



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24  
"Eichenstraße / Zu den Stauwiesen",  
1. Änderung**

**Gemeinde Grasberg**



**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24,  
"Eichenstraße / Zu den Stauwiesen",  
1. Änderung**

**Gemeinde Grasberg**

**1. PRÄAMBEL**

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 30.03.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Stauwiesen" als Satzung beschlossen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner geänderten Fassung vom 20.07.2004 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

**2. GELTUNGSBEREICH**

Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die textliche Festsetzung Nr. 2 "Garagen und Nebenanlagen" wird wie folgt geändert:**

#### 2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind

- in einem 5 m breiten, unmittelbar an die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Wörpe grenzenden Streifen sowie
- in einem Bereich zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen, bzw. einem 5 m breiten, unmittelbar an die dem Grundstück vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Streifen, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen einen größeren Abstand als 5 m einhalten,

nicht zulässig.

**Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird wie folgt ergänzt:**

#### 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ausnahmsweise darf innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Nebengebäude pro Grundstück mit einer maximalen Größe von 16 m<sup>2</sup> errichtet werden, wenn

- die für dieses Gebäude in Anspruch genommene Anpflanzfläche auf dem jeweiligen Grundstück an anderer Stelle entsprechend den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 bepflanzt wird und
- im Bereich des Nebengebäudes, gemessen von der Außenkante des Gebäudes, ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen verbleibt, so dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 04.07.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 30.03.2006

  
Bürgermeister  
(Blanke)



### 2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 25.10.2005 / 18.01.2006

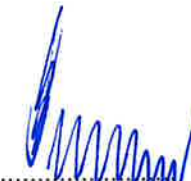
**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel. (0421) 43 57 9 - 0 Internet: www.instara.de  
Fax. (0421) 45 46 84 E-Mail: instara@t-online.de

### 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 28.11.2005 dem Entwurf der Satzung und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 12.12.2005 bis 12.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 30.03.2006

  
Bürgermeister  
(Blanke)



**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Grasberg, den 30.03.2006

Bürgermeister  
(Blanke)



**5. INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 10.04.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" ist damit am 10.04.06 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 19.04.06

Bürgermeister  
(Blanke)

**6. GELTENDMACHUNG VON RECHTSVERLETZUNGEN**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den .....

.....  
Bürgermeister  
(Blanke)



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24  
"Eichenstraße / Zu den Stauwiesen",  
1. Änderung**

**Gemeinde Grasberg**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	RÄUMLICHE LAGE .....	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	5
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	6
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
6.1	Garagen und Nebenanlagen .....	7
6.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	7
7.	STÄDTEBAULICHE BELANGE .....	8
7.1	Sonstige Städtebauliche Belange .....	8
8.	RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN .....	8
9.	UMWELTBERICHT .....	8
9.1	Einleitung .....	8
9.1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	8
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	8
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose .....	9
9.3	Zusätzliche Angaben .....	10
9.4	Zusammenfassung .....	10

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 04.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" 1. Änderung beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. RÄUMLICHE LAGE

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Grasberg und südöstlich der Wörpe. Die genaue Lage und die Abgrenzung sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst ca. 9,95 ha und entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen".



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes



Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

### 3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das **Landes-Raumordnungsprogramm** (LROP, 1994) des Landes Niedersachsen in der Bauleitplanung unmittelbar zu berücksichtigen.

Das LROP von 1994 ordnet die Gemeinde Grasberg aufgrund seiner Lage dem Ordnungsraum um das Oberzentrum Bremen zu. Demnach sind u. a. vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben und der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen.

Weiterhin weist das LROP 1994 die Gemeinde Grasberg als *Vorsorgegebiet für die Erholung* aus, da sie aufgrund "ihrer natürlichen Eignung und ihres landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs von Bedeutung [ist] und als solche gesichert und entwickelt werden [soll]" (Teil II, C 3.8 - 05).

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Gebiet handelt, das bereits durch einen verbindlichen Bauleitplan überplant ist und lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den privaten Baugrundstücken neu geregelt werden soll, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten ist innerhalb dieser Fläche ein Symbol für einen Kinderspielplatz angeordnet. Weiterhin verläuft parallel zur Wörpe die Straße Weisendamm, die im wirksamen Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsfläche gekennzeichnet ist.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Wie bereits erläutert, umfasst der vorliegenden Bebauungsplan den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen", der am 30.07.1997 rechtsverbindlich geworden ist. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan einen Kinderspielplatz sowie ein besonders geschütztes Biotop und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über 6 bis 8 m breite Anliegerstraßen, die an die Straße Wiesendamm angebunden sind.

Darüber hinaus werden folgende weitere Festsetzungen getroffen:

- 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.
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- Für Versiegelungen ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> vollständig überbauter / versiegelter Fläche eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls standortgerechte und landschaftstypische Bepflanzungen vorzunehmen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland zu nutzen. Alternativ kann die Fläche auch der natürlichen Sukzession überlassen werden. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zulässig.

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Firsthöhe (max. 8,00 m), zur Erdgeschossfußbodenhöhe (max. 0,30 m) sowie zur Dachneigung und Dachfarbe getroffen.

Die Planzeichnung enthält weiterhin nachrichtliche Hinweise zur Freihaltung der gekennzeichneten Sichtfelder im Bereich der Kreuzungspunkte der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie zur Freihaltung eines 5,00 m breiten Räumstreifens entlang der Wörpe.

## 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft Grasberg und ist Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche, die noch über den Geltungsbereich hinausgeht und wohnbaulich genutzt wird. Es war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 teilweise bebaut, da der Bereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 10 "Wiesen-

damm" überplant war. Zwischenzeitlich sind weitere eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser errichtet worden.

## 5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Sommer 2005 hat der Landkreis Ostholz als Bauaufsichtsbehörde Kontrollen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" mit dem Ergebnis durchgeführt, dass auf 19 Baugrundstücken Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt wurden. Es handelt sich dabei i. d. R. um Nebenanlagen, wie z. B. Abstellgebäude oder Gartenhäuser, die entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet worden sind.

Zu dem Zeitpunkt als der Bebauungsplan Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" aufgestellt wurde, war es in der Gemeinde Grasberg üblich, dass detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken getroffen wurden. In der langjährigen Praxis hat sich herausgestellt, dass die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere vor dem Hintergrund immer kleinerer Baugrundstücke zu Einschränkungen der Grundstücksnutzung führen, die nicht beabsichtigt sind.

Auch stellt die Möglichkeit der genehmigungsfreien Errichtung von Wohngebäuden ein weiteres Problem dar, da bei einigen Grundstückserwerbern der Eindruck entstehen kann, dass sämtliche Gebäude auf "ihrem" Grundstück auch dort errichtet werden können wo es gewünscht ist. Die Gemeinde Grasberg ist daher bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in den letzten Jahren dazu übergegangen, einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen nur dort zu treffen, wo dies aus gestalterischen / städtebaulichen Gründen oder aus landschaftspflegerischen Gründen unabdingbar ist, z. B. aufgrund vorhandener Strukturen im Altbaubestand, freizuhaltender Sichtachsen oder in der Nähe von besonderen Landschaftselementen oder Biotopen.

Da eine relativ große Anzahl von Grundstückseigentümern innerhalb des Plangebietes aus sachlicher Unkenntnis durch die Errichtung von Nebenanlagen oder Garagen / Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 verstoßen hat und die Beseitigung zu nicht beabsichtigten Härten führen würde, soll mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, diese Gebäude nachträglich zu legalisieren. Die Gemeinde beabsichtigt daher, wie sie dies auch bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der jüngeren Vergangenheit praktiziert hat, Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Da sich die Mehrzahl der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichteten Gartenhäuser o. ä. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befindet (Lagerung von Gartengeräten und sonstigen Materialien zur Gartenpflege), wurden einige leider auch innerhalb der Flächen errichtet, die eigentlich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Daher soll für diese Fälle eine Ausnahmeregelung geschaffen werden, die allerdings die entfallenden Pflanzflächen an anderer Stelle des Baugrundstückes wieder ausgleicht sowie auf ein Nebengebäude pro Grundstück und dies nur bis zu einer maximalen Größe von 16 m<sup>2</sup> beschränkt. Weiterhin soll auch zukünftig eine durchgängige Ein- und Durchgrünung erhalten bleiben sowie die Vorgartenbereiche von (Neben)Gebäuden freigehalten werden. Für einen Teil der Pflanzstreifen (Mindestbreite 2,5 m) soll daher die Ausnahmeregelung nicht gelten.

## 6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Garagen und Nebenanlagen

Bisher setzte der Bebauungsplan Nr. 24 fest, dass "Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden [sind] nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig" sind.

Entsprechend den Planungszielen und in Anpassung an die Entwicklung der Bauleitplanung in der Gemeinde Grasberg sind zukünftig Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ausgenommen davon sind die "Vorgartenbereiche", welche sich entweder durch den Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und festgesetzter Baugrenze ergeben, oder - durch eine entsprechende Regelung in der neuen textlichen Festsetzung - auf einen 5 m breiten, unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzenden Bereich festgelegt werden. Damit sind auch weiterhin die für das Ortsbild bedeutenden Vorgartenbereiche von einer Bebauung ausgenommen und der öffentliche Straßenraum wird optisch nicht weiter eingeschränkt. Die Vorgärten der Baugrundstücke in "zweiter Reihe" sind von dieser Regelung nicht betroffen, weil sie keinen direkten Bezug zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben, sondern durch Privatwege erschlossen werden, und vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Die ufernahe Zone der Wörpe ist in einem 5 m breiten Streifen aus naturschutzfachlichen Gründen ebenfalls von einer Bebauung freizuhalten.

### 6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden soll, die derzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichteten Gartenhäuschen o. ä. zu legalisieren, die innerhalb der i. d. R. 5,00 m breiten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken errichtet wurden, wird die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4.2 wie folgt ergänzt:

"Ausnahmsweise darf innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Nebengebäude pro Grundstück mit einer maximalen Größe von 16 m<sup>2</sup> errichtet werden, wenn

- die für dieses Gebäude in Anspruch genommene Anpflanzfläche auf dem jeweiligen Grundstück an anderer Stelle entsprechend den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 bepflanzt wird und
- im Bereich des Nebengebäudes, gemessen von der Außenkante des Gebäudes, ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen verbleibt, so dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht."

Durch die klare Formulierung der Ausnahmeregelung wird deutlich, dass eine Inanspruchnahme des Pflanzstreifens nur nach genau festgelegten Kriterien erfolgen darf. Grundsätzlich hält die Gemeinde an ihrem ursprünglichen Planungsziel einer randlichen Eingrünung (Pflanzstreifen) sowie einer innere Durchgrünung (Grundstücksbepflanzungen) des Plangebietes fest. Daher wird die Anzahl auf ein Nebengebäude pro Grundstück sowie dessen maximale Größe auf 16 m<sup>2</sup> beschränkt. Ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen muss im Bereich des Nebengebäudes erhalten bleiben, so dass eine durchgängige randliche Begrünung erhalten bleibt und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Die ausnahmsweise Inanspruchnahme der Pflanzstreifen ist nur zulässig, wenn eine entsprechend große Fläche, an anderer Stelle des Baugrundstückes mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt wird, so dass auch aus ökologischer Sicht ein Ausgleich stattfindet.

## **7. STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **7.1 Sonstige Städtebauliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, dessen Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist und lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken neu geregelt werden soll, sind weitere städtebauliche Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **8. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN**

Die übrigen Festsetzungen des von der vorliegenden Änderung betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die dieser Satzung nicht entgegenstehen, bleiben unverändert Bestandteil der Planung.

## **9. UMWELTBERICHT**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Mit der Aufstellung des 9,45 ha großen Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" sollte ein zentral gelegenes Wohnbaugebiet entwickelt werden. Neben den "üblichen" städtebaulichen Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen dieses Planes auch festgelegt, dass

- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und dass
- anhand von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine randliche Eingrünung des Plangebietes erfolgen soll.

Im Zuge der Umsetzung der Planung hat sich durch Zuschnitt und Größe der abverkauften Grundstücke herausgestellt, dass die vorstehend genannten Festsetzungen z. T. nicht eingehalten wurden, da sie einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke entgegen stehen.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, die vorstehend genannten Regelungen zu ändern, so dass eine zweckdienliche und zugleich städtebaulich vertretbare Bebauung / Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die genauen Inhalte und Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind dem Kapitel 9 der Begründung zu entnehmen.

#### **9.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet (Instara GmbH, Bremen, 1994), der sich dezidiert mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auseinandersetzt. Dabei war zu berücksichtigen, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 10 Wiesendamm) vorlag, so dass als Eingriffe i. S. des NNatG nur solche Auswirkungen zu betrachten waren, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung anhand des sog. "Osnabrücker Modells" stellt sich wie folgt dar (S. 22):

*"Aus der vorgenommenen Bilanzierung wird ersichtlich, dass es auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 zu "keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommen wird" (vgl. § 7 Abs. 1 NNatG)."*

Für die nunmehr zur Änderung anstehenden Teilaspekte des Bebauungsplanes trifft der GOP die Empfehlung, dass "um dem Gebot der Eingriffsvermeidung Rechnung zu tragen und eine intensive Durchgrünung der Baugebiete sicherzustellen [...] folgende Festsetzungen [sollten] getroffen werden [sollten]:"

### Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

⇒ Vermeidung einer zerstreuten Bebauung auf dem Grundstück; Schaffung von zusammenhängenden, un bebauten Gartenflächen. (S. 22f)"

Mit dem Ziel der Abschirmung zukünftiger Bebauung von der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie dem besonders geschützten Biotop (und seiner Pufferzone) wurden zudem randliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Grundsätzlich festzuhalten ist somit, dass durch die vorstehende Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe i. S. d. NNatG verursacht werden, da

- a) durch die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt (⇒ kein Anstieg der Versiegelung, da Grundflächenzahl konstant bleibt)<sup>1</sup>
- b) die teilweise nun zulässige ausnahmsweise Inanspruchnahme der Pflanzstreifen für ein max. 16 m<sup>2</sup> großen Nebengebäude durch Ersatzbepflanzung kompensiert wird (⇒ Abschirmung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche i. S. einer Eingrünung sowie die Durchgrünung bleiben weiterhin erhalten).

Dementsprechend stellt der Umweltbericht im Wesentlichen auf die noch nicht im Grünordnungsplan berücksichtigten Aspekte / Schutzgüter ab.

## 9.2

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose

Schutzgut	Derzeitiger Zustand	Bewertung / Bedeutung	Prognose der Auswirkungen der Planänderung
Menschen	Siedlungsraum	hoch	Positive Auswirkungen durch bessere Wohnbarkeit
Pflanzen und Tiere	1. Siedlungsraum 2. geschütztes Biotop	1. mittel – gering 2. hoch	1. Keine negativen Auswirkungen, da Versiegelungsgrad konstant bleibt und Pflanzfläche 1:1 ersetzt wird 2. Bebauung nicht zulässig, keine Auswirkungen
Boden	Hortisole und Kultisole	mittel - gering	keine Auswirkungen
Wasser	Oberflächengewässer in Form eines RRB vorhanden, Grundwasserregeneration eingeschränkt	mittel – gering	keine Auswirkungen, RRB wird durch Änderung nicht tangiert
Klima / Luft	überprägt durch Siedlung	mittel – gering	keine Auswirkungen
Landschaftsbild	Bebauter Bereich, durchgrünt mit privatem Grün	mittel – gering	keine Auswirkungen, da lineare Pflanzstreifen grundsätzlich erhalten bleiben, Anteil an Grünbestand wird nicht verändert
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Siedlungsbereich mit umgebender intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche	gering	keine Auswirkungen

<sup>1</sup>

Hinweis: Garagen und Nebenanlagen bleiben weiterhin in ökologisch sensiblen (Wörpe) und städtebaulich relevanten Bereichen ausgeschlossen, was durchweg positiv zu bewerten ist.

Biologische Vielfalt	1. Siedlungsbereich 2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sowie § 28a-Biotop	1. gering 2. mittel	1. keine Auswirkungen 2. keine Auswirkungen
Sonstige Sach- und Kulturgüter	nicht bekannt	° / °	keine Auswirkungen
Schutzgebiete / besonders geschützte Biotop	§ 28a-Biotop sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft im Südwesten des Geltungsbereiches	hoch	keine Auswirkungen

Wie aus den vorstehenden Ausführungen ersichtlich, sind Auswirkungen der Planänderung lediglich für den Menschen zu erwarten, da die Anwohner in der Lage sein werden, ihr Grundstücke besser zu nutzen.

Als **Alternative zu der vorliegenden Planänderung** könnte eine weiter ausdifferenzierte Regelung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen getroffen werden. Die Gemeinde Grasberg hat aber im Zuge der Umsetzung ihrer Bauleitplanungen zunehmend feststellen müssen, dass eine Vermarktung bzw. Bebauung von Baugrundstücken, die sehr komplexe textliche Regelungen enthalten, in der Praxis nicht vollzogen werden kann. Daher wurde bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen in jüngerer Zeit eine "Vereinfachung" (geringere Regelungsdichte) vorgenommen. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung kann daher eine Alternative nicht zum Tragen kommen. Gleiches gilt für die so genannte Null-Variante, also den Verzicht auf die Planänderung.

### 9.3 Zusätzliche Angaben

Da erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Umsetzung der Planänderung nicht zu erwarten sind, können lediglich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbare erhebliche Umweltauswirkungen auftreten. Zu ihrer Feststellung erfolgt zwei Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung eine Begehung des Plangebietes durch die Gemeinde Grasberg. Wenn bei der Begehung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden sollten, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten dagegen keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, werden weitere Begehungen ausschließlich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

### 9.4 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden. Weder das Maß der zulässigen Versiegelung noch die im Plangebiet liegenden Flächen, die "Natur und Landschaft" vorbehalten sind (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das besonders geschützte Biotop) werden tangiert. Gleiches gilt für die an den nördlichen Geltungsbereichsrand angrenzende Wörpe, da in ihrem unmittelbaren Uferbereich Garagen und Nebenanlagen weiterhin nicht errichtet werden dürfen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich ebenfalls nicht, da einerseits die "Vorgartenbereiche" (straßennahe Grundstücksflächen) weiterhin unbebaut bleiben müssen und auch von den festgesetzten Pflanzstreifen 2,5 m nicht für Nebengebäude in Anspruch genommen werden dürfen. Eine Ein- und Durchgrünung ist damit weiterhin gegeben.

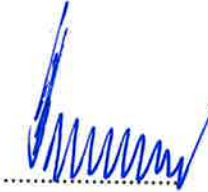
Als positive Wirkung ist festzuhalten, dass das Plangebiet in den Bereichen, wo die Planänderungen greifen (Allgemeines Wohngebiet) eine bessere Ausnutzbarkeit für den Menschen erfährt. Da es sich ausschließlich um bestehende Siedlungsflächen handelt ist dies grundsätzlich zu begrüßen. Der vorliegenden Planänderung kann damit aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes zugestimmt werden.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Eichenstraße / Zu den Stauwiesen" wurde ausgearbeitet von:  
Bremen, den 28.10.2005 / 18.01.2006

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel. (0421) 43 57 9 - 0 Internet: www.instara.de  
Fax. (0421) 45 46 84 E-Mail: instara@t-online.de

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen Tel. (0421) 4 35 79-0

Grasberg, den 30.03.2006

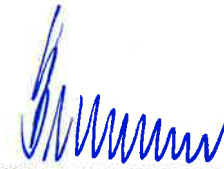
  
Bürgermeister  
(Blanke)



**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2005 bis 12.01.2006.
2. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2005 bis 12.01.2006 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Grasberg, den 30.03.2006

  
(Blanke)  
Bürgermeister

