

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 199
„Südlich Bargten“
der Stadt Osterholz-Scharmbeck**



Inhaltsverzeichnis

1.	Chronologie des Verfahrens.....	3
2.	Geltungsbereich und Übersichtsplan	3
3.	Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens.....	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	6
6.	Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12

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 / Satzungsbeschluss	13.06.2018

2. Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das ca. 20.825 m² 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.

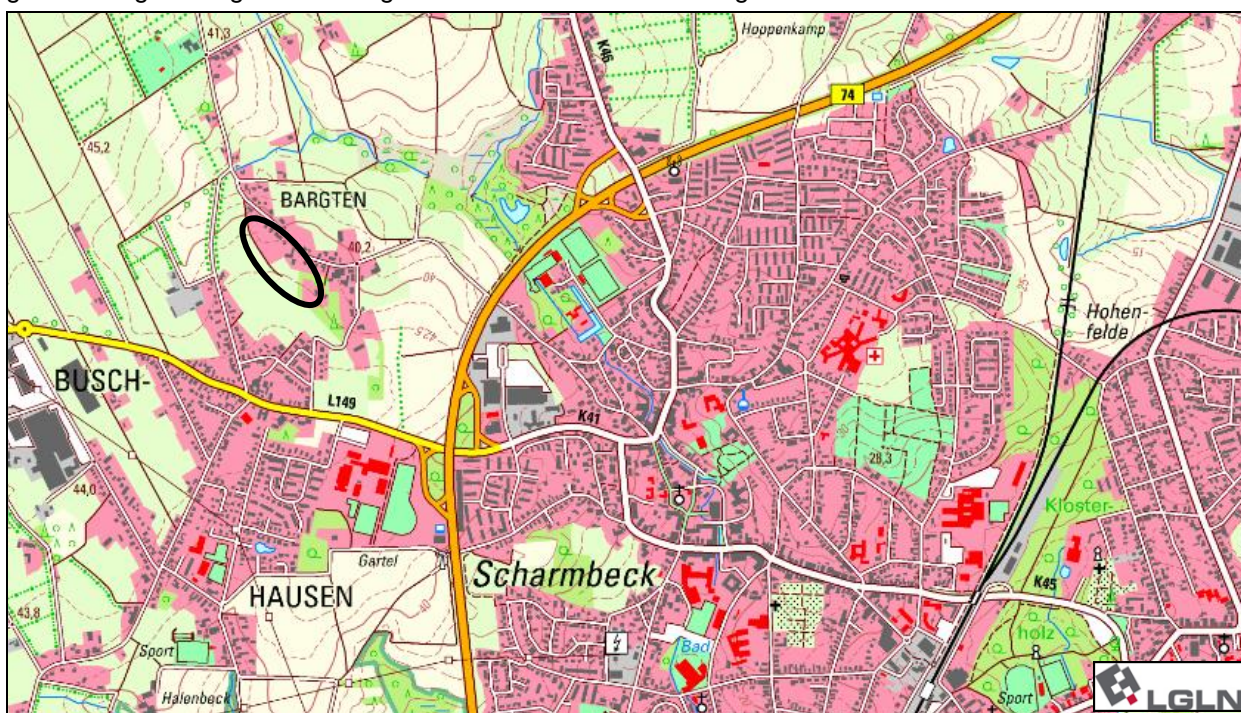


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Bereich des Plangebietes ist mit einer schwarzen Linie umrandet)

3. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Anlass für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Bargten“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächen 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.

Die äußere Erschließung des Plangebietes kann über die Straße „Bargten“ sichergestellt werden. Die innere Erschließung soll im Bereich der ehemaligen Hofstelle über eine private Stichstraße mit Wendeanlage und im übrigen Teil des Plangebietes über drei private Stichwege erfolgen.

Bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung und die innere Erschließungssituation soll eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen werden, dass auf den rückwärtigen Flächen lediglich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Für die straßennahen Bereiche (Bestandsbebauung) sollen hingegen auch Doppelhäuser und Einzelhäuser mit Einliegerwohnung mit bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen werden.

Der vorhandene Gehölzbestand sowie die Wallhecke sollen besonders berücksichtigt werden. Zudem ist es für die Erschließung des südöstlichen Teils des Plangebietes erforderlich, eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 wurden Bestandteil der Begründung.

Aufgrund der dörflichen Siedlungsstruktur wurde aus städtebaulichen Gründen zur Pflege des Ortsbildes eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die Regelungen zur Dachgestaltung sowie zu Grundstückseinfriedungen enthält.

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.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Osterholz seine Stellung ab und führte an, dass das Immissionsgutachten, welches der Begründung zugrunde lag, zu überarbeiten und zu ergänzen sei, weil es von dem Gutachten des Bauantrags (Az. 63-917-12) abwich. Eine Überprüfung durch den Gutachter ergab, dass die Werte auf denen das Gutachten basierte korrekt sind und es sich lediglich um einen Übertragungsfehler handelt, welcher korrigiert wurde.

Weiter regte der Landkreis Osterholz zum Immissionsgutachten an, dass die ausschließliche Stallhaltung bei der Berechnung als „worst case“-Szenario zu betrachten sei. Zudem sei zu begründen, weswegen eine reduzierte Immissionsdauer bei den Quellnummern 2, 3, 5 und 6 dem Gutachten zugrunde gelegt wurde. Der ersten Anregung wurden gefolgt, so dass den Berechnungen im Gutachten der „worst case“ zu

Grunde gelegt wurde. Zu letzterer Anregung wurde ausgeführt, dass eine normale Immissionsdauer bereits in den Berechnungen berücksichtigt wurde und somit lediglich eine redaktionelle Anpassung in der Begründung erforderlich war.

Ferner regte der Landkreis an, die Wallhecke, welche voraussichtlich gem. § 22 NAGBNatSchG geschützt ist, zum Erhalt festzusetzen. Die Wallhecke, welche eine historische Kontinuität aufweist, wurde als „Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts“ in der Planzeichnung gekennzeichnet und wird somit erhalten.

Zudem wurde angeregt, die Flurstücke 57/47 und 57/48 nicht für eine Bebauung vorzusehen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Flurstücke 57/47, 57/48 und 57/27 dem gleichen Eigentümer gehören. 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. Daher wurde der Anregung, die Flurstücke 57/47 und 57/48 nicht zu bebauen nicht gefolgt.

Zusätzlich wurde vom Landkreis angeregt, die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume zeichnerisch festzusetzen. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung soll geregelt werden, dass innerhalb der Kronentraufbereiche bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig sind. Dieser Anregung wurde insofern entsprochen, als dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Kronentraufbereich ausgeschlossen wurden. Zusätzlich wurden Bodenabgrabungen und -aufschüttungen von mehr als 0,2 m ausgeschlossen, um die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.

Der Landkreis regte Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen an. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sollten Ersatzpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle vorgenommen werden. Diesen Anregungen wurde vollumfänglich gefolgt. Ebenso wurde ein nachrichtlicher Hinweis auf die einschlägigen Regeln der Technik zum Baumschutz während der Baumaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abschließend regt der Landkreis im Bezug auf die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege an, mithilfe einer Biotoptypenkartierung zu prüfen, ob im Geltungsbereich besonders geschützte Biotope vorkommen. Dieser Anregung wurde gefolgt und es wurden im Rahmen der Kartierung keine besonders geschützten Biotope angetroffen. 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 des Waldeigentümers 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. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass ein Erhalt der vorhandenen Bäume auf den rückwärtigen Flächen des Grundstückes Bargten Hausnummer 27 vorgesehen ist.

Die KNV regte an, die Fläche des Plangebietes um 10 bis 15m 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. Daher wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass die Kronenbereiche des zum Erhalt vorgesehenen Gehölzbestandes von Bodenversiegelungen freizuhalten sind und Bodenabgrabungen sowie Bodenaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von maximal 20 cm zulässig sind. Zudem wurden die Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche festgesetzt. Der Anregung, das Plangebiet zu verkleinern, wurde 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 Ingenieurbüro 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 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 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 zum Bebauungsplan).

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, das Plangebiet um die Hälfte zu reduzieren, um somit die vorhandene Baumsubstanz zu schützen. Eine Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke im Bereich der ehemaligen Hofstelle, würde jedoch nicht zum Erhalt weiterer Bäume führen. Die entfernten 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 der 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 als 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. Zwischen-

zeitlich 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 Einwender beabsichtigt auf dem Flurstück 57/48 ein Einfamilienhaus zu bauen. Die Zuwegung soll über die Flurstücke 57/27 und 57/47 erfolgen. 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, wurde ebenso berücksichtigt wie die Festsetzung eines „Baufensters“ auf dem Flurstück 57/48.

Als zweiter Beteiligungsschritt gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind folgende Anregungen und Hinweise bei der Stadt eingegangen:

Ein Bürger regte an, die Bebauungsmöglichkeit zum Flurstück 57/47 in westliche Richtung hin zu vergrößern. Um die Bebaubarkeit entsprechend dem Wunsch der Grundstückseigentümer zu verbessern und eine Gleichbehandlung mit den anderen Grundstückseigentümern zu gewährleisten, wurde der Anregung gefolgt und die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert.

Ein weiterer Bürger nahm Stellung zu der Bauleitplanung. Die Stellungnahme bezog sich auf das Oberflächenwasser. Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes befürchtete er einen unregelmäßigen Abfluss des Niederschlagswassers zu den Grundstücken Bargten 31 bis 43. Nach Aussage des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Fachbüros erfolgt zukünftig eine geregelte Entwässerung zum Seitengraben an der Straße Bargten. Bezüglich der genannten Probleme der Oberflächenentwässerung ist daher kein Zusammenhang zwischen Teilen des Plangebietes (WA 3) und den Grundstücken Bargten 31 bis 43 zu erwarten.

Weiter wurde nachgefragt, ob der Unterhaltungsverband ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden ist. Es wurden alle zuständigen Unterhaltungsverbände beteiligt. Dabei gingen nur Hinweise und Anregungen durch den Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord ein.

Der Bürger gab ferner den Hinweis den „Leitfaden zur Starkregenvorsorge“ zu berücksichtigen. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein hydraulischer Nachweis für eine geordnete Entwässerung des Plangebietes erarbeitet. Somit wurden die technischen und rechtlichen Anforderungen an eine geordnete Entwässerung berücksichtigt.

Bezogen auf den Erhalt des Baumbestandes äußerte der Bürger Kritik an der Fällung von fünf Einzelbäumen im Plangebiet. 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 bedauerlich, dass die fünf Einzelbäume gefällt werden müssen. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen war ein Erhalt der Bäume jedoch nicht möglich. Sie werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und angemessen kompensiert.

Abschließend wurde vom Bürger angeregt, das Immissionsgutachten zu überarbeiten. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Schlussendlich gab der Abfall Service Osterholz GmbH (ASO) eine Stellungnahme ab. Die ASO erläuterte in der Stellungnahme die Kriterien, die für die Abfuhr des zukünftig anfallenden Mülls Voraussetzungen sind. Die Abwägung erfolgte dahingehend, dass die Müllgefäße (120 l) der zukünftigen sieben Anliegergrundstücke der Privatstraße am Rand der ausreichend dimensionierten Wendeanlage an den Abholta-

gen abgestellt werden können. Eine ordnungsgemäße Abfuhr des Abfalls kann somit sichergestellt werden.

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) Abs. BauGB das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (siehe Pkt. 4 „Berücksichtigung der Umweltbelange“).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

Im Zuge dessen nahm der Landkreis Osterholz in Bezug auf die Belange der Raumordnung Stellung. Der Landkreis gab zu erkennen, dass er skeptisch ist bzgl. des Charakters des Planvorhabens, 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 Siedlungsbereich Buschhausen erfolgen soll. Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Weiter wies der Landkreis auf das Erfordernis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hin. 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. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Ebenfalls brachte der Landkreis die Bitte vor, die Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für Feuerwehr zu planen und zu gestalten. Die Verkehrsflächen des Plangebietes sind hinsichtlich öffentlicher und privater Verkehrsflächen zu differenzieren. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im südöstlichen Teil des Plangebietes ist 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 können. Insofern wurde der Anregung gefolgt und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr bei der Lage und Abgrenzung der privaten Straßen und Wegeflächen berücksichtigt.

Die Osterholzer Stadtwerke gaben Hinweise bezüglich des Schutzes von Ver- 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.

Das Forstamt Harsefeld wies darauf hin, 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 einer Vertreterin des Landkreises Osterholz, einem Vertreter des Niedersächsischen Forstamtes Harsefeld, einem Vertreter der Landwirtschaftskammer, dem Waldeigentümer, dem Vorhabenträger 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. Zwischenzeitlich wurde von den Waldeigentümern ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, so dass nach Bewilligung des Antrages der Gehölzbestand auf dem Nachbargrundstück entfernt werden kann. Eine Ersatzaufforstung wird auf einer anderen Fläche durchgeführt. Der Hinweis auf einen ausreichenden Waldabstand wurde zur Kenntnis genommen.

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 dem östlich des Plangebietes gelegenen Stallanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht um genehmigungsbedürftige Anlagen gem. 4 BImSchV 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.

Bezüglich der Belange der Bauordnung und der besonderen städtebaulichen Belange regte der Landkreis 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 wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich nicht gefolgt.

Ferner ging der Landkreis auf die Belange des Immissionsschutzes ein und regte eine Überarbeitung des Gutachtens an. Der Anregung wurde gefolgt und das Gutachten überarbeitet.

Der Landkreis regte an, auf eine Bebauung des Flurstücks 57/48 sowie auf die dritte Baureihe im südöstlichen Teil des Plangebietes zum Schutz der Wallhecke zu verzichten. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Wallhecke sowohl durch NAGBNatSchG als auch durch die Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck ausreichend geschützt ist.

Zudem wurde angeregt, dass der Bau des Regenrückhaltebeckens außerhalb der Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume erfolgen sollte. Da die für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan festgesetzte Fläche (ca. 290 m²) größer dimensioniert ist, als es für die Anlage des Beckens (Volumen ca. 101 m³) erforderlich wäre, können im Rahmen der konkreten Ausbauplanung für das Regenrückhaltebecken die Kronentraufbereiche der Einzelbäume freigehalten werden.

Abschließend nahm der Landkreis Osterholz Stellung zu den Belangen der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes. Es wurde darauf hingewiesen, dass keine bekannten Altlasten und/oder Altablagerungen im Planungsgebiet vorliegen. Ein nachrichtlicher Hinweis auf die Meldepflicht bisher unbekannter Altlasten wurde entsprechend der Anregung des Landkreises in die Planzeichnung übernommen.

Das Forstamt Rotenburg wies auf einen einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und Wald hin. 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 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Ausbau wurden lediglich zur Kenntnis genommen, da sie sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben bezogen.

Ferner wurde angeregt, die Straßenbeleuchtung auf einer Masthöhe von 5 m mit LED zu bestücken. Der Anregung wurde gefolgt und eine Straßenbeleuchtung mit LED im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Weiterhin wurden allgemeine Hinweise zur Entwässerung und Abwasserbeseitigung gegeben, die zur Kenntnis genommen wurden.

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 niedersächsische 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 sind, 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.

Durch die vorhandene straßenseitige Bebauung war die mögliche Lage der privaten Erschließungsstraße auf die derzeitige Lösung beschränkt.

Osterholz-Scharmbeck, den

.....

(Torsten Rohde)

Bürgermeister