



**Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 209
„Westlich zum Kattenhorn“**

Stadt Osterholz-Scharmbeck

- Vorentwurf -

(Stand: 03.03.2020)

Planungsanlass / Planungsziele

Für den Bereich des Plangebietes nordwestlich der Straße Zum Kattenhorn liegt ein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Planungsziel ist die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches durch die Entwicklung eines Wohngebietes. Die zukünftige Bebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und ein bedarfsgerechtes Angebot ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die raumordnerischen Vorgaben des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 / aktualisiert 2012 (**LROP**) sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz** aus dem Jahr 2011 (**RROP**) zu berücksichtigen.

Der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** ist zu entnehmen, dass die Stadt Osterholz-Scharmbeck als Mittelzentrum dargestellt ist und von Haupteisenbahnstrecken und einer Hauptverkehrsstraße tangiert wird. Im Textteil wird erläutert, dass der Stadt Osterholz-Scharmbeck die Funktion eines Mittelzentrums zukommt. Zudem wird das Ziel formuliert, dass „in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf“ (LROP, 2.2 Ziffer 03; Ziel) zu sichern und zu entwickeln sind. Durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes kann für die vorhandenen Einrichtungen und Angebote eine bessere Ausnutzung bzw. Nachfrage generiert werden, so dass die zentralörtliche Funktion gestärkt wird.

Weiterhin wird im Textteil zur „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass „in der Siedlungsstruktur [...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden [sollen]“ (LROP, 2.1 Ziffer 01; Grundsatz).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Ergänzung des Siedlungsbereiches durch die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern geschaffen werden. Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände sollen erhalten werden.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

Dem Textteil des LROP ist zudem Folgendes zu entnehmen: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“ (LROP, 2.1 Ziffer 02; Grundsatz). In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 400 m) befindet sich die Bushaltestelle Am Brande (Linie 681), die zwar vorrangig auf den Schülertransport ausgerichtet ist, aber auch anderen Fahrgästen eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns mit seinen zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ermöglicht.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes entspricht.

Am 27.10.2011 ist das **Regionale Raumordnungsprogramm** des Landkreises Osterholz (**RROP**) in Kraft getreten.

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, liegt die südliche Hälfte des Plangebietes am Rand eines *Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung*. Die übrigen Bereiche weisen eine Darstellung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* auf.

Nördlich schließen sich ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft* sowie *Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft* an.

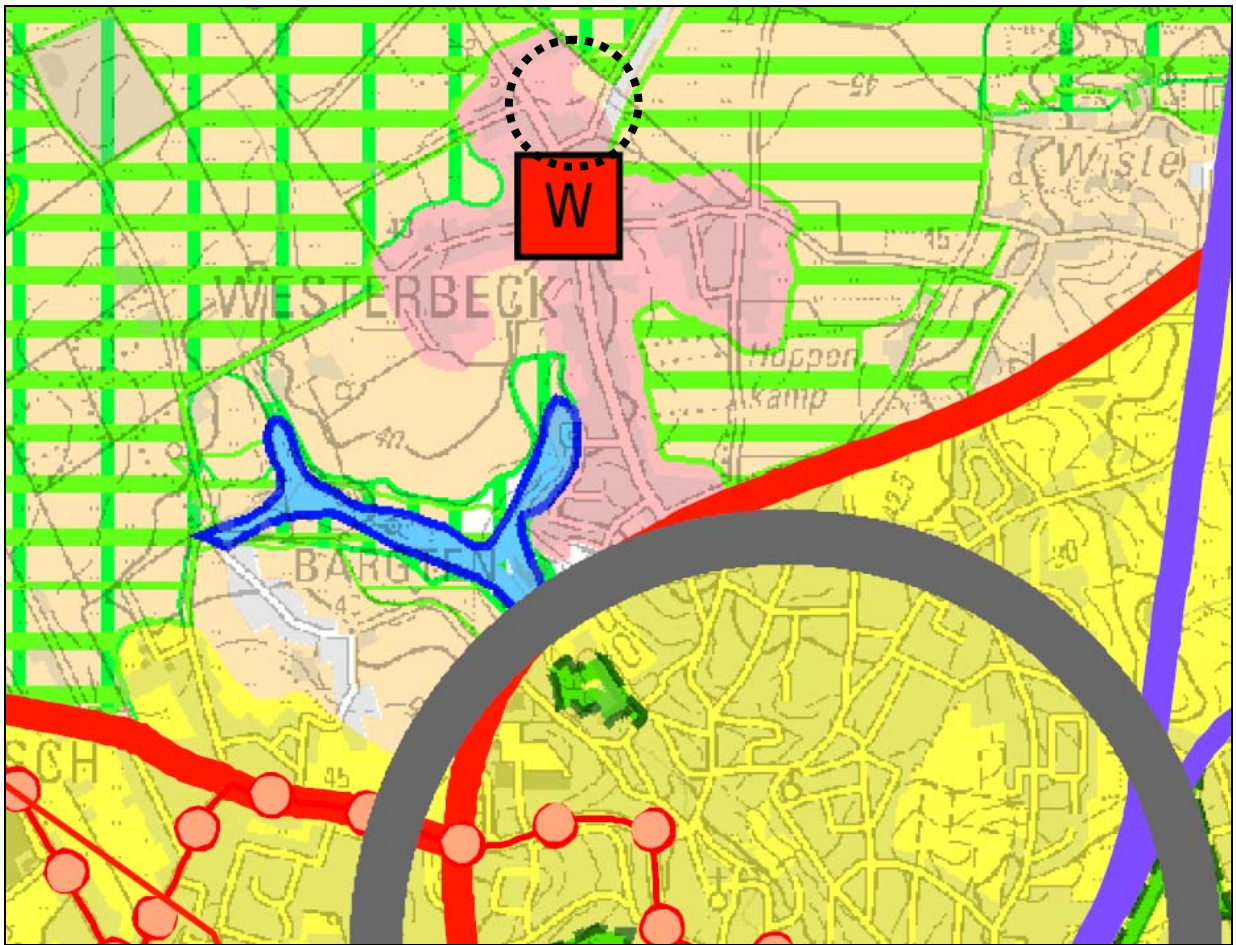


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des LK Osterholz (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelter Kreis)

Bei den flächigen zeichnerischen Darstellungen des RROP handelt es sich aufgrund des landkreisweiten Planungsraumes um einen groben Maßstab, so dass die Darstellungen - analog zum kommunalen Flächennutzungsplan - nicht parzellenscharf auf einzelne Grundstücke heruntergebrochen werden können. Zudem wird für die zugewiesene Funktion *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten mit räumlicher Abgrenzung* in der Legende zur zeichnerischen Darstellung folgendes angemerkt: „*) Das Planzeichen wird zur räumlichen Abgrenzung der unter Ziffer 2.3 – 03 genannten ‚Für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Orte oder Ortsteile‘ verwandt“. Im Textteil wird dazu ausgeführt, dass „die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als *Zentrale Siedlungsgebiete* räumlich näher festgelegten *Zentralen Orte* und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten *Orte oder Ortsteile* auszurichten [ist]. Soweit in Osterholz-Scharmbeck eine Siedlungsentwicklung im *Zentralen Siedlungsgebiet* und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten *Ortsteil Westerbeck* nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten *Ortsteil Scharmbeckstotel* zu konzentrieren“ (RROP, 2.3. Ziffer 03).

Auch wenn das Plangebiet über den als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichneten Bereich hinausgeht, ist die räumliche Abgrenzung des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und steht nicht in Konflikt mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

Dem Textteil des RROP ist zu dem *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* zu entnehmen, dass „*Bereiche, die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind, in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet, in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der*

Kulturlandschaft besonders prägt oder in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat, [...] für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden [...]“ (RROP, 3.7.1 Ziffer 03, Grundsatz).

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Überprüfung der Beikarten zum RROP ergab, dass das standortbezogene natürliche Grünlandertragspotenzial als „mittel“ und das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für Acker als „gering“ eingestuft wird. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes, auch aufgrund der geringen Größe, als eher niedrig einzustufen.

Das Plangebiet liegt vielmehr in einem Bereich, der aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit bedeutsam für die Landwirtschaft ist. Da sich das Plangebiet teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (vgl. RROP 3.7.1 03). Beeinträchtigungen durch die Planung bzw. durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung sind das

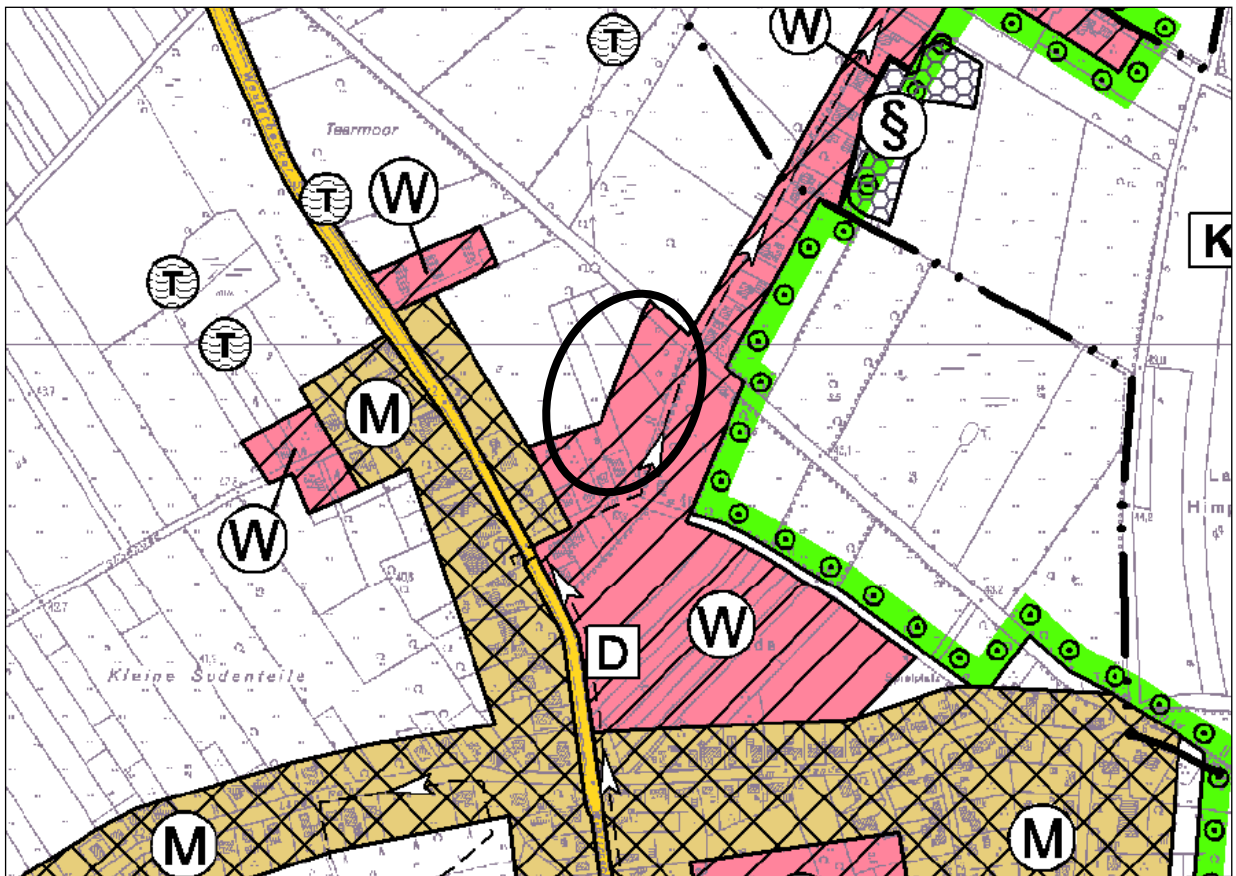


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet)

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht zu erwarten. Für das im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ist dem Textteil folgende Zielformulierung zu entnehmen: „In Vorranggebieten ruhige Erholung in Natur und Landschaft sind raumbedeutsame Nutzungen nur zulässig soweit sie mit der besonderen Funktion der Gebiete vereinbar sind“ (RROP, 3.9 Ziffer 06). Durch den Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes können visuelle Beeinträchtigungen des Vorranggebietes vermieden werden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Osterholz-Scharmbeck sind das Plangebiet sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen als *Wohnbaufläche* dargestellt. Im Westen schließen *sich Flächen für die Landwirtschaft* an.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und somit dem Entwicklungsgebot.

Auf der Ebene der **verbindlichen Bauleitplanung** sind weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden.

Städtebauliche Situation

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Straße Zum Kattenhorn. Es schließt nördlich an den zusammenhängenden Siedlungsbereich Westerbecks an und wird im Norden durch einen Feldweg begrenzt, der beidseitig von einer Feldhecke gesäumt wird. Eine weitere Feldhecke befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im wesentlichen durch moderne freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf, die Dächer sind geneigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann direkt über die bereits ausgebaute Straße Zum Kattenhorn erfolgen. Diese weist einen Anschluss an die ca. 120 m westlich verlaufende Westerbecker Straße und somit an das übergeordnete regionale und überregionale Verkehrsnetz auf.

Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend den städtebaulichen Zielen ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen, das in zwei Bereiche untergliedert wird.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt eine Gliederung der Wohngebiete dahingehend, dass eine Staffelung der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte von Süden nach Norden vorgesehen ist. Dadurch soll eine verträgliche Eingliederung des neuen Wohngebietes in den Siedlungsbereich gewährleistet werden. So ist angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Straße Zum Kattenhorn eine maximale Firsthöhe des eingeschossigen Gebäudes von 8,0 m geplant (WA1). Die Traufhöhe wird auf 4,0 m festgelegt und die Gebäudelänge auf 15,0 m begrenzt. Im übrigen Bereich des Plangebietes (WA2) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von kleineren Mehrfamilienhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten geschaffen werden, da gerade für derartige Angebote eine hohe Nachfrage besteht. Damit sich die zukünftigen Gebäude in die Siedlungsstruktur einfügen, wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die Gebäudelänge ebenfalls auf 15,0 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe orientiert sich an der Umgebung und wird auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Straße Zum Kattenhorn sowie des Feldweges werden erhalten und zur Ergänzung der randlichen Eingrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung einer Hecke im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können somit vermieden werden. Zur Reduzierung der Klimaauswirkungen ist eine Begrünung der Dächer von Carports sowie von Nebenanlagen in Form von Gebäuden vorgesehen.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung ist die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan vorgesehen. Diese soll folgende Aspekte beinhalten:

- **Dacheindeckung** nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen (Farbspektrum: Rot / Rotbraun und Grau / Schwarz); Ausschluss von glänzend glasierten Tonziegeln oder glänzend engobierten Betondachsteinen; Ausnahmen für Solaranlagen.
- **Dachform:** für Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer **Mindestdachneigung** von 30° zulässig; Ausnahmen sind für untergeordnete Gebäudeteile, wie Dachgauben und Vordächer zulässig.

- **Außenfassaden:** mindestens 40 % der Außenfassaden müssen mit Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in Rot / Rotbrauner Farbgebung gestaltet werden.

Gutachten / Untersuchungen

Es liegt ein Bodengutachten vor (Stand: 20.12.2019; Worpssweder Baugrundgesellschaft für Bodenuntersuchungen mbH). Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Durch ein geeignetes Fachbüro wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von einer Betroffenheit der Schutzgüter Fläche, Wasser und Boden auszugehen.

Bremen, den 03.03.2020

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de