

# Anlage B



## **Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 214 „Auf der Wulfsküche“**

Stadt Osterholz-Scharmbeck

- Vorentwurf -

(Stand: 22.10.2024)

## Planungsanlass / Planungsziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 02.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 214 „Auf der Wulfsküche“ sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits auf Ebene des aktuell geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Osterholz-Scharmbeck für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, so dass hier der Bebauungsplan direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um den Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll zu arrondieren und auf Ebene des Bebauungsplanes ein flächensparendes Erschließungskonzept realisieren zu können.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines *Allgemeinen Wohngebietes* in der Ortschaft Scharmbeckstotel. Die Stadt setzt dies um anhand von verschiedenen Gebäudetypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser), so dass unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden und eine soziale Durchmischung des Gebietes erreicht wird. Ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ werden als identitätsstiftende Elemente in das geplante Wohngebiet integriert und soll allen Einwohnern Scharmbeckstotels zur Verfügung stehen. Ein besonderer Fokus liegt zudem auf der inneren Durchgrünung des geplanten Wohngebietes. **Planungsrechtliche Grundlagen**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Bundesraumordnungsprogramm**, im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet enthält die zeichnerische Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** keine Vorgaben. Der Stadt Osterholz-Scharmbeck wird die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten des gehobenen Bedarfs (LROP, 2.2 Ziffer 03; Ziel) beabsichtigt. Durch die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes kann für die vorhandenen Einrichtungen und Angebote eine bessere Ausnutzung bzw. Nachfrage generiert werden, so dass die zentralörtliche Funktion gestärkt wird.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im Textteil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

*„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen“ (LROP 1.1).*

*„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2.1 – 01).*

*„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 – 02).*

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in Scharmbeckstotel durch die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Es werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen geschaffen, so dass sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Bereicherung des Wohnraumangebotes gemäß demographischer Gesellschafts-Entwicklungen stattfindet. Es wird zukünftig nicht nur ein Angebot für junge Familien zur Verfügung stehen, sondern auch für alleinstehende Personen jeden Alters. Die vorliegende Bauleitplanung trägt somit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Die Bushaltestelle Scharmbeckstotel (Schule) befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet und bietet eine Verbindung nach Osterholz-Scharmbeck und Bremen Burg (Bahnhof) durch die Linie 680. Außerdem halten dort die Schulbuslinien 663 und 662 sowie die Nachtlinien N 62 und 68.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. Im **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

Im vorliegenden Planungsfall beschränkt sich die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches auf die unbedingt erforderlichen Flächen. Die vorliegende Bauleitplanung ist somit mit diesem Grundsatz vereinbar.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **Hochwasserrisikomanagement**

*„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Das Plangebiet weist eine Höhenlage von ca. 19 m über NHN auf und befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Es liegt auch nicht in einem Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Für das Plangebiet sind laut den Umweltkarten Niedersachsen auch keine Überflutungen bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) zu erwarten. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als sehr gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

*„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Auswirkungen durch den Klimawandel sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da sickerfähige Böden vorliegen und Mulden im Straßenraum vorgesehen sind, so dass auch auf Starkregenereignisse reagiert werden kann. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind keine Auswirkungen durch Überflutungen von Gewässern zu befürchten.

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

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

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, liegt das Plangebiet innerhalb eines *Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung*.

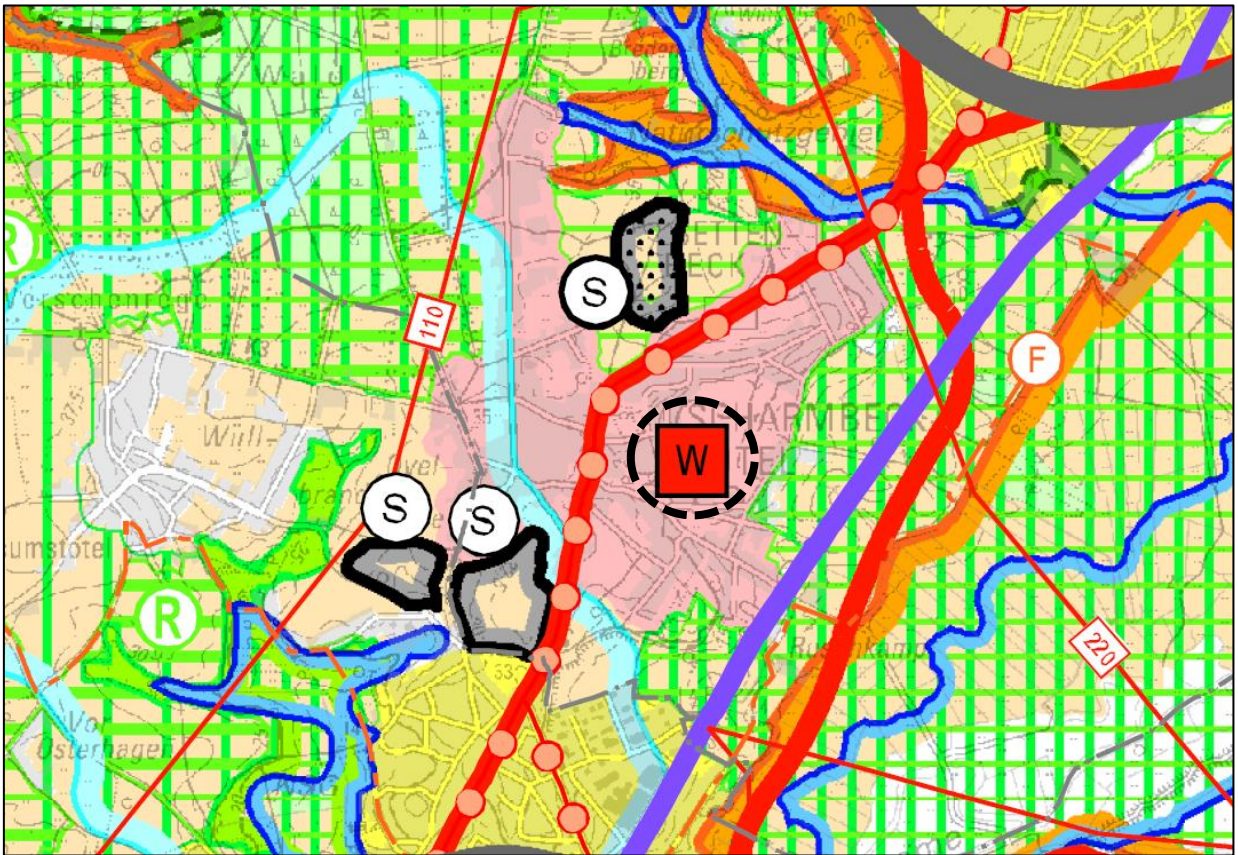


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des LK Osterholz (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelter Kreis)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dem im RROP die Funktion *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten mit räumlicher Abgrenzung* zugewiesen wird. 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).

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in der Vergangenheit mehrere Wohngebiete innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches sowie im besonders für die Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteil Westerbeck geschaffen, so dass in diesen Bereichen keine größeren zusammenhängenden Flächenoptionen mehr vorhanden sind. Daher soll nun das vorliegende Plangebiet in Scharmbeckstotel entwickelt werden.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist der überwiegende Teil des Plangebietes (Bebauungsplan) sowie die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Westen schließen sich *Flächen für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“ sowie eine kleine *Fläche für Wald* an. Diese wird teilweise überlagert von einer nachrichtlichen Kennzeichnung eines gemäß Kleingewässerschutzverordnung des Landkreises Osterholz geschützten Kleingewässers (Biotop 2282). Südlich der Wohnbauflächendarstellung weist der Flächennutzungsplan im



Bereich der alten Ortslage eine Darstellung als *gemischte Baufläche* auf, an die sich eine kleine *öffentliche Grünfläche* anschließt. Diese ist im Osten teilweise überlagert von sonstigen zeichnerischen Informationen „Wald gemäß Angaben der Forstbehörde“ sowie Kennzeichnung der „*nachrichtlichen Übernahme eines besonders geschützten Biotops*“ (Biotop 2284).

Wie bereits erläutert, ist der überwiegende Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 2). Zur Realisierung des städtebauliches Konzeptes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes von einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Wohnbaufläche* erforderlich, um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten.

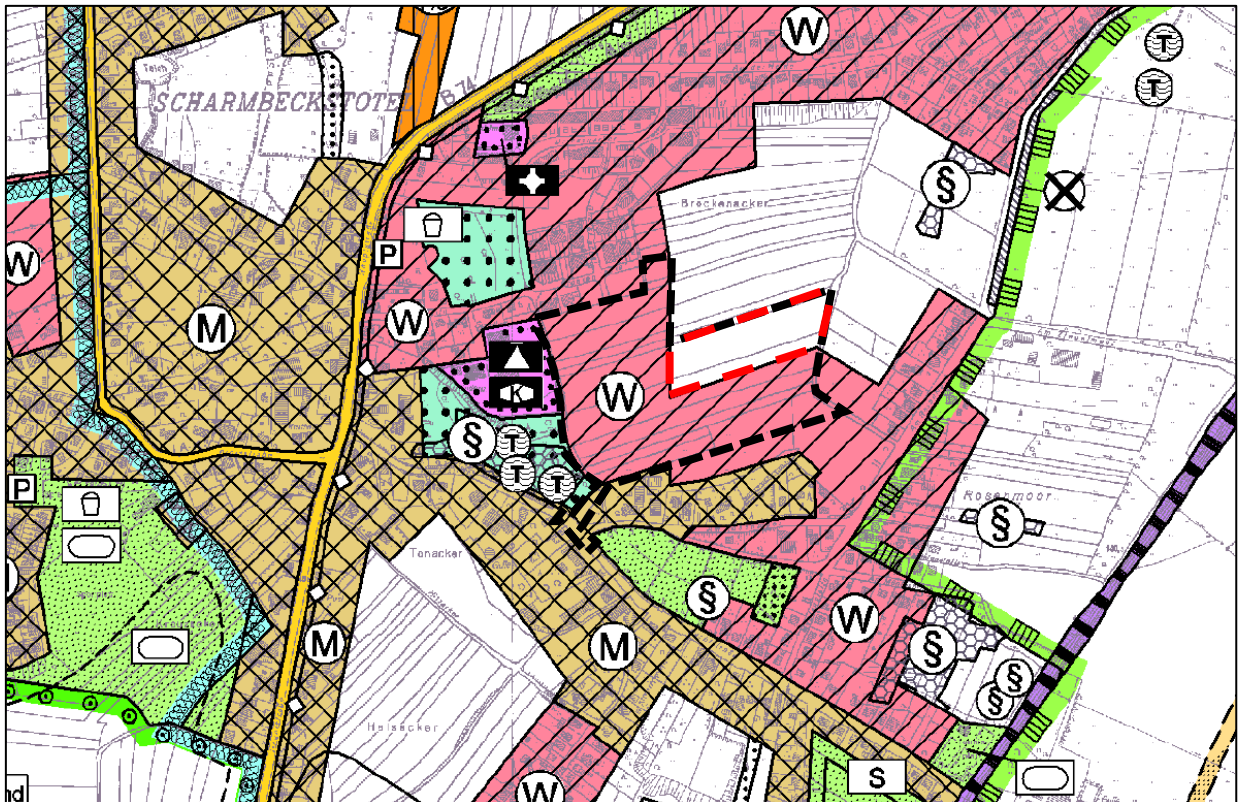


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit schwarz gestrichelt und die der Flächennutzungsplanänderung rot gestrichelt gekennzeichnet)

Auf der Ebene der **verbindlichen Bauleitplanung** liegt für die nordwestlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen der Bebauungsplan Nr. 4 „An der Wurth“ (Rechtskraft: 13.11.1985) vor. Eine kleine Teilfläche im Bereich der Buchtstraße, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, wird durch den vorliegenden Bebauungsplanes überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Wurth“ umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bebaute Siedlungsbereiche und unbebaute Grundstücksflächen für die erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das Gebiet ist daher in Bezug auf die bauliche Nutzung sehr stark gegliedert und setzt im Wesentlichen *Reine Wohngebiete*, *Allgemeine Wohngebiete*, *Mischgebiete* und *Dorfgebiete* fest. Zudem sind *Flächen für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „Kirche, Schule und Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten)“ sowie eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine kleine *Waldfläche* festgesetzt.

Aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen beschränkt sich die weitere Beschreibung der wesentlichen Bebauungsplaninhalte auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche.

Unmittelbar nördlich des jetzigen Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Wurth“ *Mischgebiete* fest, in denen Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m errichtet werden dürfen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. Eine

Straßenverkehrsfläche teilt die beiden Mischgebiete und sieht eine Verbindung in Richtung Süden, zum aktuellen Bebauungsplangebiet vor.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „An der Wurth“

Die westlich des jetzigen Plangebietes gelegenen Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 4 „An der Wurth“ als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig,
- die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten und
- die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,6 festgesetzt.

Südlich schließen sich daran eine kleine Waldfläche sowie eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken an.



### **Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Osterholz-Scharmbeck**

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osterholz-Scharmbeck wurde erarbeitet, um Ziele und Handlungsempfehlungen zu entwickeln, die für „die Sicherstellung zukunftsfähigen Wohnens geeignet sind“ (Wohnraumentwicklungskonzept, S. 2).

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung enthält das Wohnraumversorgungskonzept folgende Zielvorstellungen:

„Die **Konzentration der Wohnraumangebote** soll in der **Kernstadt**, dem Zentralen Siedlungsgebiet (inkl. Westerbeck, Buschhausen und Bargten) sowie im erweiterten Siedlungsraum in den Ortschaften Scharmbeckstotel und Pennigbüttel erfolgen. Diese Siedlungsräume sind als integrierte Wohnstandorte mit vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur anzusehen (im Sinne des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“). In den übrigen Ortschaften steht die maßvolle Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung im Vordergrund“ (Wohnraumversorgungskonzept, S. 44).

„Scharmbeckstotel und Pennigbüttel sind aufgrund der Nähe zur Kernstadt und den infrastrukturellen Einrichtungen und aufgrund der Lagegunst entlang der B 74 geeignete Standorte für flächigere Siedlungsentwicklungen. Diese werden derzeit durch die Darstellungen im FNP bestimmt, bieten jedoch darüber hinaus auch weitere Flächenpotentiale“ (Wohnbauentwicklungskonzept, S. 45).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der ausdrücklich für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist und entspricht somit der vorgenannten Zielvorstellung.

Als qualitatives Entwicklungsziel wird die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes genannt, um für unterschiedliche Zielgruppen ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Auch diese Vorgabe wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet realisiert werden können.

### **Städtebauliche Situation**

Der ca. 6,09 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Buchtstraße und südlich der Straße Brockenacker im Ortsteil Scharmbeckstotel. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich auf der östlichen Seite der B 74. Der historische Siedlungsbereich von Scharmbeckstotel ist durch eine lockere Strukturierung gekennzeichnet und befindet sich beiderseits der Bundesstraße. Ergänzt wird dieser durch eine moderne einzeilige Bebauung entlang der vorhandenen Straßen sowie stärker verdichtete Wohngebiete im Bereich der Grenzstraße, der Straße Auf der Hammerworth sowie im Bereich Brockenacker.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Zudem sind mehrere landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung zwischen der Straße Brockenacker und der Straße Am Rosenmoor ein Fuß- und Radweg, der aus südlicher Richtung bis zum Kita-Gelände im Bedarfsfall auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Neben der Kita befinden sich die Grundschule Scharmbeckstotel sowie die dazugehörigen Freiflächen mit Spielgeräten. Südlich schließt sich eine kleine Waldfläche an, in die ein Regenrückhaltebecken eingebettet ist. Dieses ist Teil des Systems zur Ableitung des Niederschlagswassers u. a. über einen durch das Plangebiet verlaufenden Kanal aus dem Wohngebiet Brockenacker. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt in Richtung Südosten in einen dort innerhalb einer Grünfläche verlaufenden Graben geleitet.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Lediglich eine Teilfläche des am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges sowie ein Teil der Straßenverkehrsflächen der Buchtstraße und der Straße Am Rosenmoor werden durch den aktuellen Bebauungsplan überplant. Außerdem wurde die zusätzlich angelegte Parkplatzfläche für das Wohngebiet Brockenacker in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um diesen Bereich planungsrechtlich abzusichern.

### **Städtebauliches Konzept**

Von Seiten eines Investors wurde ein städtebauliches Konzept (siehe Abb. 4) erarbeitet, welches entsprechend den politischen Beschlüssen der Stadt Osterholz-Scharmbeck als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes sein sollte. Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes wurden unter Berücksichtigung der ersten Ergebnisse zur Erschließungsplanung (Straßen, Entwässerung, Schmutzwasser) Modifizierungen vorgenommen (siehe Abb. 5). Dies betrifft insbesondere den Verzicht auf ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet zu Gunsten von Sickermulden in straßenbegleitenden Grünstreifen und der Realisierung von so genannten Stauraumkanälen, d. h. Kanälen mit einem größeren Volumen. Da das Regenrückhaltebecken entfallen konnte, ergab sich die Möglichkeit zur Verlagerung der in Ost-Westrichtung verlaufenden Grünachse im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Grünflächen wurden nach Süden verschoben, so dass nun eine bessere fußläufige Erreichbarkeit des vorgesehenen Kinderspielplatzes ermöglicht wird. Zudem wurde eine stärkere Durchmischung des Plangebietes in Bezug auf die Gebäudetypen / Wohnformen vorgenommen.





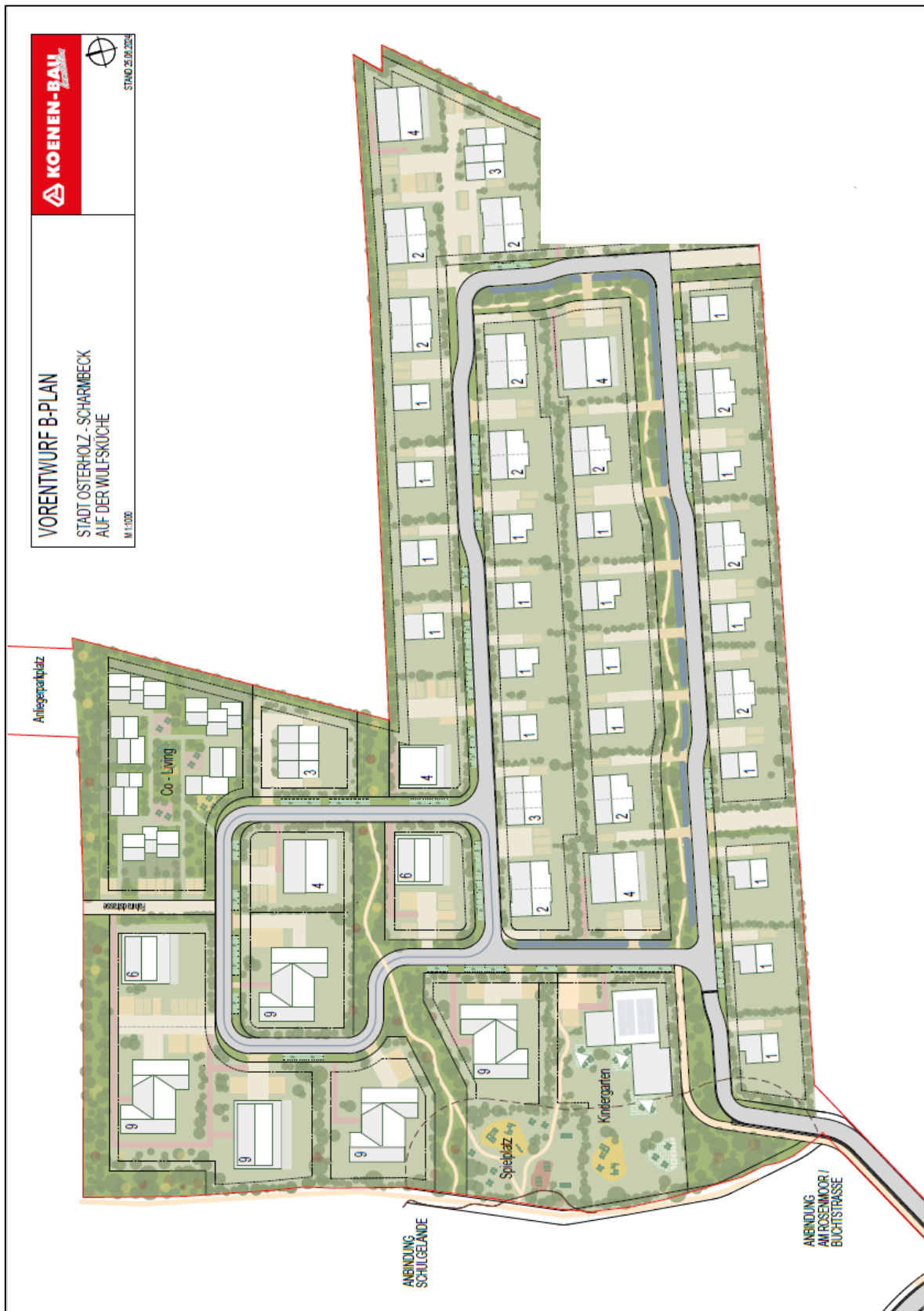


Abb. 5: modifiziertes städtebauliches Konzept (Stand: 25.06.2024, Koenen-Bau Immobilien GmbH)

## Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

Die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet das modifizierte, städtebauliche Konzept (siehe Abb. 5). In Abhängigkeit von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Gebäudehöhe, der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude sowie der Bauweise wurde das Plangebiet in die Wohngebiete WA 1 bis WA 7 untergliedert. Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern mit 4 (WA 4), 6 (WA 5) oder 9 Wohnungen (WA 6) je Wohngebäude. Innerhalb der WA 1 und WA 2 Gebiete soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Sie dürfen im WA 1 ein Vollgeschoss und im WA 2 zwei Vollgeschosse aufweisen, so dass auch moderne Hausformen realisiert werden können.

Im WA 3 sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten zulässig, so dass das Angebot an verschiedenen Gebäudetypen vervollständigt wird.

Die ergänzende Gliederung der Wohngebiete in Q 1 bis Q 19 ist wegen des Geländegefälles erforderlich und um eine Zuordnung zu den Höhenfestpunkten im Bereich der Planstraßen zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Zuordnung zum Straßenniveau kann eine geordnete Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude sichergestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden zudem Garagen, Carports und Nebenanlagen von Gebäuden zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der vorgelagerten Straße ausgeschlossen, um diesen Bereich von höheren baulichen Anlage freizuhalten.

Die innerhalb der Wohngebiete mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Ableitung des Schmutz- bzw. Niederschlagswassers. Die Fläche im Süden des Plangebietes ist für die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche vorgesehen.

Als wesentliches Element des geplanten Wohngebietes sind umfangreiche Grünflächen vorgesehen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und entlang der Straßenflächen auch für die Anlage von Mulden für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen sind. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Auswirkung von Starkregenereignisse können abgemildert werden. Darüber hinaus ist am Rand des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke vorgesehen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

An zentraler Stelle des Plangebietes ist eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Kita und Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt, um dort bedarfsabhängig z. B. eine Kita oder einen Treffpunkt zu realisieren. Unmittelbar angrenzend an diese *Fläche für den Gemeinbedarf* ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der auch von dem westlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg und damit auch von Bewohnern der bereits vorhandenen Wohngebiete erreicht werden kann.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Buchtstraße aus über ein Ringstraßensystem, so dass fast alle zukünftigen Baugrundstücke an einer Straße liegen werden und daher direkt erschlossen werden können. In Richtung Norden ist lediglich eine Fahrradstraße vorgesehen, die ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden soll. Zudem ist eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge geplant, um die Erreichbarkeit des Plangebietes über zwei verschiedene Rettungswege zu sicherzustellen.

Eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung ergänzt die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und enthält Regelungen zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Grundstückseinfriedungen und den Abschluss von Kies- und Schotterbeeten.

### **Gutachten / Untersuchungen / Fachplanungen**

Es liegen bereits folgende Untersuchungen / Gutachten vor, deren Ergebnisse und Empfehlungen bereits in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Erschließung B-Plan Oberstacker / Buchtstraße / Am Rosenmoor in Scharmbeckstotel (Ingeuieur-geologisches Büro underground, Bremen, Stand: 04.11.2021)
- Freigabebericht (KMB Kampfmittelbergung GmbH, Bremen; Stand: 26.03.2024)
- Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde Bremervörde; Stand: 28.10.2021)
- Verkehrsuntersuchung Wohngebiet nördlich der Buchtstraße in Scharmbeckstotel (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover; Stand: 07.02.2022)
- Vorentwurf Lageplan Entwässerung (Stand: 10.06.2024, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude)
- Vorentwurf Lageplan Verkehrsanlagen (Stand: 25.09.2024, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude)

### **Belange des Verkehrs**

Da das Plangebiet über die Buchtstraße erschlossen werden soll, wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, um zu überprüfen, ob das bestehende Straßensystem den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. (Verkehrsuntersuchung Wohngebiet nördlich der Buchtstraße in Scharmbeckstotel Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover; Stand: 07.02.2022)).

Gegenstand der Untersuchung war im Wesentlichen die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Buchtstraße / B 74 und Kreisstraße / B 74 zu überprüfen. Dazu wurde eine videogestützte Knotenstromzählung an einem repräsentativen Werktag durchgeführt und das Jahr 2035 als Prognosehorizont festgelegt. Zudem wurde eine Zunahme des Verkehrs um 5 % bis zum Jahr 2035 berücksichtigt.

Das Gutachten geht von einem Baugebiet von 8 ha aus. Diese Annahme beinhaltet nicht nur die Fläche des Plangebietes von ca. 6,09 ha sondern auch die südlich angrenzende potenzielle Entwicklungsfläche von ca. 2 ha. Das Gutachten ist also auf eine rechnerisch größere Fläche und somit auch eine größere Einwohnerzahl ausgelegt.

Für das Plangebiet wurden basierend auf den vorgenannten Parametern der Gesamtverkehr (Summe aller Ziel- und Quellverkehre) sowie das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den mit einer Lichtsignalanlage (Ampel) geregelten Knotenpunkt B 74 / Kreisstraße auch zukünftig eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben sein wird. Der Knotenpunkt Buchtstraße / B 74 ist im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt B 74 / Kreisstraße zu sehen, da bereits heute eine Vorgelagerte Warteline im Bereich der B 74 in Fahrrichtung Süden erforderlich ist, um ein Links-einbiegen von der Buchtstraße in Richtung B 74 zu ermöglichen.

*„(52) Die Anzahl der Linkseinbieger steigt zwar mit dem neuen Wohngebiet von 42 auf 71 an. Dies ist aber immer noch eine geringe Anzahl (rechnerisch 1,2 Kfz/ Umlauf), die im bestehenden Knotensystem abgewickelt werden kann.“*

*„(53) Die Ansiedlung des neuen Wohngebiets ist demnach trotz der bereits derzeit hohen Belastung der beiden Einmündungen möglich“ (Verkehrsuntersuchung Wohngebiet nördlich der Buchtstraße in Scharmbeckstotel (Zacharias Verkehrsplanungen), Seite 20).*

Auch der aktuelle Ausbau der Buchtstraße wird von Seiten des Gutachters als ausreichend erachtet, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Das Gutachten führt dazu folgendes aus:

*„(66) Die Anbindung des Baugebietes erfolgt für den Kfz-Verkehr über eine Straßenverbindung in Höhe der Straße Am Rosenmoor in die Buchtstraße. Im bestehenden Straßennetz wird der Neuverkehr damit über die Buchtstraße im Abschnitt von der B 74 bis zur Einmündung der Straße Am Rosenmoor abgewickelt.“*

*„(67) Die Buchtstraße wird in diesem Abschnitt derzeit von ca. 1.570 Kfz/ Werktag befahren. Zukünftig könnte gemäß Verkehrsprognose mit neuem Baugebiet das Verkehrsaufkommen auf ca. 2.920 Kfz/Werktag ansteigen.“*



(68) Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) können Wohnstraßen ca. 400 Kfz/h, d.h. ca. 4.000 Kfz/Tag aufnehmen. Auch wenn die Grenzwerte natürlich nicht immer ausgereizt werden sollten, kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf einer Wohnstraße abgewickelt werden.

(69) Die Buchstraße ist in diesem Abschnitt als Wohnstraße ausgebaut und als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5 m. Damit können sich Pkw bei normaler Geschwindigkeit begegnen. Pkw und Lkw müssen die Geschwindigkeit im Begegnungsfall verringern, was auch dem Charakter einer Wohnstraße entspricht.

(70) Der Gehweg verfügt über eine Breite von rund 1,5 m, in Abschnitten auch etwas breiter. Die Breite entspricht nicht dem nach heutigem Regelwerk gewünschten Maß. Demnach wäre eine Breite von 1,8 m für einen Fußgängerbegegnungsfall wünschenswert. Zur Fahrbahn wäre dann noch ein Sicherheitsstreifen von 0,3 m zu addieren. Insgesamt ergäbe sich eine Gehwegbreite von 2,1 m.

(71) Die aktuelle Gehwegbreite ist für bestehende Baugebiete üblich. Auch wenn nicht die verkehrsplanerisch gewünschten Regemaße erreicht werden, ist nicht zwingend ein Ausbau, d.h. eine Verbreiterung erforderlich.

(72) Ein Gehweg ist lediglich auf der Südseite der Straße eingerichtet. Dies ist aber insoweit unproblematisch, als auf der Nordseite keine Grundstücke/ Wohnhäuser direkt erschlossen werden.

(73) Der Radverkehr kann bei den zu erwartenden Verkehrsmengen sicher, wie in Tempo-30-Zonen üblich, auf der Fahrbahn geführt werden. Separate Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

(74) Aus verkehrsplanerischer Sicht kann das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen demnach über den Abschnitt der Buchstraße zwischen der Einmündung im Bereich Am Rosenmoor und der B 74 abgewickelt werden. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

(75) Für den Fuß- und Radverkehr sind selbstverständlich weitere Anbindungen (z.B. nach Norden Richtung An der Wurth, Brockenacker, Oberstacker oder nach Osten Richtung Am Rosenmoor, Am Ziegelmoor, Ruschkamp) sinnvoll und zu empfehlen“ (Verkehrsuntersuchung Wohngebiet nördlich der Buchstraße in Scharmbeckstotel (Zacharias Verkehrsplanungen), Seite 23-24).

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Gegenwärtig verläuft die Trasse eines Niederschlagswasserkanals aus dem nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiet in Richtung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens südwestlich des Geltungsgebietes. Im Rahmen der zukünftigen Bebauung des Plangebietes ist vorgesehen, den südlichen Abschnitt des Kanals zu verlegen, so dass dieser zukünftig innerhalb der Straßenverkehrsflächen liegen wird. Im nördlichen Abschnitt verläuft der Kanal teilweise über zukünftige Baugrundstücke, wird hier jedoch über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan und ergänzende grundbuchliche Eintragung gesichert.

Im südlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen bzw. innerhalb der *öffentlichen Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ vorgesehen. Die Sickerfähigkeit des im Plangebiet vorkommenden Bodens wird durch ein Bodengutachten belegt (Erschließung B-Plan Oberstacker / Buchstraße / Am Rosenmoor in Scharmbeckstotel (Ingeieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 04.11.2021)).

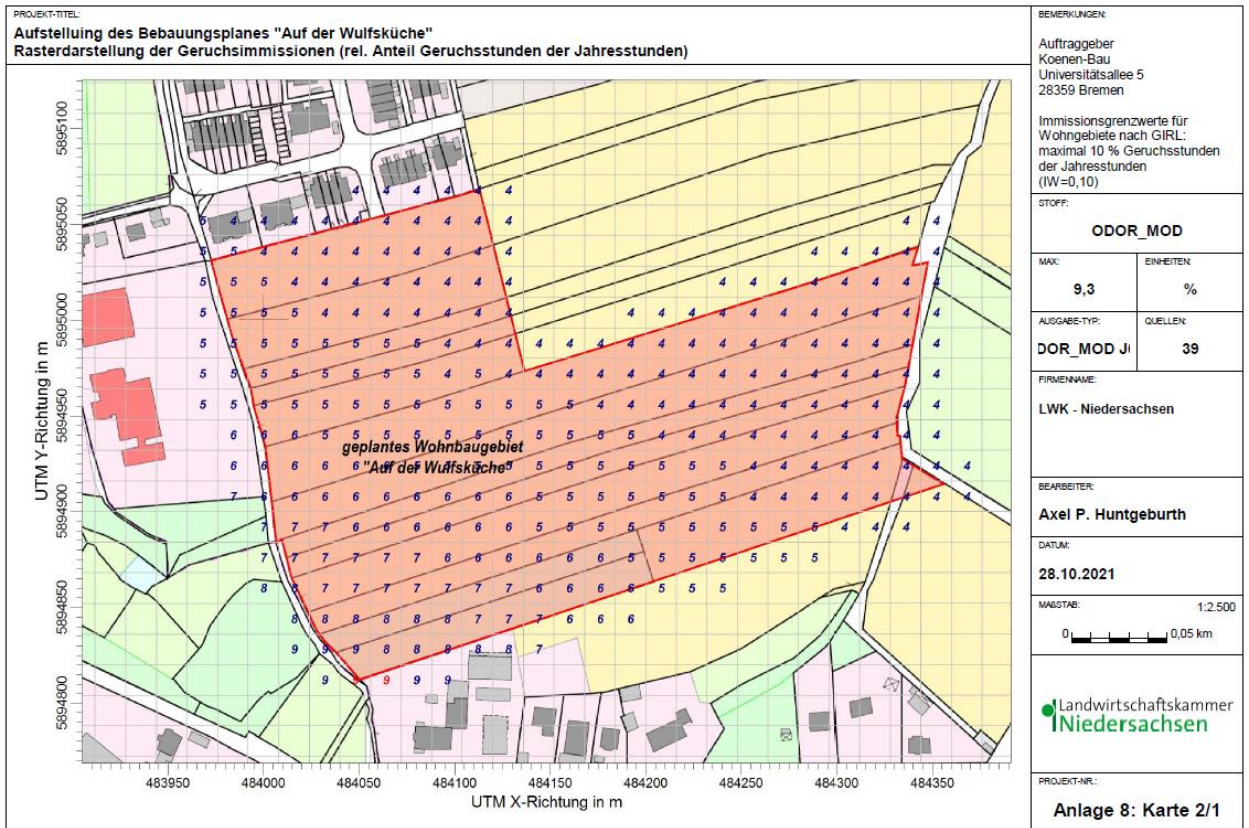
Aufgrund des Geländreliefs ist für den nordwestlichen Teil des Plangebietes die Ableitung des Niederschlagswassers in einen im Straßenraum verlaufenden Kanal vorgesehen. Dieser soll so dimensioniert werden, dass er in Form eines Stauraumkanals das Niederschlagswasser sammeln und dann gedrosselt in das vorhandene Regenrückhaltebecken ableiten kann.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an den vorhandenen Kanal im Bereich der Straße Am Rosenmoor angeschlossen.

**Immissionsschutz**

Aufgrund der im Umfeld des Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wurde bereits frühzeitig ein Geruchsimmisionsgutachten erarbeitet (Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde Bremervörde; Stand: 28.10.2021)). Dieses berücksichtigt alle emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe in einem Radius von 600 m um das Plangebiet.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, wird der Immissionswert von maximal 10 % der Jahresstunden mit relevanten Gerüchen im Plangebiet eingehalten.



**Abb. 6: Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde; Stand: 28.10.2021)**

**Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde von einem privaten Kampfmittelbergungsdienst eine Luftbildauswertung durchgeführt und für eine Teilfläche eine genauere Untersuchung ausgeführt. Dabei wurden weder Bombenblindgänger noch Munition gefunden, so dass das Plangebiet als kampfmittelfrei anzusehen ist.

**Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Entwurfsfassung erarbeitet.

Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gemäß NIBIS-Kartenserver handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Böden um Mittleren Pseudogley beziehungsweise um Mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde, denen gemäß dem angewendeten Breuer-Modell eine allgemeine Bedeutung zukommt. Dementsprechend ist das Schutzgut Boden in einem Verhältnis von 1:0,5 auszugleichen.

Im Plangebiet befinden sich Bestandsversiegelungen von 432 m<sup>2</sup> durch einen geschotterten Weg an der Westseite des Plangebietes sowie die vorhandene Straße im Südwesten.

Für den zukünftigen Versiegelungsgrad werden Annahmen getroffen. Bei den *Allgemeinen Wohngebieten* werden als maximal zulässige Versiegelungen die jeweiligen Grundflächenzahlen mit einer 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen angenommen. Bei den *Straßenverkehrsflächen* sowie der *Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* (GFL 2) wird eine zukünftige Versiegelung von 100 % angenommen. Bei der Fläche für Gemeinbedarf wird angenommen, dass sie zukünftig zu 80 % versiegelt werden darf.

Bei den als Siedlungsgrün festgesetzten Flächen wird angenommen, dass 10 % durch Wege, Bänke etc. versiegelt werden können. Beim Verkehrsgrün sowie dem Spielplatz wird von einer 60 %-igen Versiegelung ausgegangen. Im Plangebiet ergibt sich daraus eine maximale Versiegelung von 36.444 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Bestandsversiegelungen ergibt sich somit eine Neuversiegelung von 36.011 m<sup>2</sup> (36.444 m<sup>2</sup> - 432 m<sup>2</sup>). Somit beträgt der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden 18.006 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1 Maximale Versiegelung der verschiedenen Nutzungstypen**

Nutzungen	Versiegelung gesamt (m <sup>2</sup> )
WA	21.858
Verkehrsflächen	9.617
GFL 2	291
Grünflächen	2.608
Gemeinbedarf	2.070
<b>Summe</b>	<b>36.444</b>

Zudem kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da 6 Weiden, eine Eiche und ein Ahorn nicht erhalten werden können. Die Eiche und der Ahorn sind zudem durch die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Baumschutzsatzung) geschützt. Aufgrund der Größe der Bäume müssen 9 Bäume als Ausgleich gepflanzt werden.

**Tab. 2 Bäume, die nicht erhalten werden können**

Baumart	Stammdurchmesser (cm)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Ersatz
Weide	70	220	Nein	1
Weide	70	220	Nein	1
Weide	80	251	Nein	1
Weide	80	251	Nein	1
Weide	80	251	Nein	1
Weide	100	314	Nein	1
Eiche	100	314	Ja	2
Ahorn	40	126	Ja	1
			Summe	9

In der Planzeichnung sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen* mit einer Gesamtgröße von 1.265 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Flächen werden verwendet, um die erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu kompensieren. Zudem sind innerhalb der *öffentlichen Grünflächen* insgesamt 9 Einzelbäume anzupflanzen. Somit verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von ca. 16.741 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, eine Poolfläche in der Gemeinde Lilienthal für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen. Diese befindet sich ca. 3,7 km südöstlich des Plangebietes zwischen der Straße Niederende im Süden und der Hamme im Norden.

Auf einer 16.741 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 85/6, Flur 3, Gemarkung St. Jürgen, ist die Entwicklung von extensivem Grünland vorgesehen.



Abb. 7: Übersichtsplan zur externen Kompensationsfläche (Quelle: Gemeinde Lilienthal)



Bremen, den 22.10.2024

**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

**Anlagen:** Planzeichnung

Erschließung B-Plan Oberstacker / Buchtstraße / Am Rosenmoor in Scharmbeckstotel (Ingenieur-geologisches Büro underground, Bremen, Stand: 04.11.2021)

Freigabebericht (KMB Kampfmittelbergung GmbH, Bremen; Stand: 26.03.2024)

Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde Bremervörde; Stand: 28.10.2021)

Verkehrsuntersuchung Wohngebiet nördlich der Buchtstraße in Scharmbeckstotel (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover; Stand: 07.02.2022)

Vorentwurf Lageplan Entwässerung (Stand: 10.06.2024, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude)

Vorentwurf Lageplan Verkehrsanlagen (Stand: 25.09.2024, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude)