

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a BauGB zur 77. Flächennutzungsplanänderung
der Stadt Osterholz-Scharmbeck**



Inhaltsverzeichnis

1. Chronologie des Verfahrens.....3

2. Geltungsbereich und Übersichtsplan3

3. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens.....3

4. Berücksichtigung der Umweltbelange4

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....5

6. Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten 9

1. Chronologie des Verfahrens

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11.11.2016 - 13.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.11.2016 - 13.12.2016
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	21.09.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	04.10.2017 - 08.11.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	09.10.2017 - 08.11.2017
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	13.06.2018

2. Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das ca. 1,94 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Hauptsiedlungsbereiches der Kernstadt und nördlich der L 149. Es grenzt direkt an die Straße „Bargten“ und wird am südlichen Rand durch eine Wallhecke eingerahmt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

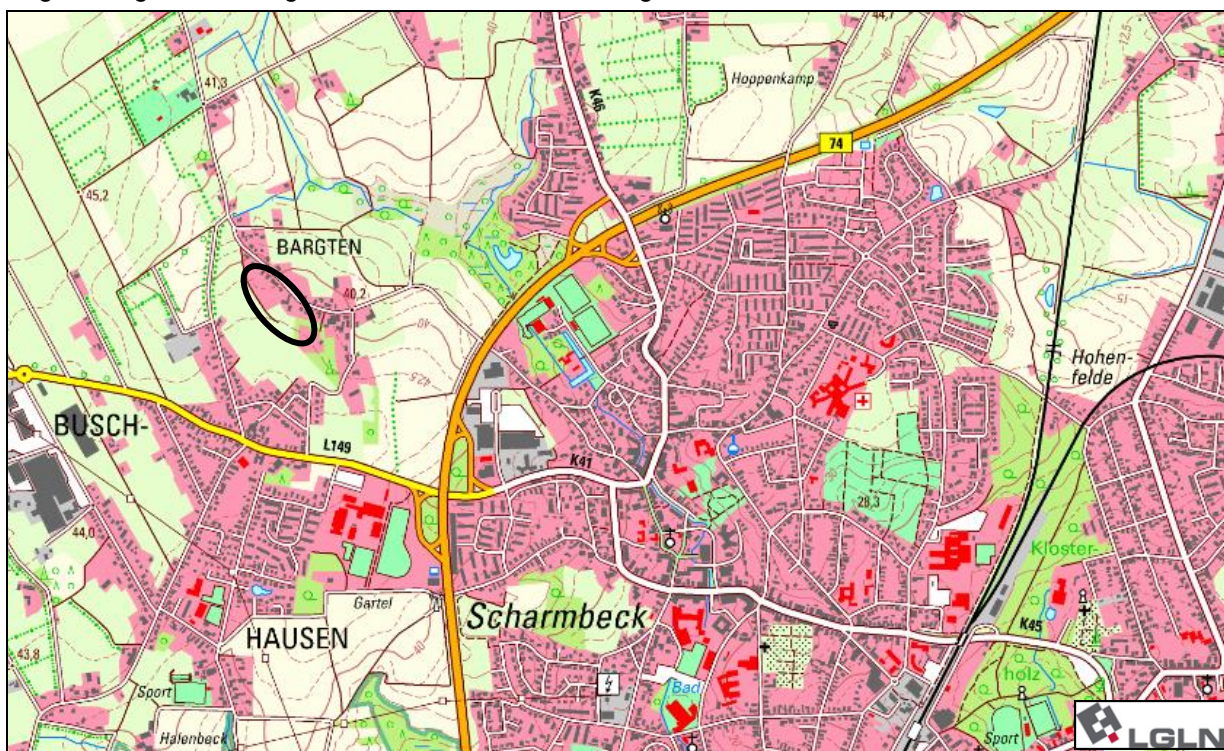


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Bereich des Plangebietes ist mit einer schwarzen Linie umrandet)

3. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung Bebauungsplanes „Südlich Bargten“ im Parallelverfahren ist die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Gegenwärtig übersteigt die Nachfrage nach baureifen Grundstücken bei weitem das vorhandene Angebot. Die Stadt ist daher bemüht, neue Baugebiete zu entwickeln und an geeigneten Standorten Siedlungsergänzungen oder -arrondierungen vorzunehmen sowie innerörtliche Bereiche nachzuverdichten. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf Be-

bauungsplanebene sowie die Darstellung einer *Wohnbaufläche* (W) auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Der Anstoß für die vorliegende Bauleitplanung wurde durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb des Plangebietes gegeben. Für die straßennahen Bereiche liegt bereits eine Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck als *gemischte Baufläche* (M) vor. Daher konnten für diese im Siedlungszusammenhang gelegenen Flächen, bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB für drei Einfamilienhäuser erteilt werden. Bei den rückwärtigen Flächen der ehemaligen Hofstelle handelt es sich um eine Bebauung in so genannter „zweiter Reihe“, so dass für eine bauliche Entwicklung dieser Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind. Der Bereich der noch nicht bebauten Teile der ehemaligen Hofstelle befindet sich im Besitz eines Vorhabenträgers. Aus städtebaulicher Sicht eignen sich die nordwestlich angrenzenden rückwärtigen Flächen der bereits bebauten Grundstücke ebenfalls für eine Nachverdichtung. Daher wurde im Rahmen des Vorentwurfs zu dem durch den Vorhabenträger vorgelegten Baukonzept eine weitere Variante erarbeitet, die die nordwestlich angrenzenden Flächen einbezieht. Die beiden Varianten waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte. Die Weiterbearbeitung der Planunterlagen erfolgte auf Basis der Variante 2, d. h. unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden der Immissionsschutz sowie die Niederschlagswasserbeseitigung als für die Planung relevante Teilaspekte vertiefend untersucht. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Fachgutachten / Untersuchungen fanden Berücksichtigung im Planungsprozess. Die Gutachten / Untersuchungen werden Bestandteil der Begründung.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 11.11.2016 bis 13.12.2016 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 (1) BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Der Landkreis regte an, die Wallhecke, welche voraussichtlich gem. § 22 NAGBNatSchG geschützt ist, zum Erhalt festzusetzen. Es wurden Ausführungen zur Wallhecke, welche eine historische Kontinuität aufweist, in die Begründung aufgenommen.

Zudem wurde angeregt, die Flurstücke 57/47 und 57/48 nicht für eine Bebauung vorzusehen. 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 ein ausreichender Abstand zu den erhaltenswerten Einzelbäumen innerhalb der Wallhecke eingehalten werden kann. Daher wurde der Anregung, die Flurstücke 57/47 und 57/48 nicht für eine Bebauung vorzusehen, nicht gefolgt.

Abschließend regte der Landkreis in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege an, mithilfe einer Biotoptypenkartierung zu prüfen, ob im Änderungsbereich besonders geschützte Biotope vorhanden sind. Dieser Anregung wurde gefolgt und bei der Bestandsaufnahme wurden keine besonders geschützten Biotope festgestellt. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung wurden in einer Karte grafisch dargestellt und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Bezüglich der Waldrechtlichen Belange regte der Landkreis Osterholz an, zu prüfen ob es sich bei dem Baumbestand östlich des Plangebiets um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung handelt und wenn ja, zu prüfen, ob sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben.

Die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Harsefeld, teilten mit, dass im Osten zwei kleine Waldflächen an das geplante Baugebiet grenzen und daher ein ausreichender Waldabstand zu beachten ist.

Am 11.04.2017 fand ein Abstimmungstermin mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Landkreises Osterholz, einem Vertreter des Niedersächsischen Forstamtes Harsefeld, einem Vertreter der Landwirtschaftskammer, dem Waldeigentümer, dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro statt. Daraus ging hervor, dass es sich um Wald i. S. des NWaldLG handelt. Es wurde ein Antrag der Waldei-

gentümer auf Waldumwandlung gestellt, so dass nach dessen Bewilligung der Gehölzbestand auf dem Nachbargrundstück entfernt werden kann. Die Ersatzaufforstung erfolgt in Absprache mit dem Forstamt Harsefeld.

Die KNV wies darauf hin, dass auch bei Bauvorhaben die nach § 34 BauGB beurteilt werden, das Artenschutzrecht zu beachten ist. Zudem wies die KNV darauf hin, dass es sich bei den (noch) auf den Grundstücken stockenden Eichen um alte Bäume mit Habitatfunktion handelt. Eine Fällung der Bäume ist daher nur außerhalb der Zeit von März bis 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.

Die KNV regte an, die Fläche des Plangebietes um 10 bis 15 m zu reduzieren. Damit soll die Sicherung des Baumbestandes gegeben sein. Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist ein Teil des Ortsbildes und somit für die vorliegende Planung ein wertgebender Faktor. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird der Erhalt der ortsbildprägenden Bäume durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt. Der Anregung, das Plangebiet im Südwesten um ca. 10 bis 15 m zu reduzieren, wird daher nicht gefolgt.

Weiter gab die KNV zu erkennen, dass sie keine Bedenken bezüglich einer Bebauung der Flurstücke 57/45 und 57/50 hat, wenn ein ausreichender Abstand zur Wallhecke eingehalten wird. Bei den nach Westen angrenzenden Grünflächen bestehen jedoch Bedenken, da diese einen spitzwinkeligen Zuschnitt aufweisen und daher ein ausreichender Abstand zu den alten Baumbeständen angezweifelt wird. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Erschließung des Plangebietes wurden von der KNV Bedenken geäußert. Aufgrund der bereits vorhandenen Parzellierung der straßenseitigen Grundstücksflächen ist eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche jedoch nur über Zuwegung im Osten des Plangebietes möglich.

Abschließend regte die KNV an, dass sicherzustellen ist, dass keine zusätzliche Rückhaltung im Bereich Scharmbecker Bach erforderlich ist. Durch das von einem Ingenieurfachbüro erstellte hydraulische Fachgutachten, geht hervor, dass ein dezentrales Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan anzuordnen und entsprechend festzusetzen ist. 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 un bebauten 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 wurde 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. Der Anregung wurde somit gefolgt.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Der Umweltbericht enthält Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt, indem sich die Bürger anhand der ausgelegten Planunterlagen im Rathaus im Zeitraum vom 14.11.2016 bis 13.12.2016 über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten.

Ein Bürger gibt den Hinweis, dass die ausgelegten Unterlagen eine Maßnahme beschreiben, die nicht ohne den Hinweis auf die Tatsache betrachtet werden kann, dass der Antragsteller nach Erwerb der Resthofstelle drei an der Straße Bargten liegende Grundstücke und einen Reststreifen von 5 Meter Breite ausgewiesen und teilweise verkauft hat. Da der straßenseitige Bereich entlang der Straße Bargten bauplanungsrechtlich dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist und auf dieser Basis die Baugenehmigungen für die Wohngebäude durch die zuständige Genehmigungsbehörde (Landkreis Osterholz) erteilt worden sind, wurden die Hinweise nur zur Kenntnis genommen.

Weiter äußerte der Bürger Bedenken, weil es nicht zu einer „angemessenen Gesamtplanung“ gekommen ist. Diese hätte seiner Meinung nach verhindern können, 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.

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 fünf 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 wurden die betroffenen Bäume im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und werden angemessen kompensiert. Zum Thema Regenrückhaltebecken wurde eine Stellungnahme eines Fachbüros für Entwässerungsplanung eingeholt. Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe erfolgte ein Abgleich mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld. Die Gebäudehöhe, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurde, orientiert sich somit an der durchschnittlichen Gebäudehöhe der anderen Gebäude, welche bei 7,5 bis 9,0 m liegt.

Weiter wurde von dem Bürger angeregt, dass Plangebiet um die Hälfte zu reduzieren, um somit die vorhandenen Bäume zu schützen. Eine Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke im Bereich der ehemaligen Hofstelle, würde jedoch nicht zum Erhalt weiterer Bäume führen. Die Bäume wurden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Ferner gab der Bürger zu bedenken, dass durch die weitere Bebauung das Abfließen des Oberflächenwassers über die ehemalige Hofstelle beeinträchtigt werden würde. Die Stellungnahme des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Fachbüros kommt zu Einschätzung, dass: „durch die Erschließung des Baugebietes mit einer Wohnbebauung und geregelter sowie gedrosselter Entwässerung zum Seitengraben Bargten [...] vom betreffenden Grundstück kein ungeregelter Abfluss mehr zu benachbarten Grundstücken erfolgen [wird], es wird somit eine Verbesserung der örtlichen Entwässerungssituation erfolgen.“

Zudem hat der Bürger auf den Leitfaden der Koordinierungsstelle Klimaanpassung zur Prävention vor Starkregen hingewiesen. Dieser Leitfaden wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein hydraulischer Nachweis für eine geordnete Entwässerung der zukünftigen Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle erstellt. Insofern wurden die technischen und rechtlichen Anforderungen an eine geordnete Entwässerung berücksichtigt.

Der Bürger äußerte zudem Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Flächen der ehemaligen Hofstelle über einen Privatweg angemessen erachtet wurde.

Darüber hinaus wurde von dem Bürger ausgeführt, dass eine 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, noch aussteht. Bisher bestehen seitens der Stadt Osterholz-Scharmbeck keine Planungen zur Anlage eines Fußweges

entlang der Straße Bargten, auch nicht unter der 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.

Ein weiterer Bürger nahm ebenfalls zu der vorliegenden Planung Stellung. Dabei wurde das Immissionsgutachten kritisiert. Nach den Aussagen des Bürgers sind der Ist-Zustand und zukünftige Entwicklungen von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und deren Geruchsimmissionen nicht erhoben worden. Diese Anregungen und Hinweise bezogen sich auf die erste Fassung des Geruchsgutachtens. 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 und der Begründung als Anlage beigefügt. Der Immissionsgrenzwert von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresgeruchsstunden) für Wohngebiete wird im Bereich des Plangebietes unterschritten. In diesen Berechnungen wurden bereits künftige, landwirtschaftliche Erweiterungspotenziale berücksichtigt.

Abschließend nahm ein weiterer Bürger Stellung. Dieser Einwander beabsichtigt auf dem Flurstück 57/48 ein Einfamilienhaus zu bauen. Die Zuwegung soll über die Flurstücke 57/27 und 57/47 erfolgen. Die Anregung bezog sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und wurde im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Als zweiter Beteiligungsschritt gem. § 3 (2) fand in der Zeit vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Von Seiten der Bürger wurden während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 11.11.2016 bis 13.12.2016 wurde gem. § 4 (1) BauGB das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (siehe Pkt. 4 „Berücksichtigung der Umweltbelange“).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurden seitens der Träger öffentlicher Belange weitere Aspekte thematisiert.

Im Zuge dessen nahm der Landkreis Osterholz in Bezug auf die Belange der Raumordnung Stellung. Der Landkreis gab zu erkennen, dass er skeptisch bzgl. des Charakters des Planvorhabens ist, da gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für dieses Gebiet eine Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken ist. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erarbeitete zu diesem Zeitpunkt ein Wohnraumversorgungskonzept. 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 Kontext ging es aus Sicht der Stadt im vorliegenden Planverfahren nicht primär 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 Siedlungsbe- reich Buschhausen erfolgen soll. Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Osterholzer Stadtwerke gaben Hinweise bezüglich des Schutzes von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie der Ausstattung der Straßenbeleuchtung mit LED. Diese Aussagen bezogen sich jedoch auf eine nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben und wurden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke gaben ebenfalls Hinweise bezüglich der Entwässerung. Die erforderliche Ausführungsplanung für die Entwässerungsanlagen werden auf der nachgeordneten Planungsebene eng zwischen der Fachabteilung der Stadt Osterholz-Scharmbeck, den Osterholzer Stadtwerken sowie dem beauftragten Ingenieurbüro abgestimmt. In die Begründung wurden zudem Aussagen zum Erfordernis eines Entwässerungsantrages aufgenommen.

Bezüglich des Schmutzwassers und dessen Entsorgung gaben die Stadtwerke den Hinweis, dass ein Neubau einer Sammelschmutzwasserkanalisation erforderlich ist, an welche die Anschlussleitungen der geplanten Grundstücke angeschlossen werden können. Grundsätzlich könne der neue Schmutzwasser-sammler an den Bestand in der Straße „Bargten“ angeschlossen werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechende Aussagen zur Anschlussmöglichkeit in die Begründung aufgenommen.

Des Weiteren nahm das Niedersächsische Landvolk Stellung zu der Planung. Es wurden Bedenken in Bezug auf die Erhaltung des „dörflichen Charakter[s]“ geäußert. Da aus städtebaulicher Sicht der dörfliche Charakter des Siedlungsbereiches Bargten, in hohem Maß durch den vorhandenen Baumbestand im Bereich der Straße Bargten geprägt wird, wird dieser durch die geplante moderate Nachverdichtung nicht wesentlich verändert. Somit konnten die Bedenken nicht geteilt werden.

Weiter befürchtete das Nds. Landvolk Probleme durch Immissionen aus den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bzw. aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen. Das im Zusammenhang mit der Planung erstellte Geruchsgutachten belegt, dass die relevanten Geruchsimmissionsrichtwerte im Plangebiet unterschritten werden. Die ermittelten Tierzahlen lassen zudem darauf schließen, dass es sich bei den östlich des Plangebietes gelegenen Stallanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht um genehmigungsbedürftige Anlagen gem. 4 BlmschV handelt. Somit ist der Betrieb vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Außerdem ist ein Nebeneinander von Wohnen und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen in ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern typisch und sollte somit mit beidseitiger Rücksichtnahme behandelt werden.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen regte an, Aussagen bezüglich der Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung aufzunehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die TenneT TSO GmbH, der Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH gaben allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst regte an, eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Luftbildauswertung ergab, dass *„auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern [...] keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar [ist].“*

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 04.10.2017 bis 08.11.2017 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Osterholz bezogen auf die Raumordnung eine Stellungnahme ab. Es wurde angeregt, die Begründung durch Ausführungen bezüglich einer Eigenentwicklung zu ergänzen und bot dazu Hilfe an. 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 war, dass in die Begründung Ausführungen aufgenommen werden, die den Bedarf zur Eigenentwicklung anhand geeigneter Kriterien darlegen.

Da die Eigentümer des östlich des Plangebietes gelegenen Grundstückes beim Landkreis Osterholz einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt haben, besteht kein Konflikt zwischen der Wohnbebauung und dem Waldgebiet.

Der Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord wies darauf hin, dass von den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Flächenpool am Nordufer des Bederkesaer Sees keine Verbandsanlagen betroffen sind. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Gleichfalls nahmen die Stadtwerke Osterholz erneut Stellung zu der Planung. Die Hinweise bezüglich der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie deren Ausbau wurden lediglich zur Kenntnis genommen, da sie sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben bezogen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen nahm erneut Stellung zur Bauleitplanung. Sie äußerte Bedenken, weil landwirtschaftlich genutzte Kulturlächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen

werden. Die Begründung erhielt bereits Ausführungen dazu, welche die Inanspruchnahme der Flächen unter Zurückstellung der landwirtschaftlichen Belange in der Abwägung vertretbar darstellen. Daher wurden die Bedenken nicht geteilt.

Das niedersächsische Landvolk äußerte erneut Bedenken bezüglich der Nachverdichtung und der Auswirkungen auf den dörflichen Charakter. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da es sich aus städtebaulicher Sicht um eine moderate Arrondierung des Siedlungsbereiches handelt.

Ferner äußerte das Nds. Landvolk die Befürchtung, dass durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ein möglicher Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung entstehen könnte. Alle relevanten Betriebe wurden in das Geruchsgutachten aufgenommen und in den Berechnungen berücksichtigt. Das Gutachten belegt, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht überschritten werden. Zudem ist in ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder Ortsrändern ein Nebeneinander von Wohnen und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen typisch. Die Bedenken wurden nicht geteilt.

Das LGLN nahm erneut Stellung woraus hervorging, dass nach Auswertung der Luftbilder keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die Industrie- und Handelskammer, die Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH gaben allgemeine Anregungen und Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

6. Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Gegenwärtig stehen in der Stadt Osterholz-Scharmbeck keine alternativen Flächen mit einer ähnlichen Größe und Lage im Stadtgebiet für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung, die kurzfristig umgesetzt werden könnten, so dass auf die vorliegende städtebaulich geeignete Fläche im Rahmen der Eigenentwicklung für den Siedlungsbereich Bargten zurückgegriffen wird.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte der Nachfrage nach Wohnbauland im Siedlungsbereich Bargten nicht mehr entsprochen werden. Dies würde dazu führen, dass Bürger sich andere Wohnstandorte, aufgrund des mangelnden Angebotes an Bauplätzen auch außerhalb der Stadt Osterholz-Scharmbeck, suchen würden. Dies würde sich negativ auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken. Eine rückläufige Entwicklung würde sich langfristig zudem möglicherweise negativ auf die Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen auswirken und damit auf die Lebensqualität der Bürger. Daher stellt ein Verzicht auf die Planung für die Stadt Osterholz-Scharmbeck keine Alternative dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei Varianten geprüft, die auch Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte waren. Die Variante 1 beschränkte sich räumlich auf die im Südosten des Plangebietes gelegene ehemalige Hofstelle. Da die nordwestlich angrenzenden rückwärtigen Flächen der bereits bebauten Grundstücke aus städtebaulicher Sicht ebenfalls für eine Siedlungsarrondierung geeignet erschienen, wurde eine zweite Variante erarbeitet, die diese Bereiche mit einbezog. Aufgrund der städtebaulichen Eignung, die im Wesentlichen durch die gute Erreichbarkeit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Buschhausen begründet wird, wurde diese Variante 2 für das weitere Verfahren zu Grunde gelegt.

Osterholz-Scharmbeck, den

.....
(Torsten Rohde)
Bürgermeister