

# Zusammenfassende Erklärung

## zum Bebauungsplan Nr. 201 „Dorfstraße 28 und 30“

nach Satzungsbeschluss  
gem. § 10a BauGB



Stadt Osterholz-Scharmbeck  
Landkreis Osterholz

**Impressum**

Auftraggeber: Michael Dirschauer  
Dorfstraße 32  
27711 Osterholz-Scharmbeck

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**  
  
Postfach 34 70 17  
28339 Bremen

Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9  
28359 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

Bearbeitungszeitraum: 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Teil C: Gründe für die Wahl des Plans</b>	<b>5</b>

## 1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (vgl. §10a BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

**Im Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

**Im Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

**Im Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

## 2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

### **Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens:**

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Dorfstraße 28 und 30“ im Ortsteil Hülseberg entschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Siedlungslage und weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Die überplanten Grundstücksflächen weisen bereits im Bestand die Nutzung einer Pflegeeinrichtung sowie zugehöriger Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern auf. Der Beurteilungsrahmen bestimmt sich derzeit nach § 34 BauGB.

Durch Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO beabsichtigt die Stadt Osterholz-Scharmbeck der Deckung des bestehenden Pflege- und Wohnbedarfs zu entsprechen. Die konkrete Planungsabsicht bezieht sich auf die Erweiterung des mittig gelegenen Pflegegebäudes. Bauerweiterungen sind auch auf den Nachbargrundstücken, aber generell nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Das Plangebiet verfügt bereits über genehmigten baulichen Bestand. Das Grundstück weist im Bestand bereits die angestrebten Nutzungsformen einer Pflegeeinrichtung sowie des Wohnens ohne Pflegebedarf (typisches Einfamilienhaus) auf. Eine bauliche Nutzung bislang unbebauter Grundstücksflächen wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Das Plangebiet unterliegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Darstellung einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes besteht über die westlich angrenzende Dorfstraße. Die Versorgung kann über den Anschluss an das bestehende Netz der Osterholzer Stadtwerke sichergestellt werden. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

Im Norden, Süden und Westen schließt das Plangebiet an die Siedlungslage des Ortsteils Hülseberg an. Der Geltungsbereich wird meist durch Nadelgehölze zu den Nachbargrundstücken am Lehmkamp und zur offenen Landschaft im Osten abgegrenzt. Östlich des Geltungsbereiches schließen sich durch Hecken gegliederte Grünlandbereiche und Waldparzellen an. Die Gärten sind durch Rasenflächen mit eingestreuten Gehölze geprägt. Im Nordosten der Rasenfläche, befindet sich eine ca. 20 m lange Regenrückhalte mulde, diese weist feuchtere Grünlandvegetation auf.

Über entsprechende Festsetzungen wurde eine bedarfsgerechte und zugleich flächensparende Planung angestrebt, die eine Verträglichkeit mit den Umgebungsstrukturen gewährleistet. Erhaltenswerte Vegetationsbestände im Plangebiet werden gesichert.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Gliederung der Zulässigkeiten durch Teilung des Plangebietes in 3 Ordnungsbereiche.
- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 im Ordnungsbereich WA 2
- Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II Vollgeschossen im Ordnungsbereich WA 1, von III Vollgeschossen im Ordnungsbereich WA 2 sowie von I Vollgeschoss im Ordnungsbereich WA 3.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise bei Zulässigkeit von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand bei Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 20 m in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise bei Zulässigkeit von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand bei Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 70 m im Ordnungsbereich WA 2.
- Steuerung der zulässigen Verortung von Hauptgebäuden durch Festsetzung von Baugrenzen.
- Steuerung der zulässigen Verortung von Garagen, Carports, nicht überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO durch Festsetzungen.
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung entlang des östlichen Randes der Plangebietsfläche.
- Festsetzung von Erhaltungsbindungen bezüglich des vorhandenen Altbaumbestandes im Westen des Plangebietes, des großkronigen Baumes im Norden des Plangebietes sowie der wertvollen Vegetation im Bereich der bestehenden Regenrückhalte mulde.

#### **Umweltprüfung:**

Eine Umweltprüfung wurde zu dem Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden auf eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung geprüft.

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen wesentlichen umweltplanerischen Aspekte aufgeführt.

Der höchste Eingriff erfolgt bezüglich des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Verdichtung. Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild können als nicht erheblich bewertet werden. Über die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen i.V.m. den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet wie z.B. dem Erhalt wertvoller Gehölz- und Biotopstrukturen sowie der Sicherstellung einer Gehölzanpflanzung können die erheblich bewerteten Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreichen. Durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriffe in die umweltrelevanten Schutzgüter können vollständig ausgeglichen werden. Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird somit insgesamt eine umweltverträgliche Planung vorbereitet.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu landschaftsplanerischen bzw. umweltplanerischen Aspekten. Hierzu zählen insbesondere:

- Festsetzung einer randlichen Eingrünung entlang des östlichen Randes der Plangebietsfläche.
- Festsetzung von Erhaltungsbindungen bezüglich des vorhandenen Altbaumbestandes im Westen des Plangebietes, des großkronigen Baumes im Norden des Plangebietes sowie der wertvollen Vegetation im Bereich der bestehenden Regenrückhaltegrube.
- Die Sicherung der externen Kompensation erfolgt über eine vertragliche Absicherung auf Grundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise, über die eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglicht wird. Hierzu zählen u.a. die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und zum Baumschutz.

### **3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die Verfahren der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen und entsprechend der nachfolgenden Erläuterungen gewürdigt:

Die Stellungnahme des **Landkreises Osterholz** vom 22.01.2018 wurde wie folgt gewürdigt: Der Anregung zur Erhaltungsfestsetzung eines großkronigen Einzelbaums unter der Überschrift „3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ wurde gefolgt. Der Hinweis auf eine rechtlich bestehende Kompensationsmaßnahme im Plangebiet wurde aufgenommen und im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt. Da diese Kompensationsmaßnahme nie vollständig umgesetzt wurde und durch die vorliegende Planung Eingriffe in Teilbereiche der hierfür festgelegten Flächen zu Gunsten der baulichen Erweiterung der Pflegeeinrichtung vorbereitet werden, wurde die naturschutzfachliche Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme in die naturschutzfachliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Eine Sicherung in ursprünglich vorgesehener Lage wurde nicht weiter verfolgt. Eine randliche Eingrünung wurde angrenzend gesichert.

Die Begründung wurde entsprechend eines Hinweises unter der Überschrift „4. Verkehrliche Belange“ ergänzt um die Information, dass Änderungen der bestehenden Grundstückszufahrten der Genehmigung des Trägers der Straßenbaulast bedürfen. Planänderungsbedarf ergab sich hieraus nicht.

Seitens des **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wurde in seiner Stellungnahme vom 18.12.2017 vorgetragen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Konkreter Kampfmittelverdacht im Plangebiet wurde nicht vorgetragen und keine Gefahrenerforschung konkret empfohlen. Auch wurden keine Hinweise auf ein Erfordernis der Durchführung einer Luftbildauswertung vorgetragen. Die Planunterlagen beinhalteten bereits einen vorsorglichen Handlungshinweis.

Der **Unterhaltungsverband 79 Osterstade Nord** hat in seiner Stellungnahme vom 25.01.2018 keine Bedenken vorgetragen.

Die **Koordinationsstelle für naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung c/o Biologische Station Osterholz e.V.** hat mit Schreiben vom 25.01.2018 neben städtebaulichen Anregungen vorgetragen, dass

die festgesetzten Baufelder teilweise in die Kronentraufbereiche des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes reichen. Zum Schutz der Bäume wurden die Baufelder zurückgenommen. Darüber wurde eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage im Bereich der Kronentraufen über die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung ausgeschlossen. Ein Abgleich der Erhaltungsfestsetzungen des westlichen Baumbestandes mit dem tatsächlichen Baumbestand ergab keinen Erweiterungsbedarf der festgesetzten Flächen.

Auf entsprechenden Hinweis wurde die Fläche der Regenrückhalte mulde mit temporärer Wasserführung naturschutzfachlich geprüft und bewertet. Ein besonderer Schutz nach § 30 BNatSchG konnte ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Flutrasenvegetation wurde jedoch der Erhalt durch Festsetzung gesichert.

Die **Osterholzer Stadtwerke** und die **Deutsche Telekom Technik GmbH** haben mit Schreiben vom 23.01.2018 und vom 15.01.2018 Hinweise auf Leitungsbestände vorgetragen, die die Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung betreffen. Die Leitungsbestandspläne wurden der Begründung im Anhang beigefügt. Die Planunterlagen wurden um einzelne Hinweise ergänzt.

Entsprechend des Hinweises im Schreiben vom 04.01.2018 der **VBN** wurde die Begründung um Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ergänzt.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB** eingebracht.

Im Rahmen der **Offenlage gem. § 4 (2) BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Die Stellungnahme des **Landkreises Osterholz** vom 22.01.2018 wurde wie folgt gewürdigt: Der unter „2. Belange des Immissionsschutzes“ vorgetragene Hinweis auf ein mögliches Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung bei Wegfall eines Bestandsgebäudes im Bauantragsverfahren wurde zur Kenntnis genommen. Die Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung wird hierdurch nicht berührt.

Der Anregung, vorgetragen unter „3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege“, eine Aktualisierung des Erläuterungstextes über eine bestehende Kompensationsmaßnahme im Umweltbericht vorzunehmen wurde gefolgt. Entgegen einer entsprechenden Anregung wurde der gewählten zeichnerischen Festsetzung zum Schutz des Baumbestandes der Vorrang eingeräumt. Eine Änderung wurde nicht für erforderlich erachtet. Auch wurde kein Erfordernis der Darstellung der Kronentraufbereiche erkannt, da über die gewählten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Erhalt des großkronigen Altbaumbestandes ausreichend gesichert wird.

Entsprechend der vorgetragenen Anregung wird über Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 7.1 gesichert, dass Ersatzpflanzungen bei Abgängen des gesicherten Baumbestandes vorzunehmen sind. Des Weiteren wurde ein ergänzender Hinweis zur Vermeidung von Gefahrenpotenzialen des Baumbestandes aufgenommen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Aufwertungspotenzials im externen Kompensationspool wurde eine entsprechende Umrechnung vorgenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Das **Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung** hat mit Schreiben vom 05.10.2018 vorgetragen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne

Bauwerke gestört werden können, getroffen wird, sobald über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Handlungsbedarf für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergab sich hieraus nicht.

Auf Hinweis in der Stellungnahme der **EWE Netz GmbH** wurden Bestandspläne der Online Planauskunft Ems-Elbe ergänzend am 18.09.2018 abgerufen. Eine Auswertung dieser Bestandspläne ergab keine Hinweise auf Bestandsanlagen oder Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme im Rahmen der **förmlichen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB** eingebracht.

## **4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans**

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Dorfstraße 28 und 30“ im Ortsteil Hülseberg entschlossen, um die bestehende Pflegeeinrichtung am Standort zu sichern und um ihr wirtschaftlich erforderliche, bedarfsgerechte Weiterentwicklungen zuzugestehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen erarbeitet. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen jedoch nur in der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Wesentliche geringere Umweltwirkungen sind hieraus nicht zu erwarten. Daher bestehen unter Berücksichtigung des rechtlich zulässigen Planungsziels keine Planungsalternativen mit erheblich geringeren negativen Umweltwirkungen. Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Stadt Osterholz-Scharmbeck steht, die vorhandene Pflegeeinrichtung durch bedarfsgerechte bauliche Entwicklungen am Standort zu halten. Bei einem Verzicht auf die Planung könnte die Nachfrage nach bedarfsgerechten Pflegeplätzen am Standort Hülseberg nicht ausreichend bedient werden. Der Verzicht auf die Planung stellt somit keine alternative Option dar.

Durch die gewählte Planung wird eine Inanspruchnahme bislang baulich ungenutzter Flächen vermieden. Über eine Nachverdichtung am vorhandenen Standort kann dem Bedarf der Pflegeeinrichtung entsprochen werden. Die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Infrastrukturen wie z.B. von zusätzlichen Verkehrswegen, Leitungen oder Kanälen wird entsprechend nicht vorbereitet.

Über entsprechende Festsetzungen konnte eine Verträglichkeit der zulässigen Nutzung mit den Umgebungsstrukturen, dem Orts- und Landschaftsbild und dem Umweltschutz erreicht werden. Der Bebauungsplan zeichnet sich insgesamt durch eine optimale Ausnutzung im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden aus. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden.

Osterholz-Scharmbeck, den **08.01.2019**

**gez. Rohde**  
(Torsten Rohde)  
Bürgermeister