




**Bebauungsplan Nr. 31
„Am Wilstedtermoor“
der Gemeinde Grasberg**

Urschrift

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49



Impressum

Auftraggeber: Kropp & Köster Immobilien-
und Bauträgergesellschaft mbH
Dannenberger Straße 12
28879 Grasberg

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Februar 2001

Delmenhorst, 4. April 2005

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	6
2. Grundlage des Bebauungsplanes Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	8
3.1 Anlaß und Ziele der Planung	8
3.2 Rahmenbedingungen	8
3.2.1 Struktur und Nutzungen	8
3.2.2 Verkehr und Emissionen	9
3.2.3 Natur und Landschaft	10
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Größe der Baugrundstücke	13
4.5 Erschließung	13
4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.8 Spielplatz	15
4.9 Sonstiges	15
5. Städtebauliche Werte	17
6. Auswirkungen	18
7. Ver- und Entsorgung	19
7.1 Wasser / Abwasser	19
7.2 Energie	19
7.3 Abfall / Altlasten	20
8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	21
9. Bodenfunde	21
10. Eingriffsbeurteilung	22
10.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	22
10.2 Eingriffsbeurteilung	22
11. Verfassererklärung	24

Präambel und Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 4.4.2005


.....
(Blanke)
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grasberg, den

Der Bürgermeister

.....
(Blanke)



Planunterlagen

Grundlage der Präsentation sind die Angaben des amtlichen Vermessungswesens. Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002 NGVBl. 2003 S. 5.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.4.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 4.4.2005


.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 19.4.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.4.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung haben vom 30.4.2001 bis 31.5.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 4.4.2005

Der Bürgermeister
.....
(Blanke)



Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.2.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung haben vom 11.2.2005 bis 10.3.2005 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 4.4.2005

Der Bürgermeister
.....
(Blanke)



Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 17.3.2005 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 31 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 4.4.2005

Der Bürgermeister
.....
(Blanke)



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 31 ist gemäß § 10 BauGB am 1.4.2005 in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 31 ist damit am 1.4.2005 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 4.4.2005

Der Bürgermeister
.....
(Blanke)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

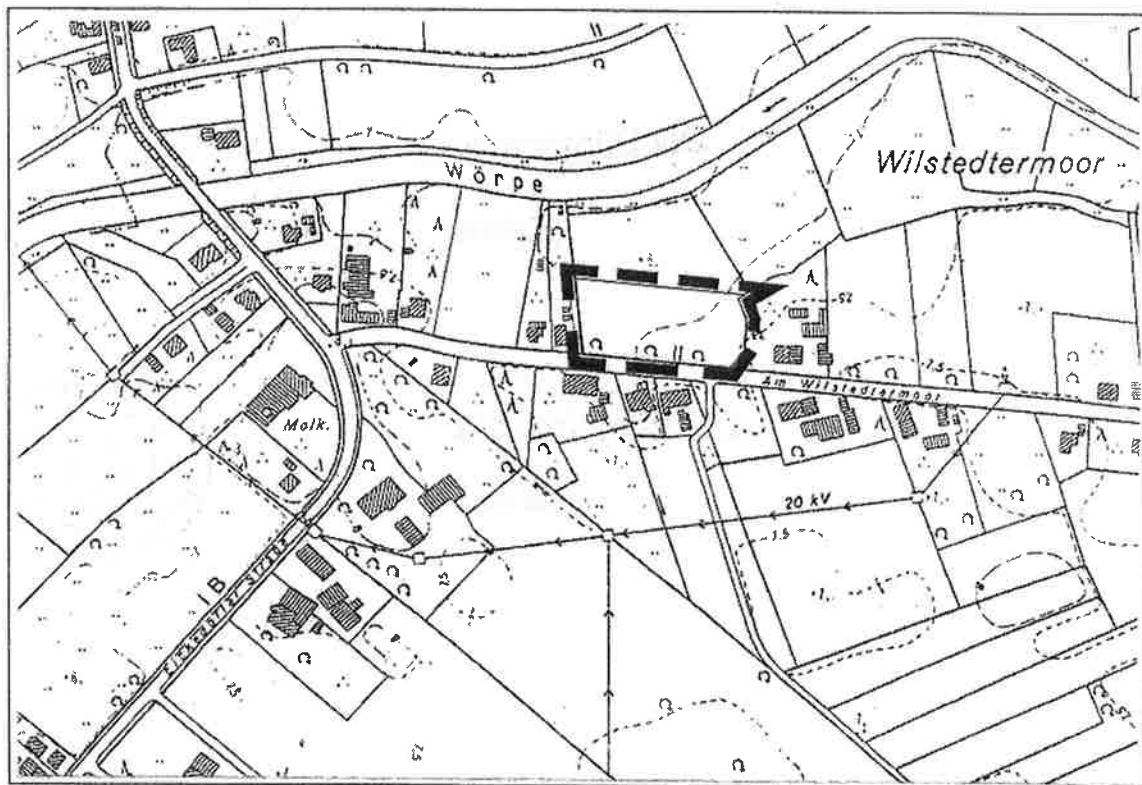
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Wilstedtermoor“ der Gemeinde Grasberg liegt mitten in der Ortslage Wilstedtermoor nördlich der Gemeindestraße „Am Wilstedtermoor“ zwischen den Wohngrundstücken Nrn. 6 und 16.

Er umfaßt den Südteil des Flurstückes 107/6. Das Verfahrensgebiet ist rd. 0,566 ha groß und wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Straßengrundstücks der Straße „Am Wilstedtermoor“ (Flurstück 34),
- im Westen durch die Ostgrenze des Grundstückes „Am Wilstedtermoor 16“ (Flurstück 117/1),
- im Norden durch eine Parallele 50 m nördlich der Nordgrenze des Straßengrundstücks und
- im Osten durch die Westgrenze des Grundstückes „Am Wilstedtermoor 6“ (Flurstück 99/1).

Übersichtsplan M. 1 : 5.000 im Original

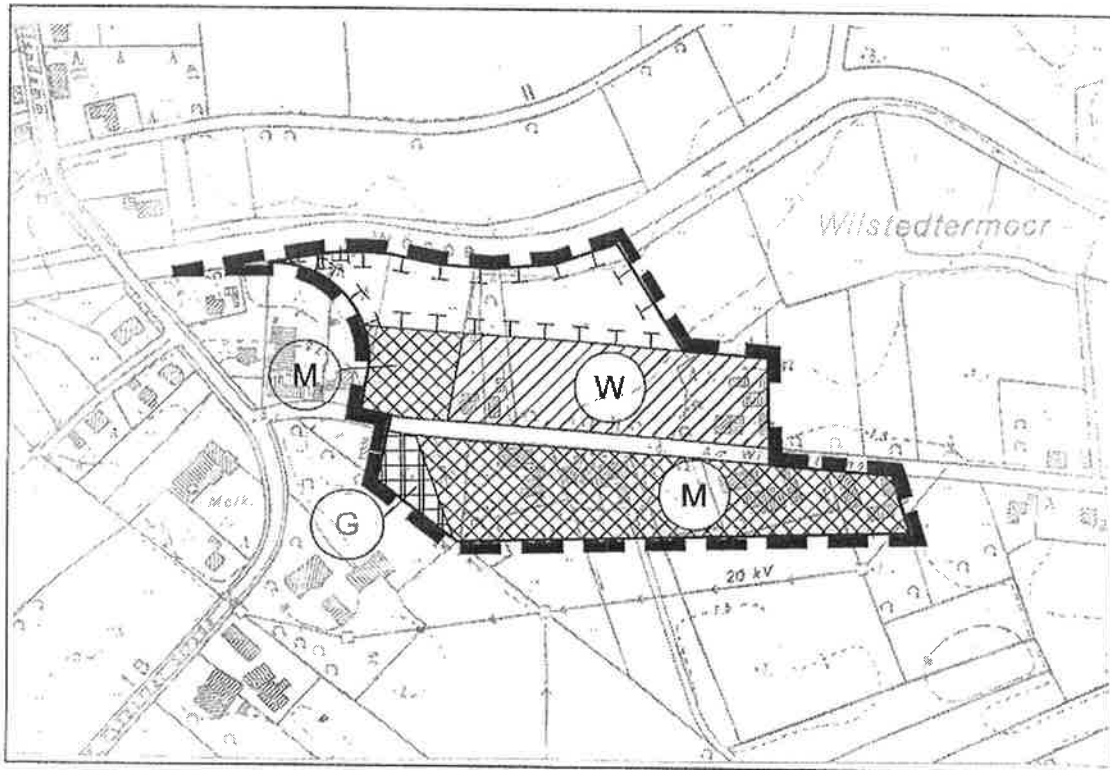


Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage Wilstedtermoor. Er ist auf der Ost-, der Süd- und der Westseite von Bebauung umgeben und dadurch stark vorgeprägt. Wegen seiner Länge von rd. 100 m und wegen des „Auslaufens“ der Siedlung wird er jedoch nicht als Innenbereich eingestuft. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um hier eine angepaßte Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

2. Grundlage des Bebauungsplanes Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der attraktiven Lage soll die Errichtung weiterer Wohngebäude ermöglicht werden. Dabei soll die Ortslage durch strukturell gleichartige Bebauung abgerundet werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang ausgeglichen werden.

Als Vorbereitung dieser Weiterentwicklung hat die Gemeinde den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entlang der Straße „Am Wilstedtermoor“ als Wohnbaufläche und entlang der Wörpe als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.



13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Rechtsgrundlagen des Bundes:

- | | | |
|-----------------------------------|--------|---------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. | v. 27.8.1997 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. | v. 23.1.1990 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVP) | i.d.F. | v. 18.12.1990 |

Der Bebauungsplan entstand auf einer Katasterunterlage mit Stand vom 5.4.2001.

3. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

3.1 Anlaß und Ziele der Planung

In Wilstedtermoor herrschen ebenso wie in anderen Teilen der Gemeinde Grasberg eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland und eine rege Bautätigkeit. In den letzten Jahren wurden auf der Südseite der Straße „Am Wilstedtermoor“ alle Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden genutzt, die der dort vorliegende Innenbereich bot.

In Wilstedtermoor besteht weiterhin Nachfrage nach Baufläche. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 13. Flächennutzungsplanänderung wurde von Anwohnern Baulandbedarf in Wilstedtermoor geltend gemacht. Andere Anwohner wandten sich gegen weitere Bebauung.

Auf der Nordseite der Straße konnte bislang keine Entwicklung erfolgen, da hier die Einstufung als Innenbereich strittig ist. Dabei bietet dieser von Bebauung geprägte Bereich mit der Lücke zwischen dem Wohnhaus Nr. 16 auf der Westseite und dem Resthof Hs.Nr. 6 auf der Ostseite gute Voraussetzungen für die angepaßte, weitere bauliche Entwicklung.

Die Gemeinde Grasberg beabsichtigt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Ostteil von Wilstedtermoor

- die Lücke nördlich der Straße „Am Wilstedtermoor“ zu füllen und hier in attraktiver Lage die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude und
- den Eingriff in Natur und Landschaft unmittelbar auszugleichen.

Diese Entwicklung ist in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits mit der Darstellung von Wohnbaufläche vorbereitet worden.

Das Gelände ist bereits durch die Straße „Am Wilstedtermoor“ erschlossen. Ein Vorhabenträger will den Bereich entwickeln. Die Grundstücke stehen für die angestrebte Nutzung zur Verfügung. Damit ergeben sich optimale Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umzusetzen.

Als Voraussetzung dafür will die Gemeinde im Gebiet nördlich der Straße „Am Wilstedtermoor“, soweit es nicht bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist, zügig Baurecht schaffen.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Ostteil der Ortslage Wilstedtermoor. Er bildet die Fortsetzung der Gewerbe-, Misch- und Wohnstruktur, die sich vom Mündungsbereich der Straßen „Eickedorfer Straße“, „Am Wilstedtermoor“ und „Mühlendamm“ nach Osten zieht und mit den Wohngebäuden „Am Wilstedtermoor Nr. 18“ und „Nr. 16“ endet.

Im Anschluß an das Verfahrensgebiet nach Osten hin liegen im Übergang zur Streusiedlung bzw. zur freien Landschaft ein Resthof, der augenscheinlich nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Südlich des Geltungsbereiches erstreckt sich Mischbebauung in dichter Reihe mit teilweise sehr geringen Grenzabständen entlang der Straße. Zwischen den Althöfen sind Wohngebäude errichtet worden. Nach dem Augenschein wird teilweise Pferdehaltung sowie an einer Stelle Kälbermast betrieben.

Nördlich an den Geltungsbereich schließt unmittelbar freie Landschaft an, die bis auf den engen Bereich der Wörpe intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

3.2.2 Verkehr und Emissionen

Verkehrerschließung

Die Gemeindestraße „Am Wilstedtermoor“ bildet die Verkehrsanbindung und Erschließung für das Plangebiet. Nach Westen hin wird der Verkehr über den „Mühlendamm“ auf die L 133 abgeleitet, im Südosten kann über einen landwirtschaftlichen Weg die K 42 erreicht werden.

Die Gemeindestraße ist nur schmal ausgebaut und derzeit in einem vergleichsweise schlechten Zustand. Sie dient als Anliegerstraße der Erschließung der anliegenden Bebauung und als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen. Sie kann bei der geringen Belastung trotz des schmalen Ausbaus neben der bisherigen Aufgabe auch die Erschließung der wenigen, weiteren Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verkraften. Im übrigen ist das Straßenstück so breit, daß auch ein Ausbau mit breiterer Fahrbahn möglich wäre.

Verkehrsimmissionen

Der Geltungsbereich wird von Verkehrsemissionen nicht wesentlich beeinflusst. Auf der Straße „Am Wilstedtermoor“ lasten lediglich Anliegerverkehr, geringer Durchgangsverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr zu den östlich liegenden Landwirtschaftsflächen. Die Verkehrsemissionen der L 133 (Abstand rd. 500 m) und der K 42 (Abstand rd. 800 m) beeinträchtigen das Plangebiet nicht mehr.

Betriebsimmissionen

Die östlich liegenden Gewerbebetriebe Molkerei (Abstand rd. 200 m) und Mühle/Landhandel (ca 130 m Abstand) befinden sich innerhalb nicht eingeschränkter Gewerbegebiete. Beide emittieren im wesentlichen Schall, die Mühle außerdem auch Stäube. Bei den Emissionen und der Emissionsentwicklung müssen beide Betriebe auf die vorhandenen Mischgebiete und Wohngebäude in ihrer direkten Nachbarschaft Rücksicht nehmen. Der Abstand zwischen den Betrieben und dem Plangebiet ist so groß, daß keine Immissionskonflikte befürchtet werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Südlich des Geltungsbereiches wurde auf einer Hofstelle Kälbermast betrieben. Hier wurden auf 235 Plätzen jährlich ca. 400 Kälber gemästet. Die Landwirtschaftskammer Hannover, Referat 24 – Bauen und Technik – hat am 8.11.2000 eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Wacker“ vorgelegt, die Eingang in die 13. Flächennutzungsplanänderung gefunden hat. Darin wird festgestellt, daß

- „zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen“ waren, so daß „empfohlen wird, bei der Veräußerung der Grundstücke den Hinweis auf mögliche Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft in den Kaufvertrag mit aufzunehmen.“ und
- in dem geplanten Wohngebiet der Grenzwert gem. „Geruchsimmissions- Richtlinie Niedersachsen (GIRL)“ eingehalten wurde, denn „Aufgrund der eben geschilderten Sachverhalte werden Immissionen unter 10% der Jahresstunden erwartet.“

Der öffentliche Belang, daß in nicht mehr als 10% der Jahresstunden Geruchsimmissionen im Geltungsbereich dieses Baugebietes auftreten, wurde also gewahrt. Es handelte sich damit um zulässige und zumutbare Immissionen.

Inzwischen ist diese Kälberhaltung aufgegeben worden. Es erscheint unwahrscheinlich, daß sie wiederaufgenommen wird, ist jedoch bislang nicht völlig ausgeschlossen. Um Nachbarstreitigkeiten, die z.B. auch bei geringen und zulässigen Immissionen nicht ausgeschlossen sind, zu vermeiden, soll zusätzlich privatrechtlich auf die landwirtschaftliche Situation hingewiesen werden.

Ansonsten ist auf einigen Freiflächen südlich der Straße die wenig emissionsträchtige Pferdehaltung zu beobachten. Hier werden keine Immissionskonflikte erwartet.

Die an das Plangebiet nördlich angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsimmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsimmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

Sonstige Immissionen

Nördlich des Plangebietes steht in mehr als 500 m Abstand eine einzelne, ältere Windenergieanlage. Schattenimmissionen kommen im Plangebiet aufgrund der Lage nicht vor. Die von der Windenergieanlage ausgehenden Schallemissionen führen im Plangebiet nicht mehr zu Beeinträchtigungen.

Emissionen

Durch den zusätzlichen Verkehr werden von der Straße „Am Wilstedtermoor“ stärkere Emissionen ausgehen. Die Zunahme wird wegen der geringen Zahl zusätzlicher Bauplätze jedoch gering sein, es wird sich weiterhin nur um relativ geringen Anliegerverkehr handeln. Durch die Emissionen der vorgesehenen Wohnnutzung werden deshalb keine Immissionskonflikte befürchtet.

3.2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird weit überwiegend als Acker bewirtschaftet. Lediglich ein schmaler Streifen in Zufahrtsbreite ist Grünland. Nördlich setzt sich der Acker fort. Es handelt es sich um Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Fläche ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Das Landschaftsbild wird durch die Siedlung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hauptteil des Geltungsbereichs wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem Grundziel der Bereitstellung von Wohnbauland entsprochen. Gleichzeitig sind der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe und die Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauGB zulässig. Außerdem sind auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Das Zulassen der verträglichen sonstigen Nutzungen entspricht dem Charakter des Gesamtbereiches einer ländlichen Ortslage.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet hätte dieser Nutzungssituation weniger gut entsprochen.

Die Baugebietsfestsetzung erfolgt in 40 m Tiefe ab der Straße. Sie greift damit in etwa die hintere Kante der bestehenden Bebauung auf. Eine größere Tiefe wäre im Hinblick auf den Bestand und die gegenüberliegende Struktur vertretbar. Darauf soll jedoch im Hinblick auf die Eingriffsminimierung verzichtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß für die beabsichtigte Wohnnutzung ausreichender Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleibt, andererseits aber der Eingriff in Natur und Landschaft nicht übermäßig stark wird.

Die umgebenden, bebauten Grundstücke sind zwar vereinzelt recht intensiv versiegelt (z.B. „Am Wilstedtermoor“ Hs.Nr. 10), bei den meisten ist jedoch relativ wenig Grundfläche auf großen und sehr großen Grundstücksflächen realisiert. Diese Grundstücksstruktur ist allerdings nicht auf das Plangebiet übertragbar. Hier muß die Tiefe von 40 m berücksichtigt werden.

Deshalb wird ein mittlerer Wert für die Fortführung der Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Damit wird das mögliche Maß nach der BauNVO nur zur Hälfte genutzt. Die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Versiegelung von Zufahrten, Stellplätzen etc. wird nicht eingeschränkt, da bei der geringen Basis von 0,2 die vorgesehene Überschreitung erfahrungsgemäß auch benötigt wird.

Die Nutzungsziffer orientiert sich an der Nutzungsintensität der Umgebung. Sie läßt hinreichend Spielraum für die Entwicklungsabsicht des Vorhabenträgers. Sie ermöglicht bei den vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen hinreichend große, in der Umgebung typische Hauptgebäude und Nutzungsdichten (auf der Südseite der Straße halten – gerade neuere – Gebäude einen geringen Grenzabstand ein (Häuser Nrn. 9, 10 und 13 jeweils rd. 3 m) und bieten ein Bild relativ dichter Bebauung. Auch die beiden Wohngebäude Nrn. 16 und 18 halten mit knapp 3 m geringe Grenzabstände ein. Bei fünf Wohngebäuden im Plangebiet auf einer Plangebietsbreite von 110-115 m im Bereich des Baufeldes sind größere Grenzabstände zu erwarten). Einer über das ortsübliche hinausgehenden Übernutzung wird entgegengesteuert. Die Festsetzungen sichern damit neben der den voraussichtlichen örtlichen Bedürfnissen entsprechenden baulichen

Grundstücksnutzung auch die gewünschte, intensive Durchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld.

Im Plangebiet wird Eingeschossigkeit festgesetzt, da dies dem Charakter der Umgebung und dem Bedarf entspricht. Gebäude mit zwei Vollgeschossen wären hier nur Fremdkörper.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Umgebungsstruktur und den voraussehbaren Nutzerwünschen Rechnung getragen. Auf eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge wird analog zu den anderen Bebauungsplänen in der Gemeinde verzichtet. Die Errichtung langer Gebäude ist unwahrscheinlich und soll überdies – genauso wie andere Einzelheiten der künftigen Bebauung, z.B. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude – durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger einvernehmlich vereinbart werden.

Aus denselben Gründen werden auch Doppelhäuser und Hausgruppen nicht zugelassen, es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Damit wird zwar die kosten- und energiesparende Doppelhausbebauung verhindert. Dies wird jedoch zugunsten der Einpassung in die vorhandene Einzelhausstruktur in Kauf genommen.

Der Baubereich nimmt die wichtigsten Rahmenbedingungen auf, beläßt aber ansonsten hinreichende Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Bauherren. Entlang der Straße wird ein Abstand von 10 m eingehalten. Damit orientiert sich die Baugrenze im Grundsatz an der vorhandenen Bebauung, sie geht jedoch zugunsten einer offeneren, großzügigeren Struktur und zugunsten eines größeren Abstandes zur dichten Bebauung auf der Südseite der Straße etwas hinter die bisherigen Straßenabstände zurück.

Anschließend wird eine Bautiefe von 25 m eröffnet. Hier soll eine Reihe Einzelwohngebäuden ermöglicht werden, die zu der Struktur östlich, westlich und auf der Südseite der Straße passen. Dazu wird, orientiert an der zugrunde gelegten Grundstücksbreite von 20 m, der Baubereich in fünf einzelne Baufelder aufgeteilt, die zu den Grundstücksgrenzen jeweils den Mindestabstand von 3 m sichern.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Anpflanzfläche und der Maßnahmenfläche ergibt sich eine hinreichend gleichartige Aufteilung der Grundstücke. Dabei soll ein attraktiver Gartenbereich im Süden statt nur im Norden gelegen sein. Dies wird dadurch gesichert, daß Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze nicht in diesem Gartenraum, sondern nur im Baubereich zulässig sind.

Durch Zufahrtsflächen in dieser von der Straße abgesetzten Grundstruktur ergeben sich keine ungebührlichen Belastungen von Natur und Landschaft, da die versiegelbare Grundfläche auf einen geringen Wert begrenzt ist.

Bei der Anordnung eines attraktiven Freibereiches im Süden, zur Straße hin, ergeben sich auch keine ungebührlichen Immissionskonflikte, da die Straße schwach befahren ist. Von eingeschränkter Nutzbarkeit der Gärten wegen Straßenemissionen braucht nicht ausgegangen werden.

4.4 Größe der Baugrundstücke

Um die Einpassung in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, werden neben den oben genannten Festsetzungen und den vorgesehenen Regelungen im städtebaulichen Vertrag auch Festsetzungen zur Grundstücksgröße getroffen. Die Gemeinde setzt damit das System aus anderen Bebauungsplänen fort.

Die Baugrundstücke sollen mindestens 20 m breit sein, um die offene, durchgrünte Siedlungsstruktur zu sichern. Die Gemeinde ging bei ihrer Willensbildung zur Bebauung in Wilstedtermoor schon sehr frühzeitig von einer Plangebietsbreite von gut 100 m (Dt. Grundkarte, Maßstab 1:5000) aus, auf der bei einer Grundstücksbreite von 20 m fünf Wohnhäuser mit hinreichendem Abstand zueinander gebaut werden können. Üblicherweise wird dieser Abstand entlang der Straßenkante gemessen. Dort beträgt er nach der amtlichen digitalen Plangrundlage (M. 1:1000) 99,6 m. Das Plangebiet unterscheidet sich jedoch von anderen Gebieten dadurch, daß es sich nach hinten deutlich verbreitert und an der straßenwärtigen Baugrenze, dort wo also der Abstand zwischen Gebäuden frühestens zum tragen kommen kann, um gut 10 m (10%) breiter ist als direkt an der Straße. Um mindestens 20 m Grundstücksbreite und damit die gewünschten Abstände zu erreichen und gleichzeitig dem Zuschnitt des Plangebietes Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, daß die Mindestbreite in 1 m Abstand zur Straßenkante gemessen wird.

Durch die Tiefe des Wohngebietes von 40 ergibt sich eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m². Zusammen mit der notwendigen privaten Grundstücksfläche, die sich nördlich an das Wohnen anschließt und der Eingrünung und Kompensation dient, wird die gewünschte Mindestgröße von 1000 m² vorgegeben. Dazu werden sowohl die Mindestbaugrundstücksgröße von 800 m² als auch die direkt anschließende Mindestkompensationsflächengröße von 200 m² festgesetzt.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig durch die Gemeindestraße „Am Wilstedtermoor“ erschlossen. Deshalb ergibt sich kein Erfordernis, Verkehrsflächen festzusetzen. Da es sich um eine schwach befahrene Anliegerstraße handelt, erübrigt sich auch die Festsetzung von Einfahrtsbereichen oder von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Die Straße selbst ist derzeit nur schmal ausgebaut. Das Straßengrundstück ist jedoch mehr als 11 m breit, so daß ein eventueller späterer Straßenausbau auf dem vorhandenen Straßengrundstück erfolgen kann. Deshalb brauchen in diesem Bebauungsplan keine Erweiterungsflächen für Straßenausbau berücksichtigt werden.

Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Plangebietes soll weiterhin direkt von der Straße „Am Wilstedtermoor“ erreicht werden können. Deshalb wird festgesetzt, daß ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und des Bewirtschafters zu begründen ist.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebietes stehen bislang keine Gehölze. Lediglich südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbeiches, stehen Birken auf dem Straßengrundstück. Eine Erhaltungsfestsetzung ist außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich, sie ist auch entbehrlich, da die Gemeinde Eigentümerin des Straßengrundstückes ist.

In der bisher völlig unstrukturierten Fläche soll eine gestalterisch ansprechende und landschaftspflegerisch vernünftige Durchgrünung sowie nach Norden hin eine Eingrünung des Wohngebietes und ein Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Dazu werden Bepflanzungen festgesetzt, die mit heimischen und standortgerechten Arten auszuführen sind. Dadurch wird zwar in einem Sachbereich in den Gestaltungsspielraum der Bauherrn eingegriffen, in dem diese oft empfindlich sind. Es kann jedoch nur durch die Beschränkung auf die einheimischen und standortgerechten Arten sichergestellt werden, daß zum einen der angestrebte hohe Wert für den Naturhaushalt erzielt wird und daß zum anderen die landschafts- und ortsgestalterische Einheitlichkeit dieser Bepflanzung gegeben ist.

Auf den Gartenflächen sollen Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden. Der Umfang der Bepflanzung richtet sich nach der Größe der überbaubaren Fläche. Damit wird eine ökologisch und gestalterisch wirksame Mindestdurchgrünung gewährleistet.

Zur Eingrünung nach Norden wird im Wohngebiet im Anschluß an das Baufeld eine Pflanzfläche festgesetzt, auf der überwiegend – also mehr als die Hälfte – heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind. Neben diesen bleibt den Bauherren aber auch gartengestalterische Freiheit, um im nachrangigen Außenwohnbereich durch Einbringen weiterer Gehölzarten die festgesetzte Bepflanzungsdichte zu erreichen.

Die Grundstückseigentümer sollten spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode die Bepflanzung durchführen. Bei Bedarf kann die Gemeinde gegenüber dem Eigentümer auch hinsichtlich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen ein Pflanzgebot aussprechen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anschließend an die Bepflanzungsfläche soll eine 10 m breite Baum-Strauchhecke ausschließlich aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Die in der Textfestsetzung genannten Arten (u.a. „Wald- und Heckenkirsche“ = *Prunus avium* und *P. padus*, nicht jedoch die nordamerikanische *P. serotina* oder gar *Lonicera*-Arten) sind im wesentlichen aus dem angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Eickeberg“, 1. Änderung, übernommen worden, um eine gestalterische Durchgängigkeit in Wilstedtermoor zu erreichen. Die Hecke schirmt das Wohngebiet nach Norden ab, bildet den Übergang zur freien Landschaft und entwickelt wegen ihrer erheblichen Breite, der vorgelagerten Bepflanzung, der Dichte und der Vielfalt einen hohen ökologischen Wert.

4.8 Spielplatz

Gem. dem Nds. Spielplatzgesetz ist in bis zu 400 m Fußwegentfernung ein Spielplatz einzurichten, der eine beispielbare Fläche im Umfang von 2% der Bruttogeschoßfläche für Wohnen, mindestens jedoch 300 m² umfaßt.

Im Wohngebiet sind bis zu 903 m² Geschoßfläche für Wohnen zulässig, woraus sich ein rechnerischer Bedarf von 18 m² Spielplatz ergibt und im Hinblick auf die Mindestregelung ein mindestens 300 m² großer Spielplatz einzurichten ist.

Die Anlage eines solchen Spielplatzes ist im Plangebiet jedoch nicht vorgesehen. Die Wohngrundstücke selbst sind mindestens 800 m² groß und nur zu 20% überbaubar. Hier stehen also erhebliche Freiflächen zur Verfügung. Das Plangebiet grenzt an eine schwach befahrene Straße und an die freie Landschaft.

Somit stehen im Plangebiet und seiner Umgebung hinreichend Möglichkeiten für das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern zur Verfügung. Daß sie ausreichen, zeigt sich in den anderen Teilen von Wilstedtermoor, in denen ebenfalls Wohnbebauung, aber kein Spielplatz ist. Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Die Gemeinde wird einen entsprechenden Befreiungsantrag gem. § 5 NSpPG stellen.

4.9 Sonstiges

Die Bezirksregierung Lüneburg hat am 31.3.2004 die 13. Flächennutzungsplanänderung genehmigt. In einem separaten Schreiben vom 31.3.2004 nimmt die Bezirksregierung Bezug auf die Genehmigungsverfügung sowie auf ein Schreiben der „Dorfgemeinschaft Am Wilstedter Moor“ und weist darauf hin, die Gemeinde habe in ihrem Erläuterungsbericht zur 13. Flächennutzungsplanänderung definitiv die Absicht geäußert, die Flächen einer Eigenentwicklung vorzubehalten. Sie werde also in geeigneter Weise das Erreichen ihrer planerischen Zielsetzung sicherstellen müssen (z.B. in Form von Vereinbarungen nach § 11 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB).

Die Gemeinde hat als Ziele der 13. Flächennutzungsplanänderung benannt:

„ ...

- *die Lücken nördlich der Straße „Am Wilstedtermoor zu füllen und hier in attraktiver Lage die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude und nicht wesentlich störenden Gewerbes zu ermöglichen sowie ...“* (s.S.15 des Erläuterungsberichtes)

- *„Das bestehende Ungleichgewicht zwischen spürbarer, auch im Verfahren konkret geäußelter Nachfrage und mangelnder Flächenverfügbarkeit für die Kinder ansässiger und für zurückkehrende Grasberger Familien soll mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Wilstedtermoor vermindert werden.“* (s. S. 16)

Die Sicherung von Flächen für derzeitige Bewohner von Wilstedtermoor und die Berücksichtigung des Bedarf für „Rückwanderung“ junger Grasberger Familien waren damit zwei von mehreren städtebaulichen Aspekten der Flächennutzungsplanänderung.

Für den Bedarf an Baumöglichkeiten, der im Beteiligungsverfahren zur 13. Flächennutzungsplanänderung von ortsansässiger Bevölkerung explizit geltend gemacht wurde, ist im nordwestlichen Teil des Flächennutzungsplangebiet durch Grundeigentum gesicherter Raum.

Darüber hinausgehend wird die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB sicherstellen, daß auch der Aspekt „Rückwanderung“ im Plangebiet der 13. Flächennutzungsplanänderung adäquat umgesetzt werden kann.

Dieser Bebauungsplan setzt keine örtliche Verkehrsfläche fest und ist damit ein „einfacher Bebauungsplan“. Gem. BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 30 RN 36 „haben die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Vorrang vor den Zulässigkeitsregeln des § 35, jeweils bezogen auf die durch die Festsetzungen geregelten Sachbereiche.“ In diesem Bebauungsplan sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche u.a.m. festgesetzt.

Nicht festgesetzt ist die Straße „Am Wilstedtermoor“, weil es aus Sicht der Gemeinde unstrittig ist, daß diese direkt auf voller Länge an den Geltungsbereich anschließende öffentliche Gemeindestraße die Grundstücke erschließt.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		m ² ca	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	5.655	100
2.	Wohngebiet	4.515	80
	darin Pflanzfläche	(583)	(10)
	Fläche mit Geh- und Fahrrecht	(150)	(3)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.140	20
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche (max. 30%)	1.355	24
	Unversiegelbare Fläche	4.300	76

6. Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wilstedtermoor“ erfolgt die Ausweisung eines Wohngebietes von angepaßter Struktur und relativ geringer Dichte.

Durch den Bebauungsplan wird kurzfristig die Errichtung von Wohngebäuden möglich. Außerdem werden naturnahe Grünstrukturen und –elemente angelegt. Dadurch wird folgendes erreicht bzw. ermöglicht:

- Nutzung der attraktiven Lage,
- Nutzung der vorhandenen Erschließung,
- Weiterentwicklung und Abrundung von Wilstedtermoor,
- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- In Wilstedtermoor besteht bereits eine Abstufung von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet zu vorhandener Wohnbebauung. Nördlich der Mühle und östlich der Molkerei grenzen bereits gemischte Bauflächen direkt an das jeweilige Betriebsgelände. Das Wohngebiet ist vom Bereich Mühle/Landhandel rd. 130 m entfernt und wird durch gemischte Baufläche und eingeschränktes Gewerbegebiet getrennt. Es werden keine Immissionskonflikte erwartet,
- der Verkehr auf der Straße „Am Wilstedtermoor“ wird etwas stärker, es ergeben sich aus der Anliegerstraße jedoch keine wesentlich störenden Verkehrsimmissionen,
- das Plangebiet wird in der Hauptsache als Acker und zu einem sehr geringen Teil als Intensivgrünland genutzt. Es wird kein wichtiger Bereich für Natur und Landschaft für Bebauung in Anspruch genommen. Vielmehr werden Maßnahmen zur Aufwertung ergriffen.



7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme in der Gemeinde Grasberg angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes kann durch Anschluß an das jeweilige Netz sichergestellt werden.

7.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz. Es sind hinreichende Versorgungskapazitäten vorhanden. Es wird davon ausgegangen, daß auch die vorhandene Löschwasserbereitstellung für das Mischgebiet auf der Südseite der Straße auch für das neue Wohngebiet mit seiner relativ geringen Brandlast ausreicht.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluß an den vorhandenen Kanal in der Straße der zentralen Kläranlage zugeführt und dort behandelt werden. Die Kläranlage hat hinreichende Kapazitätsreserven und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflußspitzen vorzusehen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse sind zu erkunden. Für unbelastetes sowie schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser sind die Möglichkeiten der Versickerung weitestmöglich zu nutzen. Bei einer ggf. notwendigen Ableitung von Oberflächenwasser in Vorfluter darf der natürliche Abfluß mit einer Menge von 1 l/sec*ha nicht überschritten werden.

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung voraussichtlich zu. Nach Inaugenscheinnahme handelt es sich um versickerungsfähigen Untergrund, in dem das Regenwasser augenscheinlich versickert. Auch der Grundwasserflurabstand erscheint im Hinblick auf die nahe, deutlich tiefer liegende Wörpe für eine Versickerung ausreichend zu sein.

Für die Versickerung auf den Grundstücken stehen Flächen in erheblichem Umfang zur Verfügung. Die neuen Wohngrundstücke dürfen nur zu 20% überbaut und bis max. 30% versiegelt werden, so daß innerhalb des Baugebietes umfangreiche Freiflächen zur Verfügung stehen werden, auf denen Versickerung betrieben werden kann.

7.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das vorhandene Netz gewährleistet.

An den Einmündungen der Grundstückszufahrten in die Straße „Am Wilstedtermoor“ ist auf vorhandene Anlagen und Leitungen besonders zu achten. Um Beschädigungen vorhandener Energieversorgungsanlagen zu vermeiden, sind vor Ausführung von Tiefbauarbeiten Kabelpläne bei der EWE-Bezirksmeisterei Worpswede, Am Hörenberg 10, Tel. 04793 93130, einzuholen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen möglichst frühzeitig mit den Versorgern abgestimmt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die Abstimmung mit den anderen Ver- und Entsorgungsträgern sollen der geplante Beginn und Ablauf von Erschließungsarbeiten den jeweiligen Maßnahmenträgern so früh wie möglich schriftlich mitgeteilt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen aller Träger Rücksicht zu nehmen.

7.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durchgeführt. Die Straße ist für den Verkehr mit Müllfahrzeugen hinreichend dimensioniert.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollen sich Verdachtsmomente ergeben oder im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Osterholz anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat bei der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.



8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Der Gemeinde entstehen aus der Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.

9. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung und der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Osterholz anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Eingriffsbeurteilung

10.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Grasberger Moore“. Es handelt sich um ein Hochmoorgebiet, im Niederungsbereich der Wörpe fand allerdings stellenweise auch Niedermoorbildung statt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundene Durchmischung und Torfzehrung hat eine Vermischung mit dem mineralischen Untergrund stattgefunden. Hier findet nicht nur ausgedehnte, z.T. intensive Grünlandnutzung, sondern wie im Plangebiet auch Ackernutzung statt.

Im Planungsgebiet ist das Gelände eben.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Wörpe. Sie ist im Regelprofil ausgebaut und entwässert unter anderem auch das Plangebiet.

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich nach Aufgabe der menschlichen Nutzung auf dem inzwischen sandigeren Boden ein feuchter Stieleichen-Birkenwald ansiedeln.

Das Plangebiet ist überwiegend als Acker bewirtschaftet, ein schmaler Streifen direkt neben der vorhandenen Bebauung ist Grünland. Die Fläche wird durch die östlich, südlich und westlich anschließende Bebauung geprägt. Es handelt sich um Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

10.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan wird Wohngebiet festgesetzt. Hier werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen und den Bau von Zufahrten und Stellplätzen kann es zu einer maximalen Neuversiegelung von 1.355 m² auf einer Gesamtfläche von 5.655 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem maximalen Verlust von 1.355 m² Acker.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen.

Das Klima wird nicht verändert.

Das Ortsbild wird durch die Bebauung der Freifläche nicht beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Im Bebauungsplanung wird folgende Festsetzung getroffen, die der Vermeidung dient:

- weitestmögliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen durch:

- Baum- und Strauchheckenpflanzung nördlich des Wohngebietes,
- Heckenanpflanzung auf den privaten Grundstücken und
- Gehölzanpflanzungen in den Gärten.

Die Bepflanzung sichert ein Mindestmaß an heimischen und standortgerechten Gehölzen im Wohngebiet und eine dichte, breite Baum- und Strauchhecke im Norden. Dadurch wird eine Durchgrünung erreicht und Struktur in das Gebiet gebracht, die auch Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben. Die Maßnahmen dienen neben der Kompensation des Eingriffs auch der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die Eingriffsbeurteilung wird nach dem Osnabrücker Modell (1997) durchgeführt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Intensivgrünland neben bebautem Wohngrundstück	250 m ²	1,3 WE/m ²	325 WE
Acker, dreiseitig von Siedlung umgeben	5.405 m ²	0,9 WE/m ²	4.865 WE
Eingriffsflächenwert			5.190 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Versiegelbare Fläche	1.355 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Gartenfläche mit Pflanzbindung (heimische Bäume und Sträucher)	2.427 m ²	0,9 WE/m ²	2.184 WE
Wegefläche (Grünland wie Bestand)	150 m ²	1,3 WE/m ²	195 WE
Hecke aus überwiegend heimischen	583 m ²	1,2 WE/m ²	700 WE

 und standortgerechten Laubgehölzen

Baum-Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen	1.140 m ²	1,8 WE/m ²	2.052 WE
---	----------------------	-----------------------	----------

Kompensationswert			5.131 WE
--------------------------	--	--	-----------------

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert	5.190 WE
----------------------	----------

abzgl. Kompensationswert	5.131 WE
--------------------------	----------

Kompensationsdefizit	59 WE
-----------------------------	--------------

Ein Zukauf weiterer Flächenanteile oder einer externen Flächen zur Realisierung des Restkompensationsbedarfs von 59 WE ist für den Vorhabenträger kaum möglich. Eine Verringerung des Eingriffs durch Verkleinerung des Baugebietes ist im Hinblick auf den Bestand und wegen des Bedarfs nicht sinnvoll. Eine Eingriffsverminderung durch Änderung der Planungsparameter ist nicht möglich, weil die Versiegelung des Wohngebietes bereits minimiert ist. Die Kompensationsmöglichkeiten im Wohngebiet sind ausgeschöpft. Hier hat die Gemeinde die sinnvollen Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Weitere Maßnahmen im Wohngebiet würden die vorgesehene Nutzung und das städtebauliche Ziel beeinträchtigen. So bliebe nur die Zuordnung des Kompensationsdefizits zu einer anderen Kompensationsfläche. Dazu müßte aber ein erheblicher administrativer Aufwand bis hin zur vertraglichen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und zur Entschädigung etc. betrieben werden. Dieser Aufwand ist deutlich höher als der Wert der Kompensation. Bei dem geringen Restdefizit von 59 WE ist dieser Aufwand nicht gerechtfertigt, deshalb wird darauf verzichtet.

11. Verfassererklärung

Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Wilstedtermoor“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 4.4.2005




Der Bürgermeister

 (Blanke)