

Gemeinde Grasberg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 “Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ 2. Änderung

im Auftrag der
Gemeinde Grasberg
Landkreis Osterholz

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32 747

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
1.1	Lage des Änderungsbereiches	3
1.2	Aufstellungsbeschluß	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen	3
1.4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
1.5	Bodenfunde	4
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.	Erfordernis der Planung	6
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1	Sondergebiet Sportanlage: Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Allgemeines Wohngebiet: Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Mischgebiet: Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Grünflächen	9
4.5	Besonders geschützte Biotope gemäß § 28a NNatG	9
4.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
4.7	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	9
4.8	Parkplatzflächen	10
4.9	Verkehrsflächen	10
5.	Eingriffsbeurteilung	11
6.	Städtebauliche Werte	12
7.	Ver- und Entsorgung	12
8.	Verfassererklärung	12
Anlagen: - Zielplanung		
- Tabelle Eingriffsregelung		
- Karte Bestandsbewertung		

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf" wurde 1982 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich wurde bereits eine Änderung durchgeführt, die 1988 rechtsverbindlich wurde.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt nicht den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9. Im Norden dieses Bebauungsplanes ist dort ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet sowie teilweise ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet festgesetzt, aber nie verwirklicht worden. Dieses Planungsziel wird von der Gemeinde Grasberg auch nicht mehr verfolgt, so daß dieser Teil des Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung ist.

Zur Zeit ist für diesen nördlichen Bereich und den angrenzenden Flächen ein Bebauungsplan in der Aufstellung, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Im Bereich der Sportanlage Wörpedorf sind durch unterschiedliche Nutzungs- und Flächenansprüche Entwicklungsengpässe entstanden. Aus diesem Grunde hatte die Gemeinde Grasberg 1992 einen Aufteilungsplan in Auftrag gegeben. Die Entwürfe des Aufteilungsplanes wurden in den verschiedenen Sportvereinen diskutiert. Der Aufteilungsplan, der im Dezember 1993 vorlag, bildet die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Der Schwerpunkt des Aufteilungsplanes bildete die Funktionsverteilung der einzelnen Nutzungen. Sport, Freizeit und der dazugehörige An- und Abfahrtverkehr waren dabei die maßgebenden Planungsgrößen. Mit der übergreifenden Funktionsverteilung sollten auch zukünftige Entwicklungen der Vereine und der Gemeinde berücksichtigt werden (siehe Anlage).

Zudem besteht der Bedarf für einzelne Sportvereine die baulichen Anlagen zu erweitern.

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich der Änderung sind im Eigentum der Gemeinde.

1.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich mit Flächeninhalt von ca. 18 ha liegt in der Flur 1 der Gemarkung Wörpedorf.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseite des FLurstückes 159/10, teilweise durch das Flurstück 168/5 und 177/6

Im Süden: durch die Wörpedorfer Straße (L 133)

Im Westen: durch den Kirchdamm (K 10)

Im Osten: teilweise durch die Ostgrenze des Flurstückes 177/6 und durch die Ostgrenze der Flurstücke 168/7, 168/13, 168/20 und 168/19

1.2 Aufstellungsbeschluß

Ein förmlicher Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes ist vom Rat der Gemeinde Grasberg am 25. Juni 1992 gefaßt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzlichen Grundlagen gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung	vom 08.12.1986
zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und	
Wohnbaulandgesetz	vom 01.05.1993
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.	vom 15.09.1977
geändert durch die 4. Änderungsverordnung	vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und	
Wohnbaulandgesetz	vom 01.05.1993
Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F.	vom 18.12.1990
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	vom 06.06.1986
i.d.F	vom 13.07.1995

1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut bzw. die im Bebauungsplan festgesetzten Sportplätze wurden bereits gebaut. So liegen entlang des Kirchdammes große Grundstücke, die mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut sind. Die rückwärtige Grundstücksfläche wird als Gartenfläche oder aber als Weide genutzt.

An der Ecke Kirchdamm/Wörpedorfer Straße befindet sich der Gasthof Thoss mit einigen Nebengebäuden.

Zwischen dem Gasthof Thoss und der Bebauung entlang des Kirchdammes liegen Acker und Grünlandflächen.

Entlang der Wörpedorfer Straße verläuft der Wörpedorfer Schiffgraben über den der, direkt an der Straße liegende, Schützenhof Wörpedorf über kleine Brücken zu erreichen ist.

Westlich des Schützenhofes Wörpedorf befindet sich eine unbefestigte Fläche für die Stellplätze, die durch den alten Baumbestand eingerahmt werden. Nördlich der Stellplätze schließt sich eine größere Baumgruppe an. Hinter dem Baumbestand befindet sich ein Wohngebäude.

Neben dem Schützenhof liegt ein Wohnhaus, daß von dem Betreiber des Schützenhofes Wörpedorf genutzt wird. Gleich daneben befindet sich der Schießstand, dessen Bahnen nicht überdacht sind.

Gegenüber dem Schießstand besteht eine Reithalle mit der dazugehörigen Koppel. Hinter der Reithalle ist eine umfangreiche Grünfläche mit Baumbestand und einer Teichanlage entstanden. In der Grünfläche liegt ein Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Im Anschluß an die Grünfläche wurden 4 Tennisplätze mit einem Clubhaus errichtet. Das Clubhaus sowie die angrenzenden Fußballplätze sind über eine unbefestigte Parkplatzfläche zu erreichen. Diese Parkplatzfläche wird über den Kirchdamm und der Straße Am Sportplatz erschlossen.

Südlich der Parkplatzfläche ist ein Bolzplatz entstanden.

Der Sportverein hat bereits zwei Fußballfelder angelegt und ein Umkleidegebäude wird ebenfalls genutzt.

Die beiden Reitplätze und die Fußballfelder werden durch eine kleine Wiese voneinander getrennt.

Im Norden, außerhalb des Plangebietes, werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

1.5 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind.

Im Falle von Funden gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Lüneburg benachrichtigen wird.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt den Änderungsbereich teilweise als Sondergebiet und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Die bebauten Grundstücke am Kirchdamm sind als Wohnbaufläche dargestellt und die Bebauung an der Wörpedorfer Straße als Gemischte Baufläche. Somit stimmt der Bebauungsplan in Teilbereichen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Eine Anpassung der Darstellungen erfolgt im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

3. Erfordernis der Planung

Aufgrund der Ausarbeitung des Aufteilungsplanes (siehe Anlage) sind einige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 9 notwendig. So sollen einige Nutzungen auf andere Flächen verlegt oder vorhandene bauliche Anlagen erweitert werden.

Der wichtigste Punkt dieser Änderung ist aber die Konfliktbewältigung zwischen vorhandener sportlicher Nutzung und der teilweise vorhandenen Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Grundstücke an der Wörpedorfer Straße als "MD-Gebiet" Dorfgebiet festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung ist eine Umnutzung des Gebäudebestandes bzw. die Neuplanung von Gebäuden nur für Wohnzwecke möglich, die mit den vorhandenen sportlichen Anlagen wie z.B. Schießstand und dem Schützenhof Wörpedorf (Tanzveranstaltungen) im Widerspruch stehen.

Zudem entspricht die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht der vorhandenen Nutzung.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll daher eine Festschreibung der derzeitigen Nutzung auf den Grundstücken bzw. ein erweiterter Schutz der vorhandenen sportlichen Nutzungen erfolgen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

4.1 Sondergebiet Sportanlage: Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Sportanlage mit teilweise angrenzender Wohnnutzung festgesetzt. In der Änderung des Bebauungsplanes wird der Bestand gesichert, großflächige Erweiterungen der sportlichen Nutzung werden nicht festgeschrieben, so daß keine zusätzlichen Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken.

Die vorhandenen Nutzungen sowie die aufgrund dieser 2. Änderung zulässigen Erweiterungen sollen ausschließlich von örtlichen Vereinen genutzt werden.

Da gewerbliche Nutzungen bei den geplanten Sportanlagen bzw. -einrichtungen nicht bestehen und nicht vorgesehen sind, sind die Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven vom 01.08.1995 als Hinweise auf eine empfehlenswerte - aber nicht notwendige - Überprüfung zu verstehen.

Nur der Schießstand erhält eine größere überbaubare Grundstücksfläche als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Die Erweiterung soll eine 100m-Bahn ermöglichen, wobei im Vorfeld eine schalltechnische Überprüfung erfolgen sollte.

Im benachbarten Mischgebiet ist das Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Der Schutzanspruch des Wohnens ist deshalb auch hier gemindert, so daß Konflikte nicht zu erwarten sind.

Eine Überprüfung der Lärmsituation erfolgt erst bei Änderung der sportlichen Nutzung, da die Änderung des Bebauungsplanes nur den Bestand in diesem Bereich sichert.

Der größte Teil des Änderungsbereiches wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Innerhalb der Sportanlage sind Nutzungen z.B. Reitplätze, Fußballplätze, Bolzplätze, Tennisplätze oder der Schießplatz mit den dazugehörigen baulichen Anlagen auf den dafür gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Bestandserhaltung und Erweiterung des **Schießstandes** erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 2.800 qm. In dieser Fläche ist eine Überdachung des Schießstandes bzw. eine 100-m-Bahn möglich. Die Festsetzung erfolgt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schießstand und einer eingeschossigen Bauweise.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die **Reithalle** bleibt erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird somit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reithalle festgesetzt und mit einer II-geschossigen Bauweise versehen.

An der nordwestlichen Reithallenecke wird eine kleinere überbaubare Fläche festgesetzt, die für den Neubau des Geflügelzuchtvereins benötigt wird. Aufgrund der Grundrißaufteilung der Halle ist keine andere Anbaumöglichkeit möglich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist an der Stelle des Neubaus ein Pflanzgebot festgesetzt. Bei der Erweiterung der Reithalle wird auf die weitgehende Sicherung und den Schutz der bestehenden Laubgehölze Rücksicht genommen.

Mit dem Neubau besteht auch die Möglichkeit, den massiven und wenig gegliederten Giebel der Reithalle zu unterbrechen. Dadurch läßt sich der Giebel optisch reduzieren. Der geplante Neubau erhält somit die Festsetzung einer I-geschossigen Bauweise.

Um den wachsenden Ansprüchen gerecht zu werden, wird das zentral gelegene Umkleidegebäude des **Fußballvereines** durch eine größere überbaubare Grundstücksfläche erweiterungsfähig. Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Umkleidegebäude und einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Eine überbaubare Grundstücksfläche war bereits im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt.

Das vorhandene Nebengebäude im Norden des Änderungsbereiches dient den **Reitplätzen**. Um auch hier eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 500 qm festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gerätehaus und einer I-geschossigen Bauweise.

Die Festsetzung einer **Tennishalle** am Kirchdamm bleibt erhalten.

Das Clubhaus des Tennisvereines wird in seinem Bestand gesichert und eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet: Art und Maß der baulichen Nutzung

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das Wohngebiet am Kirchdamm werden in dieser 2. Änderung übernommen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer I-geschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, um den optimalen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Um das Einfügen in die vorhandene Bebauung zu erreichen, wird aber eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Bezugsebene der Höhenvorgaben ist dabei die Höhenlage der K 10 in den Schnittpunkten der Straßenbegrenzungslinien mit den Zufahrten der Wohnbebauung.

4.3 Mischgebiet: Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD-Gebiet) am Kirchdamm erhält die Festsetzung eines Mischgebietes (MI-Gebiet). Die Grundstücke am Kirchdamm werden zur Zeit wohnbaulich genutzt. Aufgrund des vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebietes auf der anderen Straßenseite ist die Wohnnutzung aber schon vorbelastet. Zudem befindet sich auch eine Zufahrt zum Gewerbegebiet im Bereich der Wohnnutzung. Aufgrund der vorhandenen Störquellen kann das ungestörte Wohnen nicht mehr gewährleistet werden. Es wurde deshalb ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei der Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch des Wohnens nicht entfällt, sondern nur gemindert wird.

Entlang der Wörpedorfer Straße, im Bereich des Schützenhofes Wörpedorf, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ebenfalls ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung ist dort eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Die Nutzung des Schützenhofes Wörpedorf, der Schießstand sowie die Nutzung der Reithalle stehen aber einer wohnbaulichen Entwicklung der Grundstücke entgegen. Zudem entspricht die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht der vorhandenen Nutzung.

Es wird somit ein Mischgebiet (MI-Gebiet) festgesetzt, bei dem das Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig ist. Die Mischgebiete werden damit, entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO, nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Dabei ist zu berücksichtigen, daß in dem Mischgebiet am Kirchdamm die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 BauNVO nicht eingeschränkt werden.

Die Mischgebiete an der Wörpedorfer Straße werden mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschößflächenzahl von 0,4, und einer II-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt, entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9.

Die Festsetzung eines Mischgebietes betrifft auch das Wohngebäude Nr. 18 c, das in der Nähe des Schützenhofes liegt. Aufgrund der Lage im Gebiet Schießplatz/Reithalle/Schützenhof wird es besonders durch diese Nutzungen beeinträchtigt. Das Wohnen ist auch auf diesem Grundstück nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß das Gebäude Bestandsschutz hat. Durch die frühere Festsetzung eines Dorfgebietes gab es für eine gewerbliche Nutzung hier kaum Möglichkeiten. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird somit die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes gesteigert.

4.4 Grünflächen

Die in der Mitte des Änderungsbereiches vorhandene Grünfläche wird auch als solche festgesetzt; sie ist im Eigentum der Gemeinde. Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude haben somit Bestandsschutz.

4.5 Besonders geschützte Biotop gemäß § 28a NNatG

Die Teichanlage innerhalb der Grünfläche sowie der Teich im Norden des Geltungsbereiches sind nach Mitteilung des Landkreises Osterholz geschützte Biotop und wurden deshalb im Bebauungsplan festgesetzt.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Sportgeländes erfolgt die Festsetzung von Pflanzstreifen. Die Festsetzungen wurden teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.7 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Aufgrund der Bestandsaufnahme (siehe Anlage) des Gehölzbestandes wurden Flächen zur Erhaltung der Gehölze festgesetzt. Pflanzstreifen, die noch nicht ausreichend ausgebildet sind, werden durch textliche Festsetzung ergänzt.

4.8 Parkplatzflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Parkplatzfläche wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

In Rahmen der Trägerbeteiligung waren die Parkplatzflächen aufgeteilt worden. Eine Fläche wurde an der Straße Beim Sportplatz festgesetzt. Der Landkreis Osterholz hatte bei dieser Festsetzung Bedenken, da es in der Vergangenheit mehrfach Beschwerden von Anwohnern der Straße Beim Sportplatz gab, da der Parkplatz bereits als "wilder Parkplatz" genutzt wurde.

Um eine Verschlechterung der Situation der Anwohner zu vermeiden, werden die beiden Parkplatzflächen wieder zusammengelegt und vom Kirchdamm aus erschlossen.

Nach Anregung des Landkreises Osterholz wird für die Parkplätze eine wassergebundene Decke festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung 5.).

4.9 Verkehrsflächen

Im Änderungsbereich sollen keine zusätzlichen Verkehrserschließungen erfolgen. Die verkehrliche Erschließung führt über die Wörpedorfer Straße an den vorhandenen Parkplatz des Schützenhofes.

Zudem besteht am Kirchdamm eine Zufahrt zur Reithalle und zu den geplanten Parkplätzen.

Im Änderungsbereich sind fußläufige Verbindungen bereits vorhanden oder nach dem Aufteilungsplan geplant. Die detaillierte Festsetzung der Fuß- und Radwege soll - bis auf eine Ausnahme - im Bebauungsplan aber nicht erfolgen.

5. Eingriffsbeurteilung

Grundlage für die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 sowie die 1. Änderung. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Bebauung bzw. die Anlage von Sportanlagen bereits rechtlich möglich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes muß in Bezug auf die Eingriffsbeurteilung deshalb nur die durch die Änderung zusätzlich möglichen Eingriffe ausgleichen.

In der Anlage sind, in tabellarischer Form, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten oder die zusätzlich anzulegenden Pflanzstreifen aufgeführt worden. Dabei wird dargestellt, ob die Pflanzstreifen bereits verwirklicht wurden oder ob noch ergänzende Pflanzungen notwendig sind. Zudem werden den Maßnahmen einzelne Eingriffe, wie z.B. Erweiterungen von überbaubaren Flächen, zugeordnet.

Folgende grundsätzlichen Änderungen erfolgen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt an der Wörpedorfer Straße ein Dorfgebiet (MD) fest. Die 2. Änderung setzt ein Mischgebiet (MI) fest, wobei die Ausnutzungsziffern (GRZ 0,2) sich nicht verändern.

An der vorhandenen Reithalle ist der Neubau für den Geflügelzuchtverein in einer Größe von ca. 300 qm geplant, das festgesetzte Pflanzgebot muß an dieser Stelle entfallen. Der Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung erfolgt, in Absprache mit dem Landkreis Osterholz (siehe Textliche Festsetzungen), südlich des Tennisclubs durch Festsetzung von 30 Birkenhochstämmen.

Der Schießstand wird um weitere überbaubare Flächen erweitert, um eine 100-m-Bahn zu ermöglichen.

Nördlich der Reithalle wird eine bestehende Grünfläche durch Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Die Fläche hat eine Größe von ca. 7400 qm. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt, wobei auch eine Darstellung Wasserfläche sowie Baumbestände erfolgte. Durch die Festsetzung einer Grünfläche und von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern kann dieser Bereich langfristig gesichert werden und wirkt sich somit positiv in der Gesamtbewertung der Eingriffe im Änderungsgebiet aus. Die auf dem Grundstück gelegene Teichanlage wird als besonders geschütztes Biotop gemäß 28 a NNatG festgesetzt.

Die Reitplätze im Norden des Änderungsbereiches erhalten eine überbaubare Grundstücksfläche für einen evtl. An- oder Neubau des Gerätehauses mit einer Größe von 350 qm.

Nach der Auflistung der einzelnen Änderungen ist ersichtlich, daß zwar zusätzliche überbaubare Flächen ausgewiesen werden, aber durch die Neuanlage von Pflanzstreifen und durch die langfristige Absicherung der Grünflächen diese Eingriffe ausgeglichen werden können.

6. Städtebauliche Werte

Die städtebaulich relevanten Werte sind für den Entwurf ermittelt worden.

Flächenanteile	ha	%
Fläche des Änderungsbereiches	18,12	100
Allgemeines Wohngebiet	2,37	13
Mischgebiet	0,68	3,7
Mischgebiet*	2,4	13,2
Sondergebiet Sportanlage	10,94	60,5
Öffentliche Grünflächen	0,74	4,1
Parkplätze	0,92	5,1
Straße Beim Sportplatz	0,07	0,4

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die Gebäude auf dem Sportgelände sind somit bereits an dem Abwasserkanal angeschlossen und sind mit Strom, Wasser und Gas versorgt.

In der Planzeichnung wurden die vorhandenen Transformatorenstationen übernommen. Die in der Katasterunterlage eingetragene 20 KV-Freileitung ist nicht mehr vorhanden und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan wird die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht festgesetzt. Es wird aber davon ausgegangen, daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann, da die Wohnbaugrundstücke sehr groß sind und auch die großzügigen Grünflächen der Sportanlage Möglichkeiten bieten.

Die Versickerung des Oberflächenwassers soll vorrangig in diesem Bebauungsplanbereich erfolgen. Erst wenn eine solche Versickerung bei einem konkreten Vorhaben nicht möglich ist, wird eine anderweitige technische Lösung vorzunehmen sein. Es erfolgt deshalb hier kein Nachweis der Versickerungsfähigkeit, da noch nicht abgesehen werden kann, welche weiteren Einrichtungen in welcher Ausführungsart aufgrund dieses Bebauungsplanes noch realisiert werden.

8. Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, November 1995

Grasberg, den 16.11.1995

gez. Blanke
(Ratsvorsitzender)

(L.S)

gez. Monsees
(Gemeindedirektor)