



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 23
„Lindenstraße / Rotdornweg“,
2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Gemeinde Grasberg

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	11
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
7.2	Wasserwirtschaft.....	13
7.3	Verkehr	13
7.4	Immissionsschutz.....	14
7.5	Ver- und Entsorgung.....	14
7.6	Klimaschutz	14
8.	RECHTSFOLGEN	16

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg", 2. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, beschlossen.

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 675 m² (2.251 m² Plangebietsfläche x GRZ 0,3). Die am 28.03.2023 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“ steht in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, da sie unmittelbar südlich der Birkenstraße liegt. Die festgesetzte Grundfläche in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt ca. 2.000 m². Somit liegen die zusammengekommenen Grundflächen der beiden Planungen immer noch weit unter der gesetzlichen Schwelle von 20.000 m².

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Da die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (*Allgemeines Wohngebiet*) nicht verändert wird, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um die nordöstlich gelegenen Wörpe (2718-322 Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit

Teufelsmoor; In Kraft seit dem 23.12.2015). Die Wörpe verläuft in einer Entfernung von ca. 40 m zum Plangebiet, wobei sich zwischen Plangebiet und Wörpe die Bebauung westlich / nordwestlich der Straße Wiesendamm erstreckt. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund des bereits seit Jahrzehnten konfliktfreien Nebeneinanders nicht zu erwarten.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung der von Bruns Vermessung (Osterholz-Scharmbeck) zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich der Ortschaft Grasberg und grenzt an den Wiesendamm und die Birkenstraße. Er weist eine Größe von insgesamt 2.251 m² auf. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind 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** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursivschrift**) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind **Grundsätze** (nur **Kursivschrift**) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm 2022** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes führt das LROP unter Ziffer 1.1 01 aus, dass „*in Niedersachsen und seinen Teilräumen eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen soll.*“ Durch die vorliegende Planung wird der Vorgabe der nachhaltigen räumlichen Entwicklung Rechnung getragen.

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

„*Es sollen Siedungsstrukturen 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 Planung entspricht die Gemeinde Grasberg den Vorgaben des LROP.

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:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (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 liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wörpe aus dem Jahr 2016. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (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 ebenfalls nicht zu erwarten, da sickerfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Mit der nordöstlich in 40 m entfernt gelegenen Wörpe ist ein Vorfluter vorhanden, so dass potentiell die Gefahr besteht, dass diese über die Ufer treten kann. Im Falle von ansteigenden Wasserständen ist den Karten des Niedersächsischen Umweltportalen zu entnehmen, dass sich Überflutung nach Nordwesten ergießen würden (dort bis zur Straße Am Ützenbarg). Der bebaute Bereich südöstlich der Wörpe – und damit auch das Plangebiet – liegen gegenüber dem natürlichen Bett der Wörpe dagegen deutlich höher, so dass hier keine Überflutungen bei Starkregenereignissen zu erwarten sind.

Durch die Entfernung von über 17 km zwischen der tidebeeinflusster Weser und dem Plangebiet sowie der dazwischenliegenden Großstadt Bremen mit ihren Deichen, Sperrwerken und Schleusen sind auch keine Auswirkungen durch eindringendes Meerwasser zu erwarten.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 „Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen sollen dies berücksichtigen.“

2.3 03 „Die Siedlungsentwicklung ist 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.“

2.3 07 „Der Freiraumverbrauch und die Zersiedelung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung sollen deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“

2.3 08 „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Dabei sollen – möglichst auf der Basis eines Flächenkatasters – die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden.“

2.3 10 „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“

Gemäß dem *Regionalen Raumordnungsprogramm 2011* des Landkreises Osterholz, ist der Hauptort Grasbergs als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*. Die nordöstlich verlaufende Speckmannstraße ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Die nahegelegene Wörpe ist als *Vorranggebiet Natura 2000* und als *Vorranggebiet Hochwasserschutz* gekennzeichnet. Der Wiesendamm ist ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg*. Da mit der Planung eine Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb eines Wohngebietes ermöglicht werden soll, werden die vorstehend benannten Ziele und Grundsätze des *Regionalen Raumordnungsprogramms* eingehalten. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

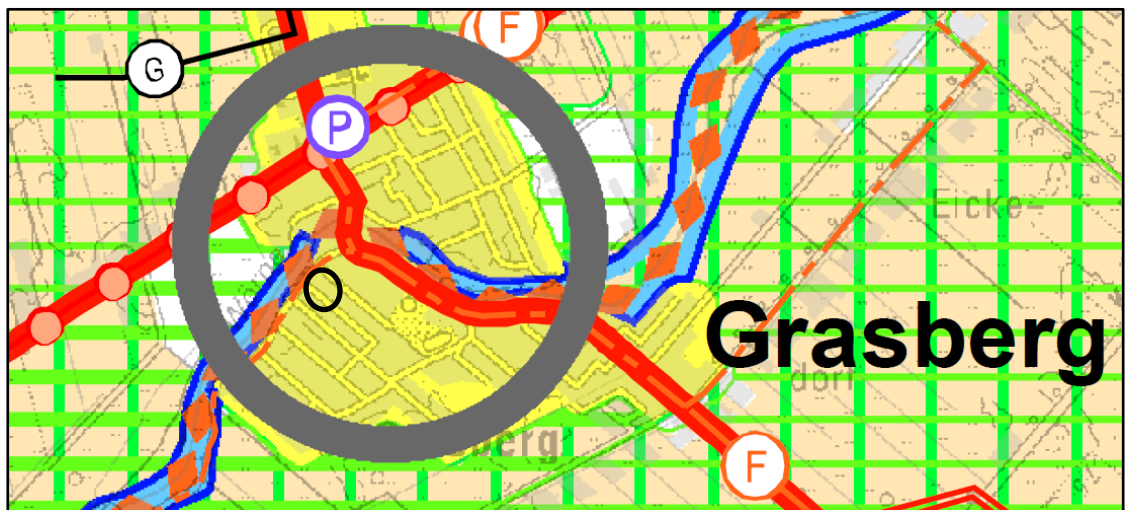


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2011 des Landkreises Osterholz (Lage des Plangebietes ist markiert)

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg ist das Plangebiet sowie seine Umgebung überwiegend als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Straße Wiesendamm ist als *Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* markiert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht verändert wird. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist somit gegeben.

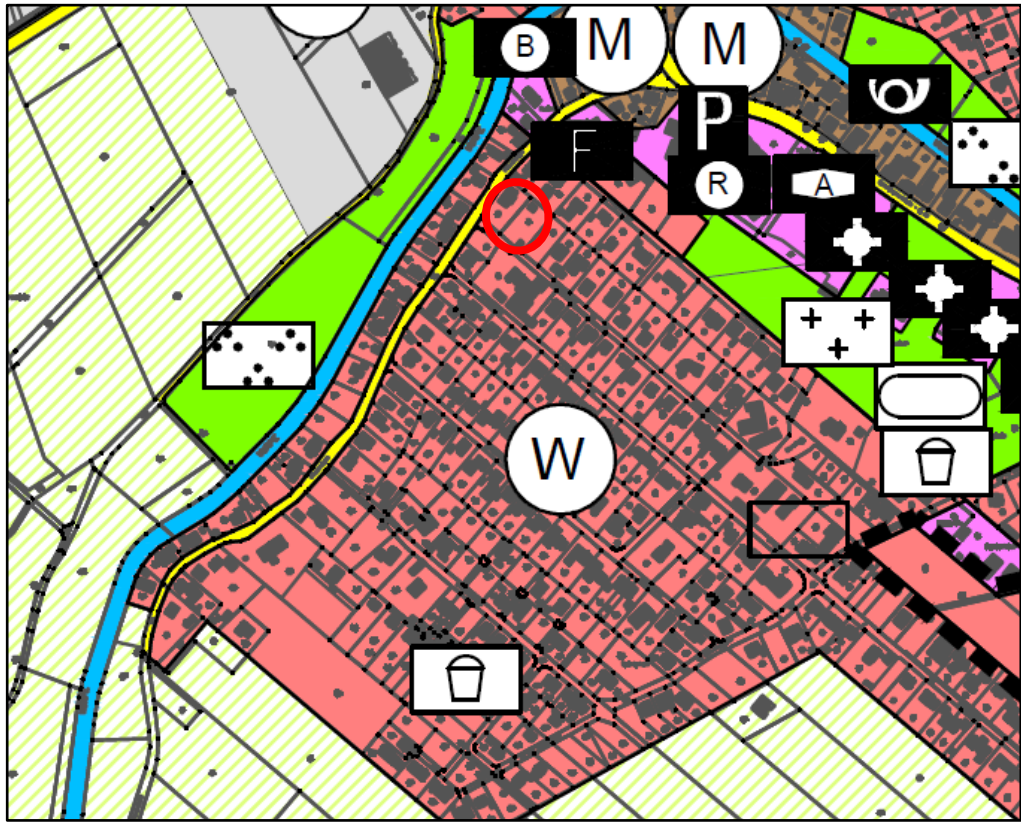


Abb. 3: Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes (Plangebiet ist markiert)

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenstraße/ Rotdornweg“, der 1995 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan Nr. 23 setzt im Bereich des jetzigen Plangebietes ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) fest, in dem sich das Maß der baulichen Nutzung wie folgt regelt, siehe auch nachfolgende Abbildung:

<i>Grundflächenzahl (GRZ):</i>	0,3
<i>Zahl der Vollgeschosse:</i>	1 Vollgeschoss
<i>Bauweise:</i>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Neben der bestandsorientierten Festsetzung der *überbaubaren Grundstücksfläche* als zusammenhängende sogenannte „Bauzonen“ ist im Einmündungsbereich der Birkenstraße und der des Wiesendamm eine größere nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zudem sind in den Einmündungsbereichen Sichtflächen gekennzeichnet, die zur Vermeidung von Gefahrensituationen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind an der Birkenstraße zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, für die über eine textliche Festsetzung geregelt ist, dass bei natürlichem Abgang eine Nachpflanzung erfolgen muss.

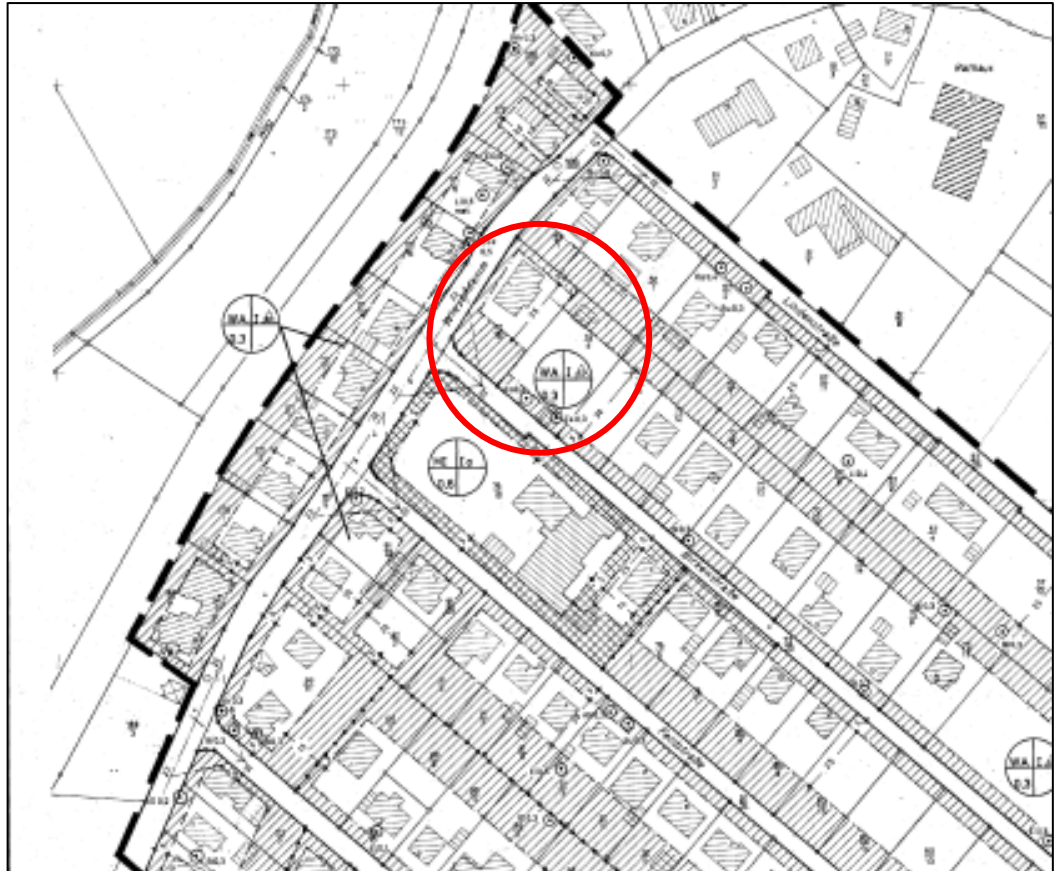


Abb. 4: Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, Lage des Plangebietes mit einem Kreis markiert (Quelle: Gemeinde Grasberg)

Ebenfalls aus ökologischen Gründen sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

„1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für neue Versiegelungen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 50 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Zusätzlich ist pro angefangene 20 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose) zu pflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang
als Heister:	100 - 125 cm Höhe
Sträucher:	60 - 100 cm Höhe

2. Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig sind.“

Da sich der Bebauungsplan bereits zum Zeitpunkt seiner Aufstellung auch auf Bestandsbebauung erstreckt, enthält er auch folgende Festsetzung zur **„Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse“**:

Bei Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften zur Zahl der Vollgeschosse nicht entsprechen, gilt bei Um- und Erweiterungsbauten eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.“

Zur Gestaltung des Ortsbildes ist auch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung getroffen wurde, Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese enthält folgende Regelungen.

„1. Firsthöhe

Innerhalb des Plangebiets wird die Firsthöhe auf max. 8,00 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

3. Dachform, Dachfarbe

3.1 Innerhalb des Plangebiets sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen (§ 12 BauNVO-90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO'90). Diese Festsetzung gilt nicht für Um- und Erweiterungsbauten an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften über die Dachneigung nicht entsprechen.

3.2 Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig.“

Am 28.03.2023 trat die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“** in Kraft, die auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenstraße liegt. Zentraler Inhalt der Änderung war die Aufhebung des Mischgebietes (MI) zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), da der vormals hier ansässige Gewerbebetrieb seine Tätigkeit eingestellt hat. Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen:

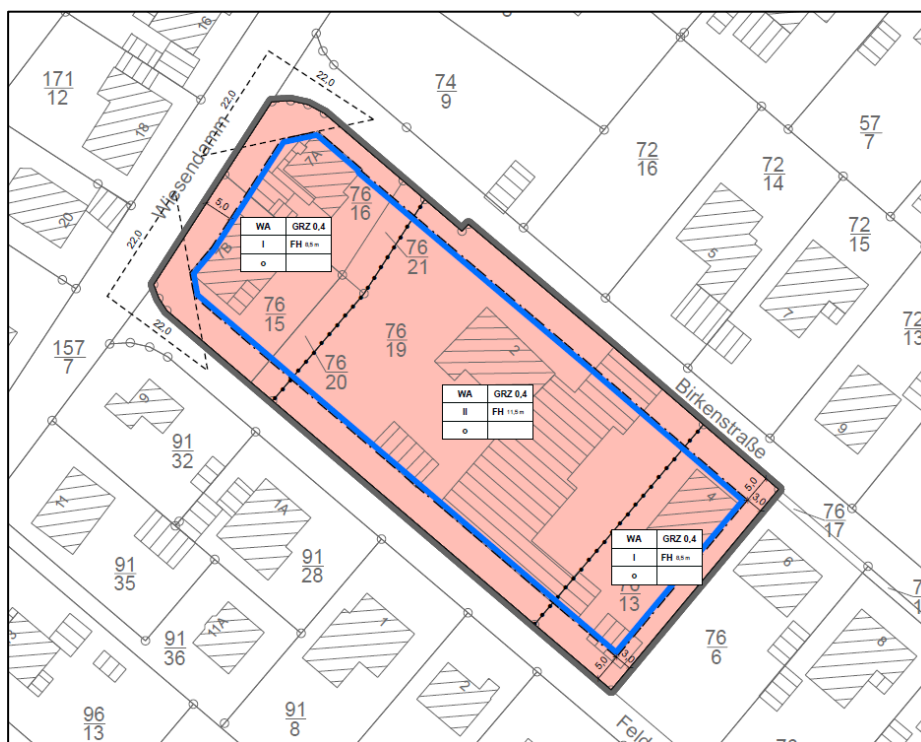


Abb. 4: Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung (Quelle: Gemeinde Grasberg)

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft die Grundstücke Wiesendamm 7 und Birkenstraße 1. Auf diesen soll zum Zwecke einer weiteren Bebauung die *überbaubare Grundstücksfläche* im Westen des Plangebiets erweitert werden, da die Gartennutzung hier aufgegeben werden soll. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verlief die Grenze des Grundstückes Wiesendamm Nr. 7 parallel zum Verlauf der Straße Wiesendamm, so dass vor dem Hintergrund des südwestlich der Birkenstraße „damals“ gelegenen Gewerbebetriebs (Festsetzung als Mischgebiet) eine Bebauung der Gartenfläche nicht gewollt war. Durch die aktuelle Flurstücksgrenze, die nunmehr parallel zur Birkenstraße verläuft, und die Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Birkenstraße 2) ist es nunmehr Planungsziel des Gartenbereich einer Bebauung zuzuführen.

Weiterhin sollen die Festsetzungen betreffend den Einzelbaumerhalt und die Sichtflächen eine Aktualisierung erfahren und die Regelung der kaum eingehaltenen Festsetzung zur wasserdurchlässigen Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen entfallen.

Zudem soll auch die örtliche Bauvorschrift eine Änderung erfahren, um modernere, geringer geneigte Dachformen zu gestatten und auch die Anbringung von Solarpanels zu ermöglichen. Zudem soll die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen entsprechend einem politischen Grundsatzbeschluss von 8,0 m auf 8,5 m angehoben werden.

Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert übernommen.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Entsprechend dem Planungsanlass wird die *überbaubare Grundstücksfläche* so erweitert, dass sie auf dem Flurstück 74/9 nunmehr zu der Birkenstraße einen einheitlichen Abstand von 3 m einhält. Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume wird aufgrund des Baumwachstums seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Abstand zur Straße von 5,0 m auf 10,0 m vergrößert. Damit werden hier die Kronentraufenbereiche berücksichtigt. Um dennoch eine Innenentwicklung und damit effektive bauliche Ausnutzung zu erreichen, wird im Gegenzug der Abstand der *überbaubaren Grundstücksfläche* an der nördlichen Grenze von teilweise 9,0 m auf nunmehr einheitlich 3,0 m verringert.

Die textliche Festsetzung betreffend den **Baumerhalt** wurde dahingehend aktualisiert, dass als Zuständigen für die Nachpflanzung nunmehr der Grundstückseigentümer und als Zeitpunkt die auf den Abgang folgende Vegetationsperiode benannt wurde. Zudem muss die Nachpflanzung nunmehr an ungefähr gleicher Stelle erfolgen, da eine Nachpflanzung an dem vorhandenen Standort praktisch nicht möglich ist.

Vollständig gestrichen wird die Festsetzung, derer zu Folge **Parkplätze und Stellplätze** nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind. Einerseits hat die Praxis gezeigt, dass diese Festsetzung in der Planumsetzung nicht durchgehend Anwendung gefunden hat und andererseits die gewollten Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt kaum zu nachweisbaren ökologischen Verbesserungen geführt haben.

Weiter wurde in der **örtlichen Bauvorschrift** die gestalterische Festsetzung zu der mindestens einzuhaltenden Dachneigung von 30 Grad auf 17 Grad herabgesetzt, analog zu der Regelung, die nun in der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen wurde.

Um auch für die Bestandsbebauung die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen nunmehr die Firsthöhe um bis zu 0,3 m überschreiten.

Der Bereich des **Sichtfeldes** wurde im Vergleich zum alten Bebauungsplan etwas verkleinert, und damit an die aktuell zu berücksichtigende Haltesichtweite angepasst. Aktualisiert wurden in diesem Zusammenhang auch die Anforderungen an die Freihaltung dieser Flächen.

Aus den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung hat sich ergeben, dass weitere nachrichtliche Hinweise zur **Bodendenkmalpflege**, zu **Altlasten** und zu **militärischen** Altlasten notwendig sind. Folgende nachrichtliche Hinweise werden der Planzeichnung hinzugefügt:

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

3. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

4. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbilddauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 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. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** zeigt das Plangebiet aufgrund der Lage inmitten eines Wohngebiets eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Von der Erweiterung der *überbaubaren Grundstücksfläche* sind allerdings Gartenbereiche betroffen, wobei diese überwiegend aus einer Rasenfläche und überwiegend fremdländischen sowie nicht standortgerechten Gehölzen bestehen. Da das Plangebiet damit keine besondere ökologische Bedeutung besitzt und das Maß der baulichen Nutzung nur marginal verändert wird, verschiebt sich faktisch nur die Möglichkeit einer Bebauung innerhalb der weiteren noch unbebauten Gartenbereiche. Das Schutzgut ist insofern nicht nachteilig betroffen. Positiv wirkt sich die Verschiebung der Baugrenzen zum Schutz der zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume aus.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da das Plangebiet selbst und auch die das Plangebiet umgebenden Grundstücke im Bestand durch Bebauung überprägt sind.

Negative Auswirkungen auf die **Schutzgüter Wasser sowie Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des konstant bleibenden Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die zulässige Versiegelung bereits durch den Bebauungsplan Nr. 23 geregelt wird und die Grundflächenzahl im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung nicht angehoben wird. Allerdings ergeben sich geringfügige Auswirkungen aufgrund der Streichung der Festsetzung, derer zu Folge Parkplätze und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind. Einerseits hat die Praxis gezeigt, dass diese Festsetzung in der Planumsetzung nicht durchgehend Anwendung gefunden hat und andererseits die gewollten Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt kaum zu nachweisbaren ökologischen Verbesserungen geführt haben. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor diesem Hintergrund zu konstatieren, dass aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches mit dieser Änderung keinen erheblichen Beeinträchtigungen und damit Eingriffe im Sinne des Gesetzes verbunden sind.

Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** des BNatSchG sind durch die vorliegende Änderung ebenfalls nicht berührt, da auf dem Grundstück keine Strukturen vorhanden sind, die das Vorkommen geschützter Arten erwarten lassen. Vergleichbare Strukturen sind zudem in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung zu erkennen.

7.2 Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser wird bereits im Bestand auf den Grundstücken versickert. Die Versickerung über Versickerungsanlagen und Sickerschächte bedarf allerdings einer Erlaubnis gemäß § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

7.3 Verkehr

Durch die vorliegende Planung kann es zur Einrichtung zusätzlicher Wohneinheiten kommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist allerdings nicht mit einem starken Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen, womit auch der Anstieg des Verkehrsaufkommens gering sein

wird. Daher ist realistisch davon auszugehen, dass es zu keiner Überlastung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen kommen wird.

7.4 Immissionsschutz

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 das angrenzende *Mischgebiet* in ein *Allgemeines Wohngebiet* umgeändert wurde, ist das Plangebiet vollständig von Wohngebieten umgeben, so dass sich aus Sicht des Immissionsschutzes keine Konflikte ergeben. Auch ist die angrenzende Birkenstraße geschwindigkeitsreduziert auf 30 km/h weshalb sich auch dort für den Immissionsschutz keine Probleme ergeben.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (hinsichtlich Strom, Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Abfall, fernmeldetechnische Dienstleistungen etc.) ist über die bestehenden Netze gewährleistet.

Maßgebliche, durch die vorliegende Planung ausgelöste Veränderungen sind nicht zu erwarten.

7.6 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat am 01.11.2020 in Kraft. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift zusammengefasst. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard von Gebäuden. Ziel des Gesetzes ist *„ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.“*

„Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“ (§1 Abs. 1 und 2 GEG)

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine*

Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...].“

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Die im vorliegenden Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet den Orientierungswert für *Allgemeine Wohngebiete* gem. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Flächen für die Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen zur Verfügung stehen. Dadurch werden sowohl Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes vermieden als auch Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der vorliegenden 2. Änderung so angeordnet, dass eine flexible Grundstückseinteilung erfolgen kann. Dadurch wird ermöglicht, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift können die Dächer neuer Gebäude zudem optimal für die Ausnutzung solarer Energie gestaltet werden, für bestehende Gebäude, die bereits die maximale Firsthöhe erreichen, wird die „Nachrüstung“ mit Dach-PV-Anlagen nunmehr durch eine Ausnahmeregelung ermöglicht.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung.

8. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“ in der Fassung der 2. Änderung treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 09.05.2023/ 27.09.2023

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

L.S.

Gez. Renneke

Grasberg, den 06.12.2023

L.S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2023 bis 11.08.2023 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 06.12.2023

L.S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin