

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

Die Stadt hat gemäß § 4a Abs. 4 BauGB davon Gebrauch gemacht, die 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 04.10.2017 hierüber informiert und um eine Stellungnahme bis zum 08.11.2017 gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Form, dass die Planung in der Zeit vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 im Rathaus einzusehen war.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

### **1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

- 1.1 Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 10.11.2017)
- 1.2 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Rotenburg (Stellungnahme vom 09.11.2017)
- 1.3 Unterhaltungsverband Nr.79 Osterstade-Nord (Stellungnahme vom 08.11.2017)
- 1.4 Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 07.11.2017)
- 1.5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (Stellungnahme vom 06.11.2017)
- 1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 12.10.2017)
- 1.7 Niedersächsisches Landvolk (Stellungnahme vom 16.10.2017)
- 1.8 LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) (Stellungnahmen vom 16.10.2017)
- 1.9 Industrie und Handelskammer Stade (Stellungnahme vom 23.10.2017)
- 1.10 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 27.10.2017)
- 1.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahmen vom 07.11.2017)

**2. Öffentlichkeit / Bürger**

- 2.1. Einwender 1
- 2.2. Einwender 2
- 2.3. Abfall-Service Osterholz GmbH (ASO)

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

(Stellungnahme vom 10.11.2017)

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

**1. Belange der Raumordnung**

In der Kurzbegründung vom 20.09.2016 zur o.g. Bauleitplanung wurde 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 meiner Stellungnahme vom 13.12.2016 zur o.g. Bauleitplanung hatte ich angemerkt, dass in der o.g. Kurzbegründung nur äußerst knapp ausgeführt wird, 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 beabsichtigen sehr großzügigen Siedlungsflächenerweiterung hatte ich aus Sicht der Raumordnung erhebliche Bedenken geäußert, dass das o.g. Ziel der Raumordnung eingehalten wird. Sofern jedoch die Begründungen 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 hatte ich ausdrücklich meine Beratung angeboten.

In der vorliegenden Überarbeitung der Begründung zur o.g. Bauleitplanung wird nun jedoch mit Verweis auf die Lagegunst der o.g. Fläche und auf die fehlende Parzellenschärfe des RROP die Ansicht vertreten, den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwick-

Die Verwaltung hat das Angebot des Landkreises zu einem Abstimmungstermin bezüglich der Eigenentwicklung im Bereich Bargten gemeinsam mit einer Vertreterin des beauftragten Planungsbüros am 08.12.2017 wahrgenommen. Ergebnis des Gespräches ist, dass in die Begründung Ausführungen aufgenommen werden, die den Bedarf zur Eigenentwicklung anhand geeigneter Kriterien darlegen.

Als Grundlage für die Betrachtung wurde die Abgrenzung des zusammenhängenden Siedlungsbereiches Bargten in einem Auszug der Topografischen Karte (siehe nachfolgende Abbildung) ermittelt. Zum historischen Siedlungsbereich Bargten sind jedoch auch die verstreut gelegenen Hofstellen nördlich der vorgenommenen Abgrenzung hinzuzurechnen, so dass für die Betrachtung unterschiedliche Daten zu Grunde gelegt werden.

## Anregungen und Hinweise

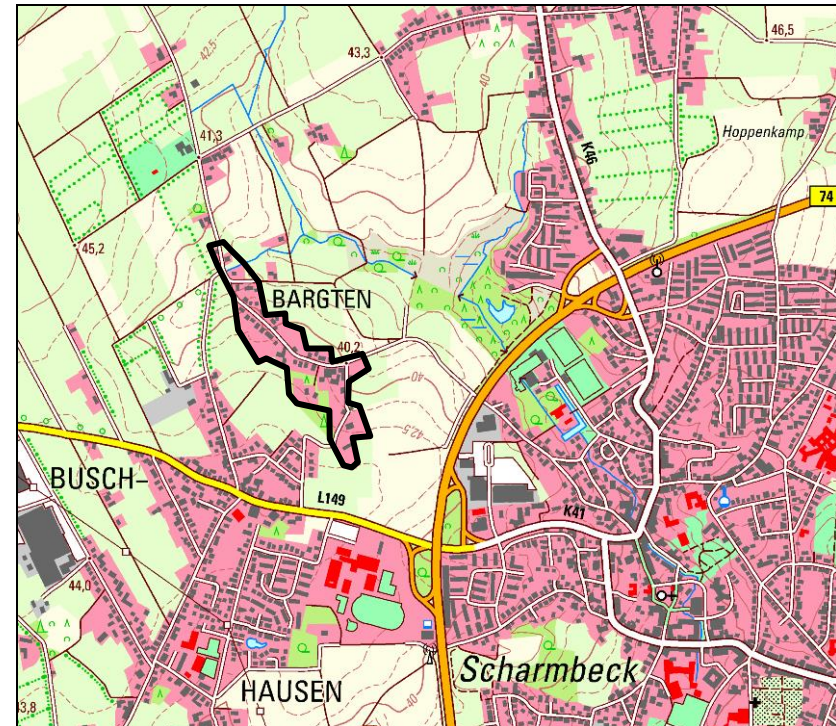
lung werde entsprochen.

Die Einschätzung, das Plangebiet grenze unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet an und aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des RROP werde den raumordnerischen Zielen entsprochen, teile ich nicht. Der o.g. Bereich ist mehr als 70 m vom Zentralen Siedlungsgebiet entfernt und überschreitet damit den aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des RROP bestehenden Interpretationsspielraum. In dem o.g. Bereich ist eine Siedlungsentwicklung damit auf eine Eigenentwicklung zu beschränken. Ich bitte daher, in den Begründungen anhand von geeigneten Kriterien darzulegen, inwiefern die geplante Siedlungsentwicklung einer Eigenentwicklung i.S.d. Raumordnung entspricht. Hierzu verweise ich auf die von mir erarbeiteten Kriterien der Eigenentwicklung, die im Rahmen der Arbeitskreissitzung Planen, Bauen, Umwelt am 15.06.2017 präsentiert und der Stadt Osterholz-Scharmbeck durch das Protokoll zur Verfügung gestellt worden sind. Als wesentliche Grundlage für eine Anwendung dieser Kriterien ist zunächst eine Abgrenzung des Bezugsraumes des Ortsteils Bargten notwendig. Gerne biete ich erneut meine Beratung hierzu an.

### 2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Ich verweise auf die Absätze 1 und 2 meiner Stellungnahme vom 13.12.2017.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine kleinflächige Siedlungsarrondierung.

Umfangreiche Infrastruktureinrichtungen sind in geringer Entfernung im Ortsteil Buschhausen gut zu erreichen. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung enthalten.

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung bezüglich der Eigenentwicklung anhand geeigneter Kriterien redaktionell überarbeitet (siehe Begründung Punkt 6. Stand der räumlichen Planung/ Planungsvorgaben).

Eine Prüfung ergab, dass sich der Verweis auf die Stellungnahme des Landkreises Osterholz vom 13.12.2016 bezieht.

## Anregungen und Hinweise

*(Anmerkung Instara): Die Absätze 1 und 2 der Stellungnahme vom 13.12.2016 lauten wie folgt:*

*„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.*

*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.*

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die bisherige Abwägung wird unverändert beibehalten:

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

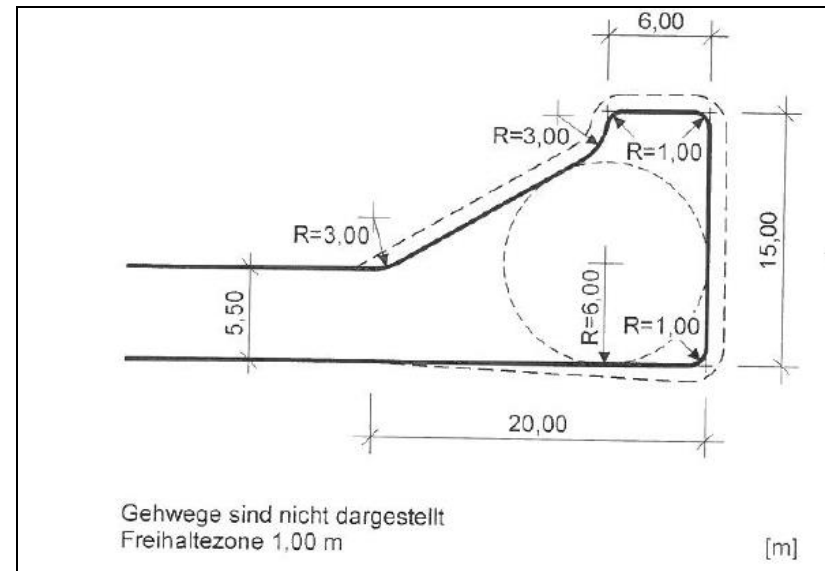
*Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll über private Stichwege mit einer Breite von 3,5 bzw. 3,0 m erfolgen, die bei Bedarf ebenfalls von der Feuerwehr befahren werden könnten.*

*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.*

### 3. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange

Die Erschließung der Flurstücke 57/48 und 57/50 ist über die festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht abgesichert. Ich rege daher an, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen so festzusetzen, dass über diese die Erschließung für sämtliche rückwärtige Flurstücke auf direktem Wege möglich ist.



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

Wie bereits in Kapitel 1 (Städtebauliche Situation) der Begründung erläutert und in einer Grafik verdeutlicht, stellen sich die Eigentumsverhältnisse wie folgt dar:



Bedingt durch die Erschließungssituation soll entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Osterholz-Scharmbeck lediglich die Errichtung eines Einzelhauses auf den rückwärtigen Grundstücksflächen je Eigentümer planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Anlieger sowie der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) zu belasten sind, dienen dazu die Lage der Wege im Bereich der straßenseitigen bereits bebauten Grundstücke festzulegen, die der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dienen. Es wurde bewusst darauf verzichtet, für jedes einzelne rückwärtige Flurstück eine Bebauungsmöglichkeit zu schaffen, da dies zu einer an diesem Standort unerwünschten baulichen Verdichtung geführt hätte.

Eine Einzelhausbebauung ist auf den Flurstücken 57/49 und 57/50 kaum umsetzbar, da - bei Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes von mind. 3,00 m - hier nur jeweils eine Gebäudebreite von max. 5,50 m möglich ist. Ich rege an, das Baufenster so zu vergrößern, dass hier Gebäude in einer „üblichen“ Gebäudebreite (min. 8,00 m) errichtet werden können.

#### **4. Belange des Immissionsschutzes**

Das für die Planung vorgelegte Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in der Fassung der 3. Überarbeitung vom 15:08.2017 setzt in der Tab. 1, S. 6 den Gewichtungsfaktor 0,5 für die Pferde aus der Tierhaltung Tietje an. Nach den Regelungen der Geruchsimmissionsrichtlinie von 2009, Kap. 4.6 gelten die Gewichtungsfaktoren der zugehörigen Tab. 4 ausschließlich für die dort aufgeführten Tierarten. Für Tierarten, die dort nicht genannt sind, ist die tier-spezifische Geruchshäufigkeit ohne Gewichtungsfaktor (d.h. mit 1) anzusetzen. Dies wird auch im vorgelegten Gutachten auf S. 15 beschrieben. Ich rege daher an, die Tabelle dahingehend zu überarbeiten.

In Tab. 1 des Gutachtens ist keine Rinder- / Pferdemitlagerung berücksichtigt. Im Gutachten wird außerdem in Kap. 2 keine Aussage über den Verbleib des Mists getroffen. Ich rege an, Aussagen zu Lage-

Ob zukünftig die Flurstücke 57/47 mit 57/48 sowie 57/49 mit 57/50 jeweils zu einem neuen Flurstück verschmolzen werden oder die Flurstück 57/48 bzw. 57/50 durch ein grundbuchlich eingetragenes Überwegungsrecht erreicht werden, soll der nachgelagerten Planungsebene überlassen bleiben.

Der Anregung, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen so festzusetzen, dass über diese die Erschließung für sämtliche rückwärtige Flurstücke auf direktem Wege möglich ist, wird nicht gefolgt.

Die Flurstücke 57/49 und 57/50 weisen den gleichen Eigentümer auf.

Wie bereits erläutert, soll je Eigentümer nur eine Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet werden, so dass für eine Bebauung beide Flurstücke herangezogen werden müssten. Insofern könnten z. B. beide Flurstücke zu einem neuen Flurstück verschmolzen werden, so dass das gesamte „Baufenster“ ausgenutzt werden könnte. Änderungen sollen daher nicht vorgenommen werden.

Der Anregung das Baufenster im Bereich der Flurstücke 57/49 und 57/50 zu vergrößern wird nicht gefolgt.

Die Anregungen zum Immissionsgutachten wurden an den Gutachter weitergeleitet und in der 4. überarbeiteten Fassung des Geruchsgutachtens wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund von Urteilen des OVG Lüneburg sowie von Verwaltungsgerichten in Bayern und Baden-Württemberg sowie im Kontext mit den Gewichtungsfaktoren in Tabelle 5 (Seite 15 des Geruchsgutachtens) wurde der Gewichtungsfaktor von 0,5 für die Pferdehaltung Tietje unverändert beibehalten. Das Geruchsgutachten wurde jedoch bezüglich der Gerichtsurteile auf Seite 15 ergänzt.

Der Anregung, den Gewichtungsfaktor für die Pferdehaltung von 0,5 auf 1,0 anzuheben, wird nicht gefolgt.

Eine Überprüfung durch den Gutachter ergab, dass sich eine Mistplatte im Bereich der Hofstelle Tietje im räumlichen Zusammenhang mit den Stallanlagen befindet.



## Anregungen und Hinweise

zung und Verbleib des Mists beim Betrieb Tietje zu treffen und diese in die Berechnungen einzubeziehen.

Die in Kap. 3 (letzter Absatz) getroffene Aussage zu dem (noch nicht beantragten) Boxenlaufstall und der (ebenfalls noch nicht beantragten) Biogasanlage beziehen sich nach den Eintragungen in Tab. 1 m.E. auf den Betrieb Wolters und nicht auf den Betrieb Tietje. Ich rege an, dies zu prüfen und ggf. zu ändern.

### 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine geschützte Wallhecke mit großem altem Baumbestand.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der Altbäume auf den Flurstücken 57/48, 57/53 und 57/51 (westlich) weiterhin gefährdet, da auch, wenn die Gebäude nicht in den Wurzelbereichen der Bäume gebaut werden, die Belichtung der Gebäude deutlich eingeschränkt sein wird. Hier könnte m. E. schnell der Bedarf der Bewohner bestehen, diese Bäume zu fällen. Ich rege daher an, auf dem Flurstück 57/48 keine Bebauung vorzusehen und auf den Flurstücken 57/53 und 57/51 (westlich) auf die Dreizeiligkeit der Bebauung zu verzichten.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wurde gefolgt und das Kapitel 3 (Seite 5) sowie die Tabelle 1 (Seite 6) des Gutachtens ergänzt. Zudem wurde die Mistplatte in die Berechnungen einbezogen.

Der Anregung, das Kapitel 3 des Geruchsgutachtens zu überprüfen wurde gefolgt und die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.

Bei den auf den genannten Flurstücken stockenden Altbäumen handelt es sich wie richtig dargestellt um Bäume einer Wallhecke. Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in der Fassung vom 19.02.2010 gehören Wallhecken zu den Geschützten Landschaftsbestandteilen und dürfen somit nicht beseitigt werden (§ 22 Abs. 3 S. 2 NAGBNatSchG). Der Bebauungsplan enthält eine zeichnerische nachrichtliche Kennzeichnung der Wallhecke im Plangebiet sowie ergänzend eine Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen, die sich innerhalb der Wallhecke befinden.

Auch wenn Wallhecken von den Bestimmungen der Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ausgenommen sind, unterliegen die dort vorkommenden Bäume aufgrund ihrer Festsetzung als zu erhaltende Einzelbäume im Bebauungsplan der Baumschutzsatzung, da diese ausnahmslos einen Stammdurchmesser von über 0,4 m aufweisen und somit die Kriterien der Baumschutzsatzung erfüllen.

Insofern besteht für die Bäume innerhalb der Wallhecke ein doppelter Schutz.

Die Wallhecke befindet sich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches, so dass eine gewisse Verschattung der zukünftigen Baugrundstücke hinzunehmen ist. Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Kronenbereiche, der Möglichkeit zur Anordnung von Terrassen und Wohnräumen auf der südöstlichen Gebäudeseite kann eine ausreichende Belichtung der zukünftigen Gebäude gewährleistet werden.

An die Entfernung eines geschützten Baumes werden hohe Anforderungen gestellt, die sich aus den Bestimmungen des NAGBNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck ergeben.

Eine Befreiung von den Ge- und Verboten des NAGBNatSchG richtet sich nach den Bestimmungen des § 67 Bundesnaturschutzgesetzes:

*„(1) Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn*

- 1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder*
- 2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.“*

Auch wenn die Entscheidung über eine Befreiung der unteren Naturschutzbehörde vorbehalten ist, sind aus städtebaulicher Sicht keine Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses erkennbar. Auch eine im Einzelfall unzumutbare Belastung ist aus städtebaulicher Sicht gegenwärtig nicht ersichtlich.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck enthält in § 5 abschließend formulierte und klar definierte Ausnahmeregelungen (Gründe für eine Befreiung im Einzelfall) von den Bestimmungen der Satzung. Auch hier sind gegenwärtig keine Gründe erkennbar, die zu einer Ausnahme oder Befreiung führen könnten.

Aus städtebaulicher Sicht ist die vorhandene Wallhecke mit dem alten Baumbestand ausreichend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, das NAGBNatSchG sowie die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck geschützt.

Der Anregung keine Bebauung auf dem Flurstück 57/48 vorzusehen sowie auf den Flurstücken 57/53 und 57/51 (westlich) auf eine Dreizeiligkeit der Bebauung zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Sowohl die Wallhecke südlich der Fläche für das Regenrückhaltebecken

Der Bau des Regenrückhaltebeckens soll nach derzeitigem Bebau-

## Anregungen und Hinweise

ungsplan-Entwurf im Wurzelbereich von Bäumen der Wallhecke zulässig sein. Um die Bäume dauerhaft erhalten zu können, rege ich dringend an, auch das Regenrückhaltebecken außerhalb der Wurzelbereiche der Bäume festzusetzen und eine Festsetzung aufzunehmen, die die Wurzelbereiche vor baulichen Maßnahmen, Abgrabungen und Auffüllungen schützt.

### 6. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Ich weise jedoch darauf hin, dass mein Umweltamt als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen ist, sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw.-Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden (Ansprechpartner im Umweltamt: Herr Harfst, Tel.: 04791 - 930 297).

### 1.2. Forstamt Rotenburg

(Stellungnahme vom 09.11.2017)

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen folgende Bedenken:

Auf dem beplanten Grundstück soll das Bauen von Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe zum Wald ermöglicht werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

als auch die darin enthaltenen Einzelbäume sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet bzw. zum Erhalt festgesetzt und somit wie in den übrigen Teilen des Plangebietes geschützt. Die für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan festgesetzte Fläche (ca. 290 m<sup>2</sup>) ist größer dimensioniert, als es für die Anlage des Beckens (Volumen ca. 101 m<sup>3</sup>) erforderlich wäre, so dass im Rahmen der konkreten Ausbauplanung für das Regenrückhaltebecken die Kronentraufbereiche der Einzelbäume in der angrenzenden Wallhecke freigehalten werden können.

Der Anregung, die Fläche für das Regenrückhaltebecken außerhalb der Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume festzusetzen, wird daher nicht gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz für den Bereich des Plangebietes Altablagerungen oder Altlasten nicht vermerkt sind.

Bezüglich der Meldepflicht von bisher nicht bekannten Altlasten wird folgender nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

**„Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw.-Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Osterholz) sofort zu benachrichtigen.“**

Der nebenstehende Hinweis zur Meldepflicht von unbekanntem Altlasten wird berücksichtigt.

Die Eigentümer des östlich des Plangebietes gelegenen Grundstückes haben zwischenzeitlich beim Landkreis Osterholz einen Antrag zur Waldumwandlung gestellt (Az.: 82.11.20-3/2017), dessen Ziel es ist, den Wald östlich des Plangebietes zu entfernen und eine Ersatzaufforstung an einem anderen geeigneten Standort durchzuführen. Es wird auf eine Er-

## Anregungen und Hinweise

Gemäß Landesraumordnungsprogramm soll zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 100 m erhalten bleiben und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz ist grundsätzlich ebenfalls ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten.

Aus forstlicher Sicht muss mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden.

Ein Bebauungsplan, der eine bebaubare Fläche vorsieht, obwohl der erforderliche Waldabstand mit keiner Stellung der bauplanrechtlichen Anlage gewährt werden kann, ist rechtswidrig. Es ist wahrscheinlich, dass bei Gebäude- oder Personenschäden nach Windwurf die Baubehörde für die Erteilung der rechtswidrigen Baugenehmigung, unter Anrechnung des Mitverschuldens des Bauherrn (gem. § 254 BGB) Schadensersatz leisten muss. Auch der planende Architekt oder das ausführende Bauunternehmen können u. U. zu Schadensersatz verpflichtet werden (sh. Franz, Der Abstand von Wald und Bebauung, Agrarrecht, Heft 5, 2002). Die Prüfung einer hierdurch entstandenen strafrechtlichen Schuld für eine fahrlässige Körperverletzung (u. U. mit Todesfolge!) wäre außerdem noch möglich. Aus diesem Grunde ist bei Neubau und Erweiterung von Wohngebäuden in der Nähe des Waldes auf die Einhaltung des oben beschriebenen Abstandes unbedingt hinzuwirken.

Der Umstand, dass diese Abstandsregelung in der Vergangenheit nicht immer in dem erforderlichen Maße Berücksichtigung gefunden hat und die notwendigen Grenzabstände zum Wald unterschritten wurden, führt nicht dazu, diese nunmehr erkannten Mängel in der heutigen Zeit weiterzuführen.

Der Grund für diese Forderung besteht darin, dass auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung die latente Gefahr besteht, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer Gefahr für Leib und Leben der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen werden kann. Sie behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Waldökologie sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion. Oft ergeben sich auch Konflikte mit Wohnbebauung aufgrund von Schattenwurf.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

satzaufforstungsfläche des Forstamtes Harsefeld zurückgegriffen.

Die Waldumwandlungsgenehmigung liegt der Verwaltung zwischenzeitlich vor.

Insofern werden die nebenstehenden Ausführungen zum Waldabstand im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In die erforderliche Gefahrenprognose ist dabei nicht nur der „Ist-Zustand“ zu betrachten, sondern auch die natürliche Weiterentwicklung mit in die Planung einzubeziehen. Die Möglichkeit von Windwürfen oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz möglich (in Niedersachsen in großem Umfang: 1990, 2005, 2007 usw.). Ein Nachlassen der Stand- oder Bruchfestigkeit durch Fäule im Wurzel- oder unteren Stammbereich ist besonders bei zunehmendem Alter möglich, aber oft nicht von außen erkennbar, so dass die Gefahr mit zunehmendem Alter der Bäume durch zunehmende Höhe, damit auch eine Schwerpunktverschiebung nach oben und durch zunehmende Fäulewahrscheinlichkeit ansteigen werden.

Diese Auffassung wird auch durch die Niedersächsische Bauordnung unterstrichen, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu ändern und zu unterhalten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet wird. Grundstücke, die unmittelbar an Hochwald angrenzen, werden nicht als Bauland eingestuft. Bestandteil der Verkehrsauffassung ist die Erkenntnis, dass Gebäude einen angemessenen Abstand zum Wald einhalten müssen (sh. VG Saarland Urteil vom 27. August 2008: Az. 5 K 72/08; VWG BW Ur.t.v.2.11.89 NuR 1990 S. 273 ff/274).

Neben den langschäftigen Fichten, die den Hauptbestand des angrenzenden Waldes bilden, stehen am Rande der Waldfläche einzelne großkronige Eichen.

Eichen dieser Größe sind durchaus in der Lage auch mit den schwächeren Ästen im Kronenbereich durch ihre Festigkeit und die Wucht des ganzen Baumes einen Dachstuhl ohne weiteres zu durchschlagen. Zur bildlichen Veranschaulichung habe ich in der Anlage ein Bild aus jüngerer Zeit angehängt.



Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt Nordheide / Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gemäß § 5 (3) NWaldLG abgestimmt.

### 1.3. Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord

(Stellungnahme vom 08.11.2017)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.11.2016 die weiterhin vollumfänglich Bestand hat.

*(Anmerkung Instara): die Stellungnahme vom 23.12.2016 lautet wie folgt:*

*„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 Mit-*

Die bisherige Abwägung wird unverändert beibehalten:

*„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*

## Anregungen und Hinweise

*teilung sofern externe Kompensationsmaßnahmen geplant werden, von denen unsere Verbandsanlagen betroffen sein könnten.*

*Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“*

Von den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flächenpool am Nordufer des Bederkesaer Sees sind ebenfalls keine Verbandsanlagen betroffen.

### 1.4. Osterholzer Stadtwerke

(Stellungnahme vom 07.11.2017)

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

#### **Allgemein / Spartenübergreifend:**

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 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 die Entwässerung möglichst im Freigefälle zu erfolgen hat. Es ist zu prüfen, ob eine ausreichende Überdeckung der Kanäle gewährleistet

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

*beteiligt.“*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den externen Kompensationsmaßnahmen am Bederkesaer See keine Gewässer im Zuständigkeitsbereich des Unterhaltungsverbandes Nr. 79 Osterstade-Nord betroffen sind.

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. Entsorgungsleitungen sowie deren Ausbau zur Kenntnis genommen.

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

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 auf der nachgeordneten Planungsebene eng zwischen der Fachabteilung der Stadt Osterholz-Scharmbeck, den Osterholzer Stadtwerken sowie

## Anregungen und Hinweise

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 dem 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 sind bauliche Maßnahmen einzuplanen, die das anfallende Niederschlagswasser in dem gesamten Plangebiet auffangen und anschließend versickern lassen. Eine alternative Einleitung in bestehende Entwässerungsgräben ist mit der Wasserbehörde anzustimmen.

### Gas-/Wasserversorgung

Siehe Anmerkungen zu „Allgemein/Spartenübergreifend“.

## 1.5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 06.11.2017)

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

dem beauftragten Ingenieurbüro abgestimmt.

In der Begründung sind bereits Aussagen zum Erfordernis eines Entwässerungsantrages enthalten.

Die Hinweise zur Entwässerung werden somit berücksichtigt.

Die Begründung enthält bereits Ausführungen zum möglichen Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Straße Bargten.

Der nebenstehende Hinweis zum Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an den vorhandenen Kanal in der Straße Bargten wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in bestehende Entwässerungsgräben sowie des Abstimmungserfordernisses zur Einleitung in den vorhandenen Straßenseiten-gräben / Kanal wird berücksichtigt.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleit-



## Anregungen und Hinweise

keine Bedenken.

Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Pläne.

### 1.6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 12.10.2017)

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Osterholz-Scharmbeck Bedenken bestehen, da landwirtschaftlich genutzte Kulturlflächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen werden.

Östlich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb vorhanden. Bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden die Betriebsdaten in die Erstellung des Geruchsimmissionsgutachten berücksichtigt (s. Punkt 8.4 Landwirtschaft / Immissionsschutz der Begründung zur 77. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Südlich Bargten“ Stadt Osterholz-Scharmbeck - Entwurf Stand: 19.09.2017-). Die öffentliche Auslegung nehmen wir zur Kenntnis.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

planung bestehen.

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

Die Begründung enthält bereits folgende Ausführungen:

*„Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Sofern landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, soll „die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen [...] begründet werden“ (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch).*

*Gemäß den fachlichen Beikarten zum RROP besitzt das Plangebiet nur eine geringe natürliche ackerbauliche Ertragskraft (Beikarte 3.7.1-1) sowie ein mittleres standortbezogenes natürliches Grünlandpotenzial (Beikarte 3.7.1-3). Insofern handelt es sich nicht um besonders ertragreiche und damit wertvolle landwirtschaftliche Flächen. Im Kontext mit der bereits in der Hälfte des Plangebietes vorhandenen baulichen Nutzung, der räumlichen Nähe zur Kernstadt und den Versorgungsbereichen Meyerhoff-Center und Pumpelberg sowie den schulischen Einrichtungen, ist aus Sicht der Stadt Osterholz-Scharmbeck die Inanspruchnahme der Flächen unter Zurückstellung der landwirtschaftlichen Belange in der Abwägung vertretbar.“*

Die nebenstehenden Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Kulturlflächen werden daher nicht geteilt.

Die nebenstehenden Aussagen zur Berücksichtigung des östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.7. Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Osterholz e.V.

(Stellungnahme vom 16.10.2017)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme (Mail) vom 12.12.2016, die weiterhin aufrechterhalten wird:

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 nordöstlichen 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. BlmschV 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

**1.8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**

(Stellungnahme vom 16.10.2017)

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 Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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.

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

Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen auf Siedlungsgebiete 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.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Luftbildauswertung bezüglich Abwurfkampfmittel werden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:**

Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

### **1.9. Industrie- und Handelskammer Stade**

(Stellungnahme vom 23.10.2017)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck beabsichtigt die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist der zusammenhängende Siedlungsbereich Bargten als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dies betrifft auch den straßenseitigen Teil des Plangebietes. Die übrigen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bisher weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren zwei verschiedene Varianten des Bebauungskonzeptes. Die Weiterbearbeitung der Planunterlagen erfolgt auf Basis der Variante 2.

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Luftbildauswertung ergeben hat, dass im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht und gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken bestehen.

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

Die nebenstehenden Aussagen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie dem Fehlen von Bebauungsplänen im direkten Umfeld des Plangebietes sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass 2 Varianten des Bebauungskonzeptes Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren und der vorliegende Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Variante 2 erarbeitet wurde.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

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

## Anregungen und Hinweise

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der genehmigten Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren.

### 1.10. Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 27.10.2017)

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:

Wir halten unsere Stellungnahme vom 09.12.2016 aufrecht.

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

*Detailpläne können Sie bei der [planauskunft.nordetelekom.de](http://planauskunft.nordetelekom.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.*

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

*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.“*

Wir bitten im weiteren Planungsverlauf um erneute Beteiligung.

### 1.11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 07.11.2017)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.10.2017.

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.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weitere formelle Verfahrensschritte zur Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sind nicht vorgesehene. Der nebenstehende Hinweis wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die nebenstehenden Hinweise zum Ausbau des Kabelnetzes zur Kenntnis genommen.

**ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER****2.1 Einwender 1**

(Stellungnahme vom 17.11.2017)

Nachdem wir den Bebauungsplanentwurf einsehen konnten, stellen wir fest, dass die Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstücke 57/48 doch nicht groß ausgefallen ist. Wir bitten Sie, unsere Bebauungsmöglichkeit zum Flurstück 57/47 hin also in westliche Richtung zu vergrößern. Wir würden uns freuen, wenn Sie unseren Wunsch berücksichtigen würden.

**2.2 Einwender 2**

(Stellungnahme vom 07.11.2017)

Unter Bezugnahme auf die o.a. Veröffentlichung und die entsprechenden Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung [Ergänzung Instara: es wird Bezug genommen auf: *“Bekanntmachung der Stadt Osterholz-Scharmbeck, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 199 „Südlich Bargten“ vom 22.09.2017“*]

**Oberflächenwasser**

Das von mir mehrfach angesprochene Problem des Oberflächenwassers wurde zwar in der Abwägung angesprochen aber nicht abschließend und nachvollziehbar erläutert:

In Gesprächen mit Herrn Kamischow habe ich mehrfach das Problem des Oberflächenwassers außerhalb des eigentlichen Bebauungsgebiets entlang der westlichen Grenze in Richtung Buschhausen angesprochen. Aus diesem Bereich drückt das Wasser in Richtung Bargten und konnte früher teilweise über das jetzige neue Baugebiet Richtung Straße Bargten abfließen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass nunmehr Probleme bei den Unterliegern ab Bargten 31 - 43 entstehen können.

Im Vergleich zu den Bebauungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen der südöstlich angrenzenden Grundstücke weist das „Bau-fenster“ auf dem Flurstück 57/48 eine geringere Größe auf. Um die Bebaubarkeit entsprechend dem Wunsch der Grundstückseigentümer zu verbessern und eine Gleichbehandlung zu gewährleisten wird der Anregung gefolgt und die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert.

Die Oberflächenentwässerung der Flächen südwestlich des Plangebietes erfolgt in natürlichem Gefälle in Richtung der Grundstücke Bargten 31 – 43. An der südlichen Grenze dieser Grundstücke sammelt sich das Wasser bei stärkeren Regenereignissen im Bereich des dort mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünstreifens. Nach Aussage des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Fachbüros wird durch die Erschließung des Baugebietes mit einer Wohnbebauung und geregelter sowie gedrosselter Entwässerung zum Seitengraben an der Straße „Bargten“ vom Plangebiet (WA 3) selbst kein unregelmäßiger Abfluss zu benachbarten Grundstücken erfolgen. Augenscheinlich wurde bisher im Plangebiet (WA 3) keine Veränderung der Höhenlage bzw. des Bodenreliefs vorgenommen. Bezüglich der genannten Probleme der Oberflächenentwässerung ist daher kein Zusammenhang zwischen dem Plangebiet selbst (WA 3) und den Grundstücken Bargten 31 – 43 zu erkennen.

## Anregungen und Hinweise

Unter Punkt 1.12 (Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange) schreibt der Unterhaltungsverband, dass er für die Flächen nicht zuständig ist. Wurde eine Stellungnahme des tatsächlich zuständigen Verbandes eingeholt?

Dass der „Leitfaden zur Starkregenvorsorge“ nur zur Kenntnis genommen wird, ohne Konsequenzen daraus darzustellen, halte ich aus Sicht der Anlieger für sehr bedenklich und muss nachgeholt werden. Ansonsten entstehen für Bargten Verhältnisse, wie sie z.B. in Hambergen aufgetreten sind.

### Erhalt des Baumbestandes

Die Ausführungen bei Abwägung zu den Einzelbäumen lassen nur eine Konsequenz zu: Es kann auf dem Plangebiet in der vorliegenden Fassung nicht gebaut werden. Diese Tatsache muss dem Planer vor Verkauf der 3 Straßengrundstücke bekannt gewesen sein. Wie kann man seitens der Stadt tolerieren, dass der Planer Tatsachen geschaffen hat (so auch im zuständigen für Planung und Stadtentwicklung am 19.09.2017 vom Ratsmitglied Hattendorf dem Ausschuss vorgetragen), die dann dazu führen, dass Einzelbäume gefällt werden müssen um das geplante Bauvorhaben durchführen zu können.

### Immissionsgutachten

Das Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen muss für den vorliegenden Bebauungsplan überarbeitet werden, da

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Sämtliche im Hoheitsgebiet der Stadt Osterholz-Scharmbeck zuständigen Unterhaltungsverbände wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt. Anregungen oder Hinweise wurden jedoch mit Ausnahme des Unterhaltungsverbandes Nr. 79 Osterstade-Nord von Seiten der angeschriebenen Verbände nicht vorgebracht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein hydraulischer Nachweis für eine geordnete Entwässerung der zukünftigen Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle erarbeitet. 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 daher unverändert 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.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der östlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Haupt-Geruchsquellen ist es nicht erforderlich das Geruchsgutachten zu überar-



## Anregungen und Hinweise

dieses auf Grundlage des ersten BBPI-Entwurfes erstellt wurde. Weiter muss geprüft werden, ob sich durch das Abholzen des Waldes daraus für das Kleinklima und die Immissionen Veränderungen ergeben.

### 2.3 Abfall-Service Osterholz GmbH (ASO)

(Stellungnahme vom 22.03.2018)

Unter Einhaltung der unten aufgeführten Voraussetzungen sind wir gerne bereit, die private Zuwegung zu Befahren und unsere Dienstleistung entsprechend ortsnah auszuführen:

- an den Abfuhrterminen darf die Zufahrt zu den Grundstücken nicht durch parkende Autos oder anderer Hindernisse versperrt sein,
- im Winter ist der Winterdienst sicherzustellen,
- das zu befahrende Grundstück/die private Straße muss für das zulässige Gesamtgewicht der Sammelfahrzeuge ausgelegt sein (Haftungsausschluss/Freistellung ASO),
- das notwendige Lichtraumprofil zum Befahren per LKW muss jederzeit sichergestellt sein,
- die Sammelfahrzeuge können die zu entsorgenden Grundstücke vorwärts anfahren und es besteht eine ausreichende Wendemöglichkeit, so dass ein Rückwärtsfahren nicht notwendig ist.

Sollte die Abfuhr nicht durchgeführt werden können, da die Zufahrt aus einem nicht von der Abfall-Service Osterholz GmbH zu vertretenden Grund nicht möglich war, wird die Abfuhr nicht nachgeholt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um eine frei-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

beiten. Vielmehr wurde die Überarbeitung aufgrund einer Anregung des Landkreis Osterholz bezüglich der Gewichtung von Geruchsquellen sowie aufgrund des Erfordernisses zur Berücksichtigung einer Mistplatte als zusätzliche Geruchsquelle im Bereich der Hofstelle Tietje erforderlich.

Durch den Gutachter wurden die Auswirkungen des zukünftig zu beseitigenden Waldes östlich des Plangebietes auf die Geruchsausbreitung untersucht. Der Gutachter kommt in seiner Stellungnahme vom 19.01.2018 zu dem Ergebnis, dass sich die bei der Geruchsausbreitung zu Grunde zu legende Rauigkeitslänge nicht verändert, so dass sich keine Auswirkungen auf die ermittelten Geruchshäufigkeiten ergeben. Die Auswirkungen auf das „Kleinklima“ werden als verträglich angesehen.

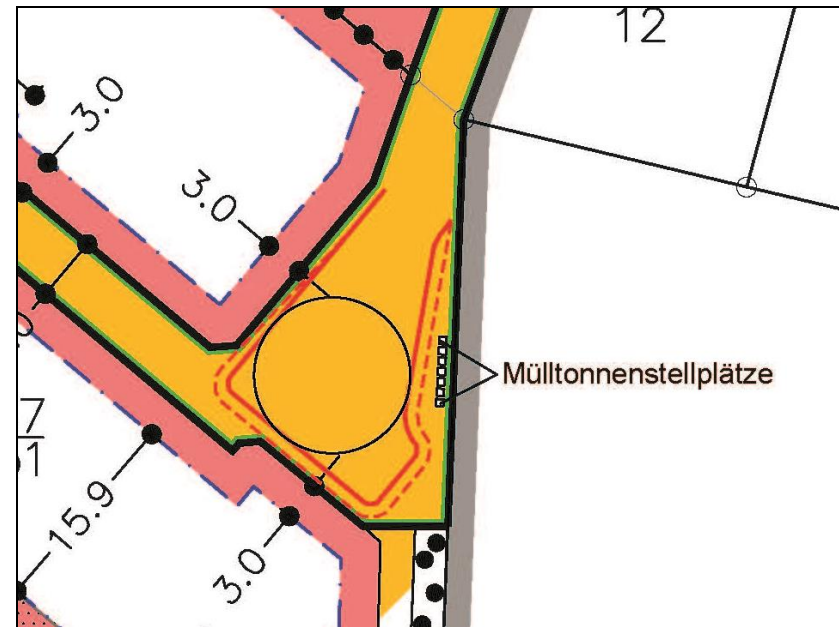
Die Müllgefäße (120 l) der zukünftigen 7 Anliegergrundstücke der Privatstraße können am Rand der für bis zu 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Länge von 10,0 m ausreichend dimensionierten Wendeanlage an den Abholtagen abgestellt werden (siehe Abbildung). Der Seitenrand weist eine ausreichende Größe auf, um ggf. auch größere Mülltonnen (240 l) dort abstellen zu können.

## Anregungen und Hinweise

willige Leistung der Abfall-Service Osterholz GmbH handelt und es keinen Rechtsanspruch auf das Befahren der privaten Straße gibt.

Diese Zusage ist jederzeit widerruflich. In diesem Fall müsste die Bereitstellung der Abfälle an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße stattfinden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die nebenstehenden Kriterien für das Befahren der Privatstraße durch Müllfahrzeuge der ASO werden erfüllt und eine ordnungsgemäße Abfuhr des Abfalls ist somit sichergestellt.

Ausgearbeitet: Bremen, den 29.05.2018

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