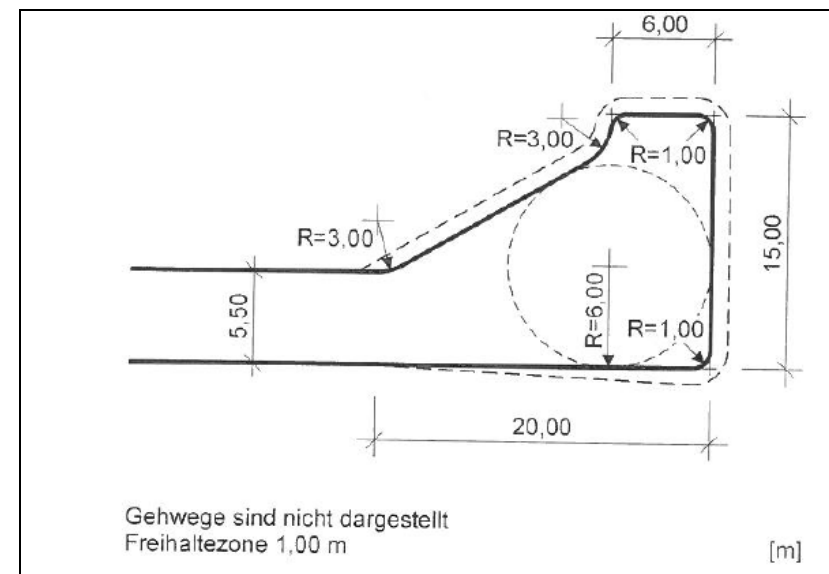
Hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Wendeanlage verweise ich auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06)-R1-, Ausgabe 2006 und die Abmessungen lt. Bild 59 dieser Richtlinie.

abzweigende Stichweg weist ebenfalls eine ausreichende Breite für das Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen auf.

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im nord-westlichen Teil des Plangebietes soll über private Stichwege mit einer Breite von 3,5 bzw. 3,0 m erfolgen, die bei Bedarf ebenfalls von der Feuerwehr befahren werden könnten.

Insofern wird der Anregung gefolgt und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr bei der Lage und Abgrenzung der privaten Straßen und Wegeflächen berücksichtigt.

In der nachfolgenden Abbildung ist der nebenstehend genannte Wendeanlagentyp für dreiachsige Fahrzeuge bis 10,0 m Länge dargestellt.



Der Anregung wird gefolgt und die erforderlichen Abmessungen für die Wendeanlage bei der Abgrenzung der privaten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

3. Belange des Immissionsschutzes

Zum Bebauungsplan

Die in Tabelle 1 des Immissionsgutachtens der Landwirtschaftskammer vom 11.10.2016 angesetzten Tierzahlen des Betriebes Wolters weichen von den im Gutachten zum mir vorliegenden Bauantrag (Az. 63-917-12) ab. Sowohl für die gegenwärtige Situation als auch für die Plansituation wurden im Rahmen des Gutachtens zur Bauleitplanung höhere Tierzahlen zugrundegelegt. Im Ergebnis bleiben aber die ermittelten Werte für die Geruchsstunden immer noch deutlich unter den nach Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Immissionswerten nach Tabelle 1 der GIRL (hier: 10% für Wohn-/Mischgebiete).

Aus dem Gutachten ist jedoch nicht zu ersehen,

- warum in Tabelle 1 für „Tierhaltung Wolters, Planung“ die Immissionsdauer zu den Quellnummern 2, 3, 5 und 6 reduziert wurden,
- warum in beiden Berechnungsvarianten in Tabelle 1 für Maissilage einmal 3 GE/m² und einmal 6 GE/m² angesetzt wurden,
- warum für die Grassilage (Quellenbezeichnung: SIL2) bei der Variante „Planung“ der Gewichtungsfaktor 0,5 angesetzt wurde.

Ich rege daher an, das Gutachten entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen und in der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Bei den Quellnummern 2, 3, 5 und 6 wird eine reduzierte Immissionsdauer zugrundegelegt. Gründe für die Reduzierung nennt das Gutachten nicht. Ich bitte daher, das Gutachten um eine entsprechende Begründung zu ergänzen. Sollte sich die Reduzierung aus einer Weidehaltungszeit der Rinder ergeben, rege ich an zu prüfen, ob diese Annahme durch eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Landwirts abgesichert werden kann. Für diesen Fall weise ich jedoch vorsorglich darauf hin, dass eine zukünftige Änderung von Weidehaltung in Stallhaltung dann ggf. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr möglich sein könnte. Alternativ rege ich daher an, dem Gutachten die ausschließliche Stallhaltung als „worst case“ zugrundezule-

Bezüglich der nebenstehenden Details zum Geruchsgutachten erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung des Gutachters mit dem Landkreis Osterholz. Im Ergebnis handelt es sich bei den Angaben in der Tabelle 1 des Geruchsgutachtens um „Übertragungsfehler“, die inzwischen korrigiert wurden. Grundlage für die vom Gutachter durchgeführten Berechnungen waren jedoch bereits bei der alten Fassung des Geruchsgutachtens die korrekten Werte.

Der Anregung, die Werte in der Tabelle 1 des Geruchsgutachtens zu korrigieren, wurde gefolgt und das Geruchsgutachten entsprechend überarbeitet. Das geänderte Gutachten wird Anlage der Begründung.

Wie bereits erläutert, wurde eine „normale“ Immissionsdauer für die Geruchsquellennummern 2, 3, 5 und 6 in den Berechnungen bereits berücksichtigt, so dass die Angaben in der Tabelle 1 des Geruchsgutachtens lediglich redaktionell angepasst wurden.

Den Anregungen bezüglich der Quellennummern 2, 3, 5 und 6 wurde dahingehend gefolgt, dass den Berechnungen im Gutachten der „worst case“ zu Grunde gelegt wurde.

Anregungen und Hinweise

gen, die Berechnung darauf abzustellen, das Gutachten entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen und in der Planung angemessen zu berücksichtigen.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine voraussichtlich geschützte Wallhecke gem. § 22 NAGBNatSchG mit großem altem Baumbestand. Diese Wallhecke stellt schon jetzt eine sehr gute Einfassung und Eingrünung des vorhandenen Siedlungsbereiches dar. Ich rege daher an, diese Wallhecke zum Erhalt festzusetzen.

M.E. können die Altbäume der Flurstücke 57/47 und 57/48 bei einer Bebauung nicht erhalten werden. Ich rege daher aus naturschutzfachlicher Sicht an, auf diesen Flurstücken keine Bebauung vorzusehen.

Ich rege an, die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume zeichnerisch festzusetzen und im Rahmen einer textlichen Festsetzung zu regeln, dass innerhalb der Kronentraufbereiche bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig sind.

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände sollten während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sollten Ersatzpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle vorgenommen werden. Ich rege entsprechende Festsetzungen an.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde die nebenstehend benannte Baum-Strauchhecke als Wallhecke kartiert. Auch die Karte der preußischen Landesaufnahme enthält an dieser Stelle bereits die Kennzeichnung einer Wallhecke, so dass eine historische Kontinuität besteht.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Wallhecke als „Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts“ in der Planzeichnung gekennzeichnet und somit erhalten wird.

Die Flurstücke 57/47, 57/48 und 57/27 gehören dem gleichen Eigentümer. Zudem wurde zwischenzeitlich eine genaue Einmessung des vorhandenen Gehölzbestandes durch ein Vermessungsbüro vorgenommen, so dass bei der Festsetzung der Baugrenzen die erhaltenswerten Einzelbäume innerhalb der Wallhecke ausreichend berücksichtigt werden können (Darstellung Kronentraufbereiche).

Der Anregung, auf eine Bebauung im Bereich der Flurstücke 57/47 und 57/48 zu verzichten, wird daher nicht gefolgt.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Kronenbereich ausgeschlossen werden. Zudem werden Bodenabgrabungen und -Aufschüttungen von mehr als 0,2 m ausgeschlossen, um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen.

Der Anregung wird gefolgt und eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bei Abgängen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen sind.

Außerdem wird der Anregung dahingehend gefolgt, dass ein nachrichtlicher Hinweis auf die einschlägigen Regeln der Technik zum Baumschutz während der Baumaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Anregungen und Hinweise

Ob durch die Planung weitere wertvolle Vegetationsbestände, ggf. besonders geschützte Biotope, betroffen sind, kann erst geprüft werden, wenn die erforderliche Biotoptypenkartierung vorliegt und eine Prüfung jahreszeitlich bedingt möglich ist.

5. Waldrechtliche Belange

Ich rege an, zu prüfen ob es sich bei dem östlich des Plangebietes angrenzenden Baumbestand um Wald i.S.d. Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt. Sollte es sich um Wald im Sinne des Gesetzes handeln, rege ich an zu prüfen, ob sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben. Bei diesbezüglichen Fragen steht Ihnen mein Ordnungsamt (Untere Waldbehörde) zur Verfügung (Ansprechpartnerin Frau Tobias, Tel.: 04791/930-425).

1.2 KNV

(Stellungnahme vom 12.12.2016)

Stellungnahme der angeschlossenen Verbände:

Bezüglich einer Wohnbebauung der ehemaligen Hoffläche durch Einzelhäuser bestehen seitens der angeschlossenen Umwelt- und Naturschutzverbände keine Bedenken. Allerdings war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht nur die Baugenehmigung bereits erteilt, sondern die Häuser bereits fertiggestellt.

Die Verbände weisen darauf hin, dass selbst bei Verfahren nach § 34 BauGB das Artenschutzrecht zu beachten ist. Bei den (noch) auf den Grundstücken stockenden Eichen handelt es sich um alte Bäume mit Habitatfunktion (s. Abb. 1). Eine Fällung der Bäume ist daher nur au-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden keine besonders geschützten Biotope festgestellt.

Der Anregung wird gefolgt und die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung in einer Karte grafisch dargestellt und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Am 11.04.2017 fand ein Abstimmungstermin mit Frau Tobias (Landkreis Osterholz), einem Vertreter des Niedersächsischen Forstamtes Harsefeld, einem Vertreter der Landwirtschaftskammer, den Waldeigentümern, den Vorhabenträgern sowie dem beauftragten Planungsbüro statt. Die Vertreter der Waldbehörden teilten mit, dass es sich um Wald i. S. des NWaldLG handelt und zeigten verschiedene Alternativen auf (Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von einer „Knicklänge“, Umgestaltung des Waldrands durch Entfernung höherer Bäume und Ersatz durch kleinere Bäume und Sträucher, Umwandlung des gesamten Waldes und Ersatz an anderer Stelle).

Zwischenzeitlich wurde von den Waldeigentümern ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, so dass nach Bewilligung der Gehölzbestand auf dem Nachbargrundstück entfernt werden kann. Die Ersatzaufforstung erfolgt in Absprache mit dem Forstamt Harsefeld.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der KNV bezüglich einer Wohnbebauung der ehemaligen Hoffläche durch Einzelhäuser keine Bedenken bestehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist der Erhalt der auf den rückwärtigen Flächen des Grundstückes Bargten Hausnummer 27 vorhandenen Bäume vorgesehen.

Anregungen und Hinweise

Berhalb der Zeit von März-September und nur nach Untersuchung auf Höhlen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Zudem fallen die Gehölze unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck.



*Abb. 1: Kastanie & Eiche auf dem westlichen straßenseitigen Grundstück
Abb. 2: die Preußische Landesaufnahme: Wallhecken am westlichen Rand des Gebiets*

Die vorliegende Planung stellt zwei Varianten dar. Das Plangebiet beider Varianten liegt in einem Schwerpunktverbreitungsgebiet von Wallhecken. Die kulturhistorisch bedeutsamen Baum(strauch)hecken sind bereits in den Karten der Preußischen Landesaufnahme dargestellt. (s. Abb. 2). Sie stocken heute noch am Ostrand (Waldrand) und am Südwestrand des Plangebietes.

Variante 1 sieht eine dreireihige Bebauung im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle vor. Die angeschlossenen Verbände äußern

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch bei Bauvorhaben, die gem. § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind, der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind.

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes stockende Wallhecke wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt. Bei der am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Baumreihe handelt es sich nach Auskunft des Landkreises Osterholz nicht um eine Wallhecke.

Insofern wird der Hinweis auf das Vorkommen von Wallhecken im Plangebiet berücksichtigt.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist ein Teil des Ortsbildes sowie dessen unmittelbarem Umfeld und ist ein wertgebender

Anregungen und Hinweise

diesbezüglich ausdrückliche Bedenken. Bei einer Ausweisung von Wohnbauflächen, in denen das Baufenster im unmittelbaren Schattbereich der alten großkronigen Bäume liegt, ist auch bei der Festsetzung der Gehölzstrukturen nicht zu sicherzustellen, dass die ökologisch wertvollen Altbäume erhalten bleiben. Vielmehr werden sie - das zeigt ganz eindeutig die Jahrzehnte lange Erfahrung - innerhalb weniger Jahre sukzessive entfernt. Die Verbände regen daher an, die F-Planänderung sowie den Bebauungsplan auf eine Fläche in einem Abstand von 10-15 m zu reduzieren und statt einer dreireihigen Bebauung nur eine zweireihige festzulegen, wobei die Baufenster in ausreichendem Abstand zu den Altholzbeständen festgesetzt werden sollten.

Variante 2, die eine rückwärtige Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke vorsieht, wird vor gleichem Hintergrund differenziert betrachtet. Einer Bebauung der beiden östlichen, rückwärtig hinter den älteren Häusern liegenden Grünland- bzw. Gartenflächen steht aus naturschutzfachlicher Sicht wenig im Weg, sofern die Grundstücksflächen in angemessenem Abstand vor der Baum-Wallhecke enden. Die nach Westen angrenzenden Grünflächen laufen jedoch so spitzwinkelig zu, dass auch hier ein ausreichender Abstand zu den alten Baumbeständen nicht eingehalten werden könnte.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Faktor für das geplante neue Baugebiet.

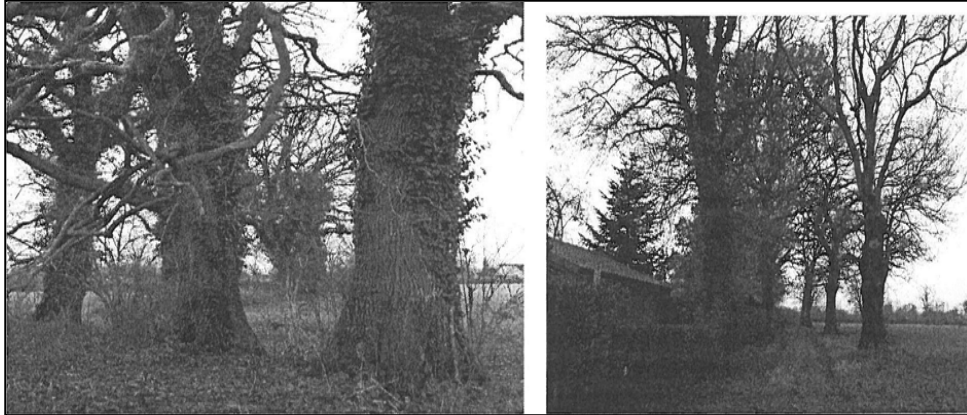
Im Rahmen des Bebauungsplanes ist vorgesehen, den Kronenbereich des zum Erhalt vorgesehenen Gehölzbestandes von Bodenversiegelungen freizuhalten und die Baugrenzen außerhalb dieses Bereiches festzusetzen. Bodenabgrabungen und -aufschüttungen werden auf eine Höhe von maximal 20 cm begrenzt.

Der Anregung, das Plangebiet im Südwesten um ca. 10 bis 15 m zu reduzieren wird daher nicht gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die KNV bezüglich einer Bebauung der Flurstücke 57/45 und 57/50 keine Bedenken äußert, sofern ein angemessener Abstand zu der Wallhecke eingehalten werden kann. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass Bedenken aufgrund des Grundstückszuschnitts und des daraus resultierenden geringeren Abstands bezüglich einer Bebauung der westlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen bestehen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Baum-Wallhecke am Südweststrand des Plangebiets
Variante 1

Alleeartige Wegesituation mit
Altbäumen am Plangebiets-
rand
Variante 2

Erschließung: Die Eichenreihe (eine Wallhecke ist hier nicht mehr erkennbar) am Ostrand des Plangebiets soll im Rahmen der Anlage der Zufahrtsstraße bis auf einen Baum vollständig zerstört werden. Hier legen die Verbände Widerspruch ein. Durch eine leicht geänderte Straßenführung können zumindest einzelne Bäume am Rand des Wendekreises erhalten werden. Dies sollte in der Detailplanung erfolgen.

Entwässerung: Das neu geplante Regenrückhaltebecken im Scharmbecker Bach ist ausschließlich für die Entwässerung der bestehenden Wohngebiete in Westerbeck vorgesehen. Es sollte sichergestellt und planerisch nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Entwässerung keiner zusätzlichen Rückhaltung bedarf.

Aufgrund der bereits vorhandenen Parzellierung der straßenseitigen Grundstücksflächen sowie der verkehrstechnischen Anforderungen bezüglich der Gestaltung von Wendeanlagen würde eine „leicht geänderte Straßenführung“ lediglich zum Erhalt einer kleineren Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m), die im Verhältnis zu den angrenzenden Eichen (Stammdurchmesser: 0,8 und 1,0) von geringerer Bedeutung ist, führen.

Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers ist zwischen den bereits bebauten sowie den bisher unbebauten Flächen zu differenzieren. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Niederschlagswasserbeseitigung bereits durch die jeweilige Baugenehmigung abschließend geregelt.

Für die gegenwärtig unbebauten Bereiche im südlichen Teil des Plangebietes wurde durch ein Ingenieurbüro ein hydraulischer Nachweis bezüglich der zukünftig neu versiegelten Flächen sowie der möglichen Einleitung in den Straßenseitengraben der Straße Bargten erarbeitet. Basierend auf den versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie der Straßenverkehrsfläche wurde das erforderliche Regenrückhaltevolumen ermittelt. Es ist vorgesehen, ein dezentrales Regenrückhaltebecken für die vorstehend beschriebenen Flächen im Bebauungsplan anzuordnen

1.3 Industrie und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 09.12.2016)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes und die damit verbundene Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereiches planerisch vorzubereiten. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig, der nach § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bisher weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden. Die beiden Varianten des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 199 setzen für

und entsprechend festzusetzen.

Das geplante Regenrückhaltebecken im Scharmbecker Bach berücksichtigt die angeschlossenen Flächen und somit auch den Bereich der ehemaligen Hofstelle. Da die rückwärtige Teilfläche zukünftig an ein neu geplantes Regenrückhaltebecken im Plangebiet angeschlossen wird und das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet wird, bessern sich die hydraulischen Verhältnisse für diesen Bereich.

Für den bisher unbebauten nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine individuelle, grundstücksbezogene Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen, da es sich um mehrere Grundstückseigentümer handelt und der Zeitpunkt der Bebauung gegenwärtig noch nicht benannt werden kann. Dementsprechend wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken vor der gedrosselten Einleitung (1 l/ha*sec) in den Straßenseitengraben / Kanal im Bereich der Straße Bargten zurückgehalten werden muss.

Durch die vorgenannten Maßnahmen kann eine zusätzliche Belastung des Vorflutsystems vermieden werden.

Der Anregung, sicherzustellen, dass keine zusätzliche Rückhaltung im Bereich Scharmbecker Bach erforderlich ist, wird gefolgt.

Die nebenstehenden Aussagen zur allgemeinen Planungsabsicht für den Bereich des Plangebietes sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

das Plangebiet bzw. das erweiterte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

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

Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir derzeit keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren.

1.4 Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG

(Stellungnahme vom 08.12.2016)

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

Allgemein / Spartenübergreifend:

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

Stromversorgung

Siehe Allgemein / Spartenübergreifend.

Für die Straßenbeleuchtung sollte LED Bestückung auf 5 m Masthöhe zwingend vorgeschrieben werden.

Entwässerung

a) Grundsätzliches:

Bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes ist zu beachten, dass

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der IHK eine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Der Anregung wird gefolgt und die IHK im Rahmen des weiteren Verfahrens beteiligt.

Die nebenstehenden Aussagen beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise auf vorhandene Ver- u. Versorgungsleitungen sowie deren Ausbau zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt und eine Straßenbeleuchtung mit LED im Rahmen des noch mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Die erforderliche Ausführungsplanung für die Entwässerungsanlagen wird

Anregungen und Hinweise

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

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

b) Schmutzwasser:

Für die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist im Bereich der geplanten Straßen der Neubau einer Sammelschmutzwasserkanalisation erforderlich, an welchen die Anschlussleitungen der geplanten Grundstücke angeschlossen werden können. Grundsätzlich kann der neue Schmutzwassersammler an den Bestand in der Straße „Bargten“ angeschlossen werden.

Die rückwärtigen Bebauung gem. Variante II wäre ebenfalls an den Bestand in der Straße „Bargten“ anzuschließen.

c) Niederschlagswasser:

In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich ist keine Niederschlagswasserkanalisation vorhanden. Daher sollte das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vorwiegend versickert werden. Eine alternative Einleitung in bestehende Entwässerungsgräben ist mit der Wasserbehörde anzustimmen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

auf der nachgeordneten Planungsebene eng zwischen der Fachabteilung der Stadt Osterholz-Scharmbeck, den Osterholzer Stadtwerken sowie dem beauftragten Ingenieurbüro abgestimmt.

In die Begründung werden zudem Aussagen zum Erfordernis eines Entwässerungsantrages aufgenommen.

Die Hinweise zur Entwässerung werden somit berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis zum Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an den vorhandenen Kanal in der Straße Bargten wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Aussagen zur Anschlussmöglichkeit in die Begründung aufgenommen.

Bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde anhand eines Bodengutachtens die Sickerfähigkeit des südöstlichen Teils des Plangebietes überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich ist. Da im gesamten Plangebiet der gleichen Bodentyp anzutreffen ist, ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Bodengutachtens auch auf die übrigen Bereiche Geltungsbereiches übertragen werden können. Es soll daher eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Gaben / Kanal im Bereich der Straße Bargten erfolgen. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis ist bereits durch ein Fachingenieurbüro erfolgt.

In die Begründung werden zudem Aussagen zum Erfordernis einer Beantragung der Einleiterlaubnis bei der Stadt als Straßenbaulastträger bzw. der unteren Wasserbehörde aufgenommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Gas-/Wasserversorgung

Siehe Anmerkungen zu „Allgemein/Spartenübergreifend“.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung

1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 09.12.16)

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. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nordtelekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die nebenstehenden Hinweise bezüglich der Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet sowie des Abstimmungserfordernisses zur Einleitung in den vorhandenen Straßenseitengraben / Kanal wird berücksichtigt.

Auf die Abwägung zum Punkt „Allgemein/Spartenübergreifend“ wird verwiesen.

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

Anregungen und Hinweise

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 23 Bremen/Niedersachsen, Stresemannstr. 4-10, 28207 Bremen, Tel. 0800 330 27 22, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

1.6 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Harsefeld

(Stellungnahme vom 12.12.2016)

Im Osten grenzen zwei kleine Waldflächen mit ihren Schmalseiten im Bereich der geplanten Verkehrsfläche und des Regenrückhaltebeckens an das geplante Baugebiet. Wir weisen deshalb auf die Berücksichtigung ausreichender Waldabstände hin und die Bestimmungen dazu im Regionalen Raumordnungsprogramm.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt und die Deutsche Telekom Technik GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Am 11.04.2017 fand ein Abstimmungstermin mit Frau Tobias (Landkreis Osterholz), einem Vertreter des Niedersächsischen Forstamtes Harsefeld, einem Vertreter der Landwirtschaftskammer, den Waldeigentümern, den Vorhabenträgern sowie dem beauftragten Planungsbüro statt. Die Vertreter der Waldbehörden teilten mit, dass es sich um Wald i. S. des NWaldLG handelt und zeigten verschiedene Alternativen auf (Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von einer „Knicklänge“, Umgestaltung des Waldrands durch Entfernung höherer Bäume und Ersatz durch kleinere Bäume und Sträucher, Umwandlung des gesamten Waldes und Ersatz an anderer Stelle).

Zwischenzeitlich wurde von den Waldeigentümern ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, so dass nach Bewilligung des Antrages der Gehölzbestand auf dem Nachbargrundstück entfernt werden kann.

Der Hinweis auf einen ausreichenden Waldabstand wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Niedersächsisches Landvolk

(Stellungnahme vom 12.12.2016)

Durch die vorgesehene Bauleitplanung wird eine erhebliche Verdichtung der Wohnbebauung im Ortsteile Bargten vorgenommen. Der bisherige dörfliche Charakter dürfte dadurch verändert werden bzw. verloren gehen.

Zudem sind Probleme mit Immissionen aus den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bzw. aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu befürchten.

Wir bitten diese Anregungen und Bedenken bei der weiteren Beplanung zu berücksichtigen.

Aus städtebaulicher Sicht wird der dörfliche Charakter des Siedlungsgebietes Bargten, der in hohem Maß durch den vorhandenen Baumbestand im Bereich der Straße Bargten geprägt wird, durch die geplante moderate Nachverdichtung nicht wesentlich verändert.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf den dörflichen Charakter werden nicht geteilt.

Bezüglich des östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung ein Geruchsgutachten erarbeitet, um zu überprüfen, ob die landwirtschaftlichen Gerüche der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort entgegenstehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im äußersten nord-östlichen Randbereich des Plangebietes maximal 9,2 % der Jahresstunden erreicht werden und damit der Immissionsgrenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden unterschritten wird. Im überwiegenden Teil des Planbereichs liegen die Werte zwischen 4 % und 6 % der Jahresstunden. In diesen Berechnungen wurden bereits künftige, landwirtschaftliche Erweiterungspotenziale berücksichtigt.

Anhand der im Rahmen des Geruchsgutachtens ermittelten Tierzahlen handelt es sich bei dem östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht um eine gem. 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlage. Daraus folgt, dass der Betrieb vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen ist. Er unterliegt damit keinen Immissionsrichtwerten und muss schalltechnisch somit aus fachlicher Sicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes rechnerisch auch nicht berücksichtigt werden.

In ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern ist ein Nebeneinander von Wohnen und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen typisch. Daher können ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen auf Sied-

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.8 Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen

(Stellungnahme vom 01.12.2016)

Wir haben grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.

Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung aufgenommen werden.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsradius der Haltestelle „Buschhausen, Kreissparkasse“. Die Haltestelle wird von den Linien 645 und 650 bedient. Die Linie 645 ist dabei ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgerichtet.

1.9 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 17.11.2016)

Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes bestehen gegen die o.g. Entwürfe keine Bedenken.

An den Umweltbericht werden von hier keine besonderen Anforderungen gestellt.

Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Pläne.

lungsgebiete bzw. auf das Plangebiet einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft von Nutzflächen ausgehen, sind jedoch mit Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot auch in Wohngebieten zu tolerieren.

Insofern werden die Bedenken des Landvolks in Bezug auf die Immissionssituation nicht geteilt. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV in die Begründung aufzunehmen, wird gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven in Bezug auf den Immissionsschutz keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Inhalte des Bebauungsplanes bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven keine besonderen Anforderungen an den Umweltbericht gestellt werden.

Der Anregung wird gefolgt und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Abschrift des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahmen vom 24.11.2016)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.11.2016.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

1.11 TenneT TSO GmbH

(Stellungnahme vom 21.11.2016)

Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung gemacht werden.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der TenneT TSO GmbH von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt werden.

Der Anregung wird gefolgt und die TenneT TSO GmbH nicht am weiteren Verfahren beteiligt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.12 Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord

(Stellungnahme vom 23.11.2016)

Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Verbandsgebietes befindet.

Wir bitten dennoch um Beteiligung am weiteren Verfahren und um Mitteilung sofern externe Kompensationsmaßnahmen geplant werden, von denen unsere Verbandsanlagen betroffen sein könnten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

1.13 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)

(Stellungnahme vom 22.11.2016)

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 gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte 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 gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Verbandsgebietes befindet.

Der Anregung wird gefolgt und der UHV Nr. 79 am weiteren Verfahren beteiligt.

Der Anregung wurde gefolgt und eine kostenpflichtige Luftbildauswertung beauftragt.

Mit Schreiben vom 03.04.2017 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass *„auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern [...] keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar [ist].“*

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

2.1 Einwender 1

(Stellungnahme vom 11.12.2016)

Die ausgelegten Unterlagen beschreiben eine Maßnahme, die nicht ohne den Hinweis auf die Tatsache betrachtet werden kann, dass der Antragsteller nach Erwerb der Resthofstelle Wellbrock drei an der Straße Bargten liegende Grundstücke und einen Reststreifen von 5 Meter Breite ausgewiesen und teilweise verkauft hat.

Die jetzt vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe soll durch dieses 5 Meter breite „Nadelöhr“ erschlossen werden. Warum hat es nicht eine der Gesamtsituation angemessene Gesamtplanung gegeben, die verhindert hätte, dass:

- Mehrere Bäume gefällt werden sollen, deren Erhalt dringend geboten ist.
- Ein Regenrückhaltebecken an der höchsten Stelle des Gebietes gebaut werden muss
- Die Baudichte und vorgesehene Maximalbauhöhe dem Dorfbild nicht zuträglich ist.

Der straßenseitige Bereich entlang der Straße Bargten ist bauplanungsrechtlich dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Auf dieser Basis wurden die Baugenehmigungen für die im Bereich der ehemaligen Hofstelle errichteten Wohngebäude durch die zuständige Genehmigungsbehörde (Landkreis Osterholz) erteilt.

Die nebenstehenden Aussagen bezüglich der „Resthofstelle“ werden zur Kenntnis genommen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, waren die drei straßenseitigen Baugrundstücke der ehemaligen Hofstelle bereits bebaut bzw. verkauft, so dass eine konzeptionelle Änderung für diesen Bereich nicht mehr möglich war. Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen kann somit ausschließlich über eine 5,0 m breite Privatstraße erfolgen. In diesem Bereich ist sie ausreichend dimensioniert für Begegnungsverkehr PKW / PKW.

Es ist zutreffend, dass 5 Einzelbäume entlang der geplanten privaten Straße nicht erhalten werden können. Die Entfernung der Bäume ist zwar bedauerlich, aufgrund des verbleibenden umfangreichen Baumbestands im Plangebiet und dessen direktem Umfeld jedoch städtebaulich vertretbar. Zudem werden die betroffenen Bäume im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und angemessen kompensiert.

Zum Punkt Regenrückhaltebecken wurde eine Stellungnahme des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Fachbüro eingeholt.

„Die Anordnung des Beckens an der "höchsten" Stelle stellt aufgrund der geringen Höhenunterschiede im betreffenden Baugebiet (Geländehöhen West minimal bei 42,55 m. ü. NN, Geländehöhen beim Beckenstandort ca. 42,80 m. ü. NN) kein Problem dar.

Lediglich die Zufahrt zum Baugebiet von der Straße Bargten weist nennenswerte niedrigere Geländehöhen auf mit Höhen von etwa 41,57 m ü.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im ausgelegten Vorentwurf wird u.a. darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein kleinflächige Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen linearen Gehölzstrukturen entlang der Gemarkungsgrenze planerisch vorbereitet werden soll.

Die Situation vor Ort stellt sich aber wesentlich differenzierter dar. Schon bei der Begehung durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung wurde deutlich, dass die in den Planunterlagen dargestellte Erschließung des in der zweiten Reihe entstehenden Baugebietes nur durch Abholzen mehrerer Bäume durchgeführt werden kann.

Der vorliegende Plan zeigt deutlich den Erhalt und die Vernichtung des vorhandenen Baumbestandes. Aus Naturschutzaspekten darf es nicht zu einer derartigen Zerstörung vorhandener Baumschubstanz kommen,

NN minimal. Um dennoch eine ausreichende Regenwasservorflut sicherzustellen, muss das Becken nur entsprechend tiefer ausgebaut werden, so dass der Einstau im Becken nicht zu einem Überstau im Kanalnetz des Baugebietes führt. Im Rahmen der weitergehenden Objektplanung sowie der Beantragung des Beckens bei der Stadt und der Unteren Wasserbehörde werden die entsprechenden Nachweise vorgelegt.

Denkbar wäre hier auch eine Entkoppelung der Regenwasserrückhaltung des höherliegenden Gebietes vom tieferliegenden Zufahrtsweg, indem für das Baugebiet ein flacheres Rückhaltebecken und für die Zuwegung ein Stauraumkanal vorgesehen wird. Das ist im Rahmen der weitergehenden Objektplanung noch detailliert nachzuweisen und zu bemessen. Nur nach Vorlage einer derartigen Ausführungsplanung und Antragstellung bei der Stadt und der Unteren Wasserbehörde wird eine derartige richtlinienkonforme Erschließung erfolgen.“

Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe erfolgte ein Abgleich mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen direktem Umfeld. Die Höhe der Gebäude liegt durchschnittlich etwa bei 7,5 bis 9,0 m. Daher orientiert sich auch die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe an der vorhandenen Bebauung und wird mit maximal 9,0 m festgesetzt.

Die nebenstehenden Bedenken bezüglich des Baumbestand, des Regenrückhaltebeckens sowie des Ortsbildes werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen geben die Aussagen der Kurzbegründung zur Arrondierung des Siedlungsbereiches korrekt wieder.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung der Bauleitplanung wurde festgestellt, dass im Bereich der geplanten Privatstraße der ursprünglich angestrebte Erhalt von 2 Bäumen aufgrund der Beeinträchtigungen im Wurzelbereich langfristig nicht realisiert werden kann. Dies wird in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in den Naturhaushalt eingestellt. Eine Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke im Bereich der ehemaligen Hofstelle, würde nicht zum Erhalt weiterer Bäume führen, allenfalls könnte voraussichtlich zusätzlich eine Eiche (Stammdurchmesser 0,4) erhalten werden.

Anregungen und Hinweise

um die Maßnahme in der vorliegenden Fassung zur maximalen Raumausnutzung durchzuführen. Durch die Änderung der Bauleitplanung mit nur der Hälfte der Baueinheiten wäre die Anpassung an die natürlichen Gegebenheiten und die kleinflächige Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches möglich.

Weiter wurde auf die Breite der Erschließungsstraße und den vorhandenen Seitengraben auf einem insgesamt 5 Meter breiten Reststreifen des ehemaligen Gesamtgrundstückes aufmerksam gemacht.

Der Seitengraben diene ursprünglich neben der Teilentwässerung der damaligen Hofstelle auch der Oberflächenwasseraufnahme aus den Flächen außerhalb des „Baugebietes“ und muss in dieser Funktion durch jetzigen Eigentümer hergestellt werden. Andernfalls ist bei Starkregenereignissen davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser nicht abgeführt werden kann und somit die benachbarten Flächen der Häuser Bargten Hausnummern 33 und 37 betroffen sind. Im Winter 2015/2016 stand auf diesen Flächen Oberflächenwasser, das aus südöstlicher Richtung kam. Zu diesem Zeitpunkt waren schon auf der ehemaligen Hofstelle wesentliche Geländearbeiten durchgeführt, die den teilweisen Abfluss verhindert haben.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die vorgesehene Dichte der Bebauung sowie der Flächenumfang sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zum nebenstehenden Aspekt wurde eine Stellungnahme des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Fachbüros eingeholt.

„Der bisher existierende Seitengraben an der Ostseite des Baugebietes entwässert überwiegend den Bereich hinter Haus Nr. 25. Weitere Gewässer wurden auf dem betreffenden Grundstück nicht vorgefunden und aufgemessen. Die Grundstücke Nr. 33 bis 37 liegen 40 bis 100 m weiter westlich vom Baugebiet bzw. 120 bis 180 m westlich vom eingemessenen Graben.“

Die vorhandene und eingemessene Vorflut an der Ostseite des Baugebietes muss weiterhin sichergestellt werden. Der im südlichen Bereich noch auf dem Nachbargrundstück Haus Nr. 25 befindliche Graben mit seiner Tiefe von etwa 20 bis 40 cm schwenkt nach etwa 15 m Verlauf in nördliche Richtung auf das Grundstück des Baugebietes in den Bereich der geplanten Zufahrt. Hier ist ein entsprechender Zulauf in den Ableitungskanal aus dem Rückhaltebecken zu berücksichtigen, der die im Graben gesammelten Wassermengen mit zum Straßenseitengraben an der Straße Bargten führt, wie es in der Vergangenheit auch schon der Fall war. Dabei müssen die Regenwasserrückhaltung des Gebietes und diese Ableitung der Vorflut entkoppelt bleiben. Ggfs. könnten hier 2 Parallelleitungen zur Ausführung kommen, um die Entwässerung des Baugebietes sowie die Vorflut der Feldentwässerung insgesamt entkoppelt zu halten. Die Details hierzu sind in der weitergehenden Objektplanung zu regeln. Auch hierzu ist eine wasserrechtliche Beantragung bei der Stadt und der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Durch die Erschließung des Baugebietes mit einer Wohnbebauung und geregelter sowie gedrosselter Entwässerung zum Seitengraben Bargten wird vom betreffenden Grundstück kein ungeregelter Abfluss mehr zu benachbarten Grundstücken erfolgen, es wird somit eine Verbesserung der örtlichen Entwässerungssituation erfolgen.“

Im Übrigen grenzen die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstü-

Anregungen und Hinweise

In diesem Zusammenhang weise ich nochmals auf den Leitfaden der Koordinierungsstelle Klimaanpassung zur Prävention (Inkoka) vor Starkregen hin, an der der Landkreis Osterholz maßgeblich beteiligt ist.

Auf diese Aspekte ist das Gewässergutachten nicht eingegangen.

Anlässlich der Begehung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung wurde auch die Anbindung an die Straße Bargten angesprochen. Dieser Aspekt konnte bis heute nicht befriedigend beantwortet werden.

Ebenfalls steht eine befriedigende Beantwortung der Frage, ob der Bauträger, der diese Maßnahme plant, auch die Kosten, die entstehen können, wenn z.B. an der Straße Bargten durch den Zuzug weiterer Bewohner ein Fußweg gebaut werden soll, übernehmen muss (Verursacherprinzip).

Dass die Bauleitplanung für die ehemalige Hofstelle Wellbrock nicht in sich schlüssig ist, darf nicht auf Kosten der Natur und der örtlichen Gegebenheiten geschehen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

cke Hausnummer 33 und 37 nicht direkt an die ehemalige Hofstelle an.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde kein „Gewässergutachten“ erarbeitet, sondern ein hydraulischer Nachweis für eine geordnete Entwässerung der zukünftigen Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Insofern werden die technischen und rechtlichen Anforderungen an eine geordnete Entwässerung berücksichtigt.

Der Hinweis auf den „Leitfaden zur Starkregenvorsorge“, der sich aus einem Leitfaden für Bürger und einem Leitfaden für Kommunen zusammensetzt, wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits erläutert, kann die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Flächen der ehemaligen Hofstelle über einen Privatweg angemessen gesichert werden. Die nebenstehenden Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung werden daher nicht geteilt.

Die Unterhaltung der kommunalen Straßen obliegt der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Gegenwärtig bestehen keine Planungen zur Anlage eines Fußweges entlang der Straße Bargten, auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohneinheiten, die durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht werden.

Im Übrigen wären Straßenausbaumaßnahmen entsprechend der geltenden Satzungen der Stadt Osterholz-Scharmbeck auf alle Anlieger umzulegen.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Auf die oben stehende Abwägung wird verwiesen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.9 Einwender 2

(Stellungnahme vom 24.11.2016)

Bezügl. des geplanten Baugebietes „Südlich Bargten“ ist Seitens der LWK-Niedersachsen ein Immissionsgutachten für Geruchsmissionen erstellt worden.

Als Hauptfaktor wurde unser Landwirtschaftlicher Betrieb Am Kohlhof 37, betrachtet. Folgende Punkte möchte ich bemängeln:

1. Die Aussage, dass sich im weiteren Umfeld von 600 m keine Ldw. befindet ist falsch.
Südlich gelegen befindet sich das Wohnhaus und teilweise der Idw. Betrieb von Eckhardt Tietje. Dieser wurde nicht betrachtet.
2. Als entscheidender Punkt, das von Herrn Wagner erstellte Gutachten berücksichtigt nicht mal den jetzigen Ist-Zustand korrekt. Erhebliche Teile der Baulichen Anlagen wurden vergessen.

Desweiteren ist von Herrn Wagner die Notwendige VOR-Ort Besichtigung und Planungsgespräche bezgl. der betrieblichen Entwicklung in keinsten Weise durchgeführt worden.

Der Plan-Zustand ist falsch.

Herr Wagner hat relevante Punkte zur Erstellung des Gutachtens vernachlässigt.

Dieses wurde uns von

Friedrich Arends

Fachreferent Baurecht/Immissionsschutz

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Fb. 3.12

Mars-la-Tour-Str. 1-13

26121 Oldenburg

Tel.: 0441 801 309; Fax: 0441 801 386

Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die erste Fassung des Geruchsgutachtens, welches im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorentwurfes der vorliegenden Bauleitplanung durch die Landwirtschaftskammer erarbeitet worden ist. Zwischenzeitlich wurde eine erneute Ortsbegehung einschließlich Befragung des Landwirtes bezüglich zukünftiger Betriebsentwicklung durchgeführt, es wurde durch den Gutachter Einsicht in die relevanten Bauakten genommen und es wurde der Betrieb Tietje in die Betrachtung einbezogen. Das Geruchsgutachten wurde entsprechend überarbeitet. Es wird als Anlage der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung beigefügt. Der Immissionsgrenzwert von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) für Wohngebiete wird im Bereich des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes im nord-östlichen Randbereich unterschritten und liegt bei maximal 9,2 %. Im überwiegenden Teil des Planbereichs liegen die Werte zwischen 4 % und 6 % der Jahresstunden. In diesen Berechnungen wurden bereits künftige, landwirtschaftliche Erweiterungspotenziale berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise wurden berücksichtigt.

E-Mail: Friedrich.ArendsLWK-Niedersachsen.de

Vorgesetzter von Herrn Wagner, durch Nachfragen von Herrn [REDACTED] auch bestätigt.

Diese Punkte, vor allem Pkt. 2 muss ich bei der Betrachtung des Baugebietes bemängeln und möchte doch auf eine rechtlich korrekte Vorgehensweise verweisen.

Bitte betrachten Sie diese Mail als offiziellen Einspruch / Einwand gegen das Verfahren der 77. Änderung des FNP Nr.199 „Südlich Bargten“.

Desweiteren möchte ich Sie bitten mir den Eingang dieser Mail zu bestätigen.

2.3 Einwender 3

(Stellungnahme vom 11.12.16)

Wir beziehen uns auf unser heutiges Gespräch mit Ihnen und teilen Ihnen mit, dass wir und unsere Tochter mit Ehemann sehr daran interessiert sind auf dem Flurstück 57/48 ein Einfamilienhaus zu bauen. Die Zuwegung soll über die Flurstücke 57/27 und 57/47 erfolgen. Wir sind bereit die Zuwegung selbst anzulegen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Bauabsicht unterstützen würden und der Rat der Stadt OHZ unsere Pläne, die wir gerne zu einem späteren Zeitpunkt präzisieren würden, genehmigen.

Der Eingang der Mail wurde bestätigt.

Im Juli 2017 fand eine Ortsbegehung durch eine Vertreterin der Verwaltung und des Planungsbüros gemeinsam mit dem Einwender statt. Dabei wurde insbesondere die Lage einer möglichen Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksflächen erörtert. Der Wunsch der Eigentümer die Zuwegung auf der südöstlichen Seite des Grundstückes anzulegen wird ebenso berücksichtigt wie die Festsetzung eines „Baufensters“ auf dem Flurstück 57/48.

Ausgearbeitet: Bremen, den 19.09.2017

instara

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