



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 42 „Altenpflegeeinrichtung  
Am Kuhdamm“**

mit örtlicher Bauvorschrift

**Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
4.4	Sonstige Planungen.....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	12
7.5	Fläche für die Landwirtschaft.....	13
7.6	Private Grünfläche „Naturparkanlage“ .....	13
7.7	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
7.8	Örtliche Bauvorschrift.....	13
7.9	Flächenübersicht.....	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	14
8.2	Daseinsvorsorge .....	14
8.3	Wasserwirtschaft.....	14
8.4	Verkehr .....	16
8.5	Wirtschaft .....	16
8.6	Landwirtschaft.....	16
8.7	Freizeit / Erholung / Tourismus .....	17
8.8	Immissionsschutz.....	17
8.9	Ver- und Entsorgung.....	17
9.	UMWELTBERICHT.....	17
9.1	Einleitung .....	17
9.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....	18
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	18
9.1.2.1	Landschaftsrahmenplan .....	19
9.1.2.2	Landschaftsplan.....	19
9.1.2.3	Schutzgebiete/Besonderer Artenschutz .....	20
9.1.2.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	22
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
9.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	22
9.2.1.1	Menschen .....	23

9.2.1.2	Pflanzen und Tiere.....	24
9.2.1.3	Boden.....	25
9.2.1.4	Wasser.....	26
9.2.1.5	Klima / Luft.....	26
9.2.1.6	Landschaftsbild.....	27
9.2.1.7	Biologische Vielfalt.....	28
9.2.1.8	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	28
9.2.1.9	Schutzgebiete- und -objekte.....	28
9.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	28
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung.....	29
9.3	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz).....	29
9.3.1	Rechtliche Grundlagen.....	29
9.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung.....	30
9.3.3	Voraussichtliche Beeinträchtigungen.....	31
9.3.3.1	Menschen.....	31
9.3.3.2	Pflanzen und Tiere.....	31
9.3.3.3	Boden.....	31
9.3.3.4	Wasser.....	32
9.3.3.5	Klima / Luft.....	32
9.3.3.6	Landschaftsbild.....	32
9.3.3.7	Biologische Vielfalt.....	33
9.3.4	Zusammenfassende Darstellung.....	33
9.3.5	Eingriffsbilanz.....	34
9.4	Kompensationsmaßnahmen.....	35
9.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	36
9.6	Zusätzliche Angaben.....	36
9.6.1	Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	36
9.6.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	36
9.7	Zusammenfassung.....	37

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder erstellten amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,06 ha umfassende Planbereich befindet sich nordöstlich in ca. 1,9 km Entfernung zum Ortskern der Gemeinde Grasberg, südlich des Flusses Wörpe, an der Straße „Kuhdamm“. Diese kreuzt in südlicher Richtung an die Kreisstraße 10 (Speckmannstraße), die auch zur Ortsmitte führt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

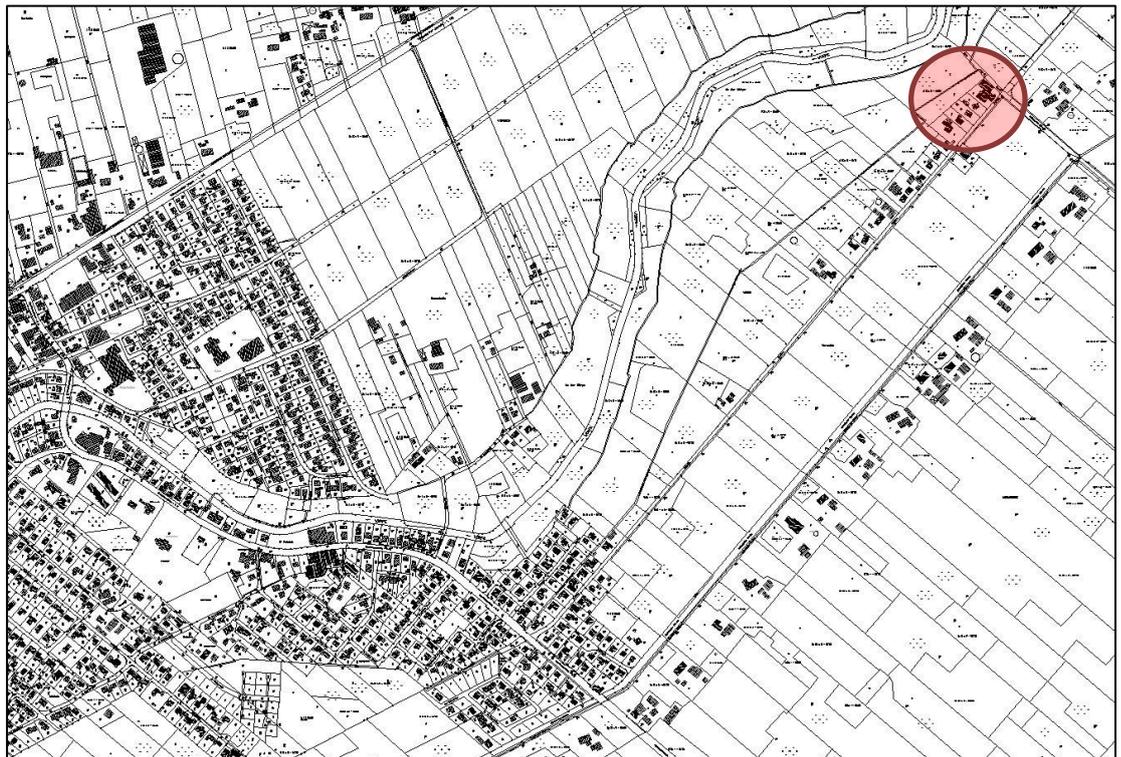


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (das Plangebiet ist gesondert hervorgehoben)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit Wirkung vom 27.10.2011 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz in Kraft getreten. Dieses orientiert sich in seinen Inhalten an den Vorgaben für den Landkreis Osterholz aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.05.2008. Die Gemeinde Grasberg wird nach den Ausführungen im LROP der Metropolregion Bremen-Oldenburg zugeordnet.

Im zeichnerischen Teil des RROP ist der Kernort der Gemeinde Grasberg als „**zentrales Siedlungsgebiet**“ gekennzeichnet. Das Plangebiet jedoch befindet sich in einer Fläche, die als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ gekennzeichnet ist. Des Weiteren ist die Fläche gekennzeichnet als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ und „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“. Zudem grenzt das Plangebiet an ein „Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsamer Wanderweg“ für Radfahrer und ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“, überschneidet diese Gebiete jedoch nicht, bzw. tangiert sie im Fall des „Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsamer Wanderweg“ minimal.

Im Textteil des RROP sind folgende Zielvorgaben enthalten, die für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 42 „Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm“ von Relevanz sind:

#### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

**1.1 01** „Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen 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 Planungen und Maßnahmen sollen dies berücksichtigen.“

**1.1 02** „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichen Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. [...]“

**1.1 03** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden [...].“

#### **2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft**

**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. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“

**2.3 04** „Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen einschließlich der siedlungsnahen Freiräume sollen erhalten werden. Erhaltenswerte Ortsbilder sollen bewahrt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestandes sollen seiner besonderen Eigenart angepasst werden.“

#### **3.2 Küsten- und Hochwasserschutz**

**3.2 03** „Zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden die Gebiete der Verordnung über die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes [...] als Vorranggebiete Hochwasserschutz festgelegt.“

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind dort nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. [...].“

### **3.7.1 Landwirtschaft**

**3.7.1 01** „Die Landwirtschaft soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft besonders prägender Wirtschaftszweig unter Berücksichtigung ihrer Funktion zur Ernährung und Versorgung der Bevölkerung im Kreisgebiet und darüber hinaus in ihrer wichtigen sozio-ökonomischen Funktion für die Entwicklung des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt werden. [...].“

### **3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus**

**3.9 01** „Die Voraussetzungen für eine landschaftsgebundene Erholung in Natur und Landschaft, d.h. sowohl die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Ruhe und Luftreinheit der Erholungslandschaft als auch deren Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, sollen gesichert und erforderlichenfalls verbessert werden.“

**3.9 04** „Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen sollen bedarfsgerecht und so erfolgen, dass weder Vielfalt, Eigenart und Schönheit und Ruhe der Erholungslandschaft noch besondere Werte des Naturhaushaltes beeinträchtigt werden.“

In Bezug auf die o. g. Inhalte des RROP zur *Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises* sowie zur *Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft* ist auszuführen, dass die Siedlungsentwicklung vordringlich in den zentralen Siedlungsgebieten bzw. in dafür besonders geeigneten Ortsteilen vorgesehen ist. In den übrigen Bereichen, wie dem in Rede stehenden Plangebiet, ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird, im Sinne dieser Eigenentwicklung, ein langjähriger Bestand gesichert und einem tradierten Standort einer Altenwohnanlage ein Entwicklungsraum für moderate bauliche Erweiterungen geben. Zudem orientiert sich die Grenze des Mischgebietes an dem *Vorranggebiet für Hochwasserschutz* und überschneidet sich mit diesem nicht.

#### Ziele der Raumordnung

Wie aus Kap. 2.3, Ziffer 3 des RROP hervorgeht, soll sich der Planbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in ihrer Siedlungsentwicklung auf die *Eigenentwicklung* beschränken. Für den Geltungsbereich ist die Beschränkung auf eine Eigenentwicklung bei der Erweiterungsmaßnahme der Altenwohnanlage darin begründet, dass es sich um eine moderate Erweiterung handelt, welche dem, aus dem demographischen Wandel resultierenden, Bedarf an Plätzen in Altenwohnanlagen in der Gemeinde Grasberg Rechnung trägt. Im Hinblick auf die Altenwohn- und -pflegeeinrichtung ist darauf hinzuweisen, dass neben dem hier in Rede stehenden „Haus Eichengrund“ (66 Plätze), noch das „Haus Koppelblick“ (18 Plätze) an der „Wörpedorfer Straße“ besteht. Die Gemeinde ist seit mehreren Jahren bemüht, neben den bestehenden gemeindeeigenen Seniorenwohnungen (33 Plätze, jedoch ohne Betreuungs- und Pflegeangebot und nicht vollständig barrierefrei) auch Einrichtungen „anzuwerben“, die ein Betreuungs- und Pflegeangebot für die Bewohner umfassen. Dies ist bisher nicht gelungen, so dass aus Sicht der Gemeinde den beiden vorstehend benannten Pflegeeinrichtungen eine besondere Bedeutung zukommt, um die diesbezügliche Grundversorgung in der Gemeinde sicher zu stellen. Eine überschlägige Bedarfsermittlung weist auf den mittelfristigen Erweiterungsbedarf hin. Derzeit sind ca. 1.500 Einwohner Grasbergs mindestens 65 Jahre alt (Stand: 31.12.2013). Ausgehend von der Annahme, dass ein Anteil von etwa 10 % der über 65-Jährigen einen Platz in einem Seniorenwohnheim in Anspruch nehmen wird (= 150 Personen) und diesen Bedarf dem bestehenden Angebot von insgesamt 117 Plätzen in den beiden Häusern Eichengrund und Koppelblick sowie den gemeindeeigenen Seniorenwohnungen gegenüber stellt, so errechnet sich ein derzeitiges Defizit von 33 Plätzen, welches es zu decken gilt.

Weitere Ausführungen des RROP die den Planbereich betreffen, sind mit zeichnerischen Darstellungen verknüpft:

Ein schmaler Streifen im nordwestlichen Teil des vorliegenden Änderungsbereiches ist im RROP als *Vorranggebiet Hochwasserschutz* ausgewiesen. Gemäß Kap. 3.2 Ziffer 02 des RROP sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in einem *Vorranggebiet Hochwasserschutz* nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Neben einer Bebauung kann auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Widerspruch zu diesem Ziel stehen. Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, hier für die Wörpe, zu erhalten bzw. so weit wie möglich wieder herzustellen. Zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurden die Überflutungsräume mit Bedeutung für die Hochwasserretention gemäß Landschaftsrahmenplan 2000, die Flächen des Kooperationsprojektes Naturschutz–Wasserwirtschaft sowie potentiell überflutungsgefährdete Bereiche als *Vorranggebiete Hochwasserschutz* festgelegt. Die Grenze des *Vorranggebietes Hochwasserschutz* im Bereich der Wörpe ist in der nachfolgenden Themenkarte zusammen mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt:



**Abb. 2: Vorranggebiet Hochwasserschutz im Bereich des Plangebietes**

Ein schmaler Streifen im nordwestlichen Teil des vorliegenden Planbereiches ist im RROP als *Vorranggebiet Hochwasserschutz* ausgewiesen. Gemäß Kap. 3.2 Ziffer 02 des RROP sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in einem *Vorranggebiet Hochwasserschutz* nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Neben einer Bebauung kann auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Widerspruch zu diesem Ziel stehen. Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, hier für die Wörpe, zu erhalten bzw. so weit wie möglich wieder herzustellen. Zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurden die Überflutungsräume mit Bedeutung für die Hochwasserretention gemäß Landschaftsrahmenplan 2000, die Flächen des Kooperationsprojektes Naturschutz–Wasserwirtschaft sowie potentiell überflutungsgefährdete Bereiche als *Vorranggebiete Hochwasserschutz* festgelegt. Innerhalb des *Vorranggebietes* sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ und Bereiche der „Privaten Grünfläche“ festgesetzt.

### Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Kap. 2.3, Ziffer 5 des RROP sollen „[...] *Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] sollen möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein.*“. Zudem soll gemäß Kap 2.3, Ziffer 6 des RROP die Siedlungsentwicklung „[...] *derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt.*“. Die Altenwohnanlage am Kuhdamm, die eine Einrichtung der Daseinsvorsorge darstellt, ist ca. 2 km vom Zentrum der Gemeinde Grasberg entfernt. Trotz der peripheren Lage ist die Erreichbarkeit des Gebietes und die Anbindung an das Zentrum der Gemeinde durch den Anschluss an das Netz des ÖPNV gewährleistet. In unmittelbarer Nähe der Altenwohnanlage befindet sich eine Haltestelle, die u. a. durch den „Grasberger Bürgerbus“ bedient wird. Dieser verfügt über ein barrierefreies ÖPNV-Angebot. Auf Grund der Entfernung zum Zentrum wird jedoch deutlich, dass den Bewohnern eine Teilnahme am öffentlichen Leben erschwert wird, vor allem wenn diese unabhängig vom ÖPNV geschehen soll. Das Angebot der Altenwohnanlage richtet sich jedoch auch an Personen, die an Demenz erkrankt sind. Für diese Personen ist die Teilnahme am öffentlichen Leben per se erschwert oder unmöglich. Dafür bietet die „Private Grünfläche“ den Bewohnern die Möglichkeit, sich ungefährdet im Freiraum bewegen zu können, was eine Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner zur Folge hat. Eine vergleichbare Fläche in zentraler Lage wäre aufgrund der höheren Bodenpreise finanziell nicht realisierbar, zumal geeignete Flächen für eine vergleichbare Altenwohnanlage in der Gemeinde in Form von Baulücken und sonstigen Flächen in der Gemeinde Grasberg nicht vorhanden sind. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den in Rede stehenden Standort zu stärken und somit ein attraktives Grundzentrum abseits des räumlichen Zentrums zu entwickeln.

Die Straße „Kuhdamm“ ist im RROP ab der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches, weiter in Richtung Nordosten, als *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren* dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet teilweise in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*, einem *Vorbehaltsgebiet Erholung* sowie einem *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*.

Das *Vorbehaltsgebiet bedeutsamer Wanderweg – Radfahren* wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich geringfügig tangiert. Von der Planung sind jedoch keine Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet zu erwarten.

Das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* wird im nördlichen Bereich des Plangebietes überplant. Hier befindet sich eine kleinteilige landwirtschaftliche Fläche im „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“, welche künftig als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden soll. Ein kleiner Teil dieses Bereiches dient außerdem der vorgesehenen moderaten baulichen Erweiterung der ansässigen Altenwohnanlage. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen wird das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*, welches sich über große Teile des Gemeindegebietes erstreckt und auch vielerorts bebaute Gebiete überlagert, nicht erheblich beeinträchtigt.

Das *Vorbehaltsgebiet Erholung* erstreckt sich weit über den Planbereich hinaus und erfasst auch andere bebaute Bereiche (z. B. an der Eickedorfer Straße). Durch die überwiegende Beschränkung der Mischgebiete auf bereits bebaute Bereiche ist das Vorbehaltsgebiet lediglich kleinteilig und nicht erheblich von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffen. Die ausgewiesene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ stützt zudem die Erholungsfunktion. Gleiches gilt auch für die „Private Grünfläche“, die zwar nur dem Personenkreis der Altenwohnanlage zugänglich sein wird, für diesen jedoch eine entscheidende Erholungsfunktion besitzt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt in einem *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*, welches sich auch weitläufig über den Geltungsbereich hinaus erstreckt. In diesen Gebieten soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan baulicher Bestand gesichert und nur kleinteilig Entwicklungsraum für eine bestehende Altenwohnanlage vorbereitet werden soll, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes zu erwarten.

In diesem Zusammenhang sieht das RROP außerdem vor, dass Gebiete, deren ökologische Werte und Funktionen durch technische Maßnahmen in der Vergangenheit erheblich verschlechtert wurden, durch korrigierende Maßnahmen wieder in einen ökologisch besseren Zustand versetzt werden sollen. Mit den Festsetzungen einer „Privaten Grünfläche“ sowie einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung abgelöst wird, trägt der vorliegende Bebauungsplan auch diesem „Verbesserungsansatz“ in den *Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft* Rechnung.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raum- und Landesplanung, wie obenstehend erläutert wurde, vereinbar.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 42 „Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm“ wird das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans noch den sich südlich anschließenden Gebäudebestands auf der Straße „Kuhdamm“. Im Rahmen des Flächennutzungsplans wird der bebaute Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der unbebaute Bereich im Norden ist unterteilt in eine „Private Grünfläche“ und eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“. Mit diesen Kennzeichnungen bereitet die 21. Änderung des Flächennutzungsplans die Planung der Erweiterung der Altenwohnanlage und die geplante „Naturparkanlage“ vor. Der Bebauungsplan ist damit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Abb. 3: Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung (im Genehmigungsverfahren)

#### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden. Es befinden sich auch keine geltenden Bebauungspläne in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich, da es sich dort vermehrt um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt.

#### **4.4 Sonstige Planungen**

Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“, für den auch eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt wurde.

### **5. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Die städtebauliche Situation ist im Süden des Planbereiches maßgeblich durch die straßenbegleitende Bebauung entlang des „Kuhdamm“ gekennzeichnet. Neben zwei Wohngebäuden ist vor allem die Altenwohnanlage sowie eine dazugehörige Tagespflegeeinrichtung, die sich aus mehreren Gebäuden und angegliederten Stellplatzflächen zusammensetzt, prägend für das Erscheinungsbild. Die wohnbaulich genutzten Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, wobei es sich teilweise um sanierten Altbestand und teilweise neuere Gebäude handelt. Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend ein- teilweise aber auch zweigeschossig. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die sich weiter nördlich in Richtung Wörpe ausdehnen. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt. Darüber hinaus befindet sich östlich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie südöstlich eine Findorff-Siedlung an der „Eickedorfer Straße“. Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „Kuhdamm“ und „Eickedorfer Straße“.

### **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

In dem Planbereich ist bereits langjährig baulicher Bestand vorhanden. In den vergangenen Jahren hat sich die Nutzungsstruktur insofern gewandelt, dass neue Nutzungen in Form der Altenwohnanlage und Tagespflegeeinrichtung Einzug gehalten haben. Des Weiteren wurden Baulücken auch in der jüngeren Vergangenheit mit Wohngebäuden geschlossen, während gleichzeitig alte Bausubstanz durch neue, jüngere Eigentümer saniert wurde. In der Summe ist damit Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, so dass die Gemeinde die Entscheidung getroffen hat diesen Siedlungsteil zu erhalten und den Entwicklungsrahmen planerisch zu definieren.

Neben der Absicherung des Bestandes wird auch aktuellen Erweiterungsabsichten des Betreibers der Altenwohnanlage Rechnung getragen. So soll eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit für die langfristige Standortsicherung und -aufwertung planungsrechtlich vorbereitet werden. Zu den Erweiterungsabsichten der Altenwohnanlage gehören eine moderate Ausdehnung des Gebäudebestandes sowie die Anlage einer landschaftstypisch gestalteten privaten Grünfläche. Insbesondere die letztgenannte Maßnahme soll das Angebot für die Bewohner der Altenwohnanlage signifikant erweitern und den Aufenthalt im Freien bzw. das Spaziergehen in einer geschützten Situation abseits der umliegenden Straßen ermöglichen. Ein solches Angebot ist bisher am Standort nicht vorhanden. Diese Situation wurde seitens der Pflegeaufsicht des Landkreises bisher als Mangel in den Bewertungen aufgeführt. Dieser Mangel soll nun mittelfristig durch eine der ruhigen Lage entsprechenden Erweiterung des Angebotes beseitigt werden. Des Weiteren ist nördlich im Anschluss an die private Grünfläche, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Herstellung eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft und als Fläche für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere eine soziale Einrichtung stärken, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine zunehmende Bedeutung besitzt. Dabei verfolgt die Gemeinde eine Strategie, die abgesehen von den gemeindeeigenen Seniorenwohnungen neben dem Rathaus und dem aktuellen Vorhaben, im Ortskern eine Einrichtung für betreutes Seniorenwohnen neu zu bauen, auch Angebote im ländlichen Raum mit beinhaltet. Gerade diese Diversifizierung des Angebotes ist für eine ländliche Gemeinde zwingend geboten, um älteren Einwohnern einen Verbleib in der gewohnten (ländlichen) Umgebung mit ihren spezifischen Standorteigenschaften zu ermöglichen. Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, dass der in einer Entfernung von ca. 1,9 km zum Hauptort sich befindende Standort außerhalb des im RROP festgelegten Zentralen Siedlungsgebietes liegt. Grundlegendes raumordnerisches Ziel ist es, die zukünftige Siedlungsentwicklung auf diesen zentralen Bereich zu konzentrieren, um attraktive Hauptorte (Grundzentren) zu schaffen.

Für die vorgesehene moderate bauliche Erweiterung der Altenwohnanlage werden teilweise landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde hat sich trotz des Ziels der vorrangigen Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) dennoch für die Stärkung dieses Standortes entschieden, da in den vergangenen Jahren kein vergleichbares Angebot im Ortskern angesiedelt werden konnte. Dies ist auf einen Mangel an geeigneten Baulücken und sonstigen Flächen zur entsprechenden Nachnutzung im zentralen Siedlungsbereich von Grasberg zurückzuführen.<sup>1</sup>

Im Zusammenhang mit dem im BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung ist auch das Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten. Mit diesem raumordnerischen Ziel zur Konzentration der Siedlungsentwicklung geht auch eine Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung in den übrigen Gemeindeteilen einher. Im Hinblick auf das in den letzten Jahrzehnten entstandene Angebot der in Rede stehenden Einrichtung und dem Bedarf zusätzliche Plätze zu schaffen wird deutlich, dass es sich um einen etablierten Standort handelt. Gerade durch die Lage der Einrichtung abseits des Hauptortes spricht sie in einer ländlich strukturierten Gemeinde eine Klientel an, die bewusst einen Wohnort „in der Landschaft“ beibehalten möchte. Auch die Tagespflegeplätze stellen ein Angebot dar, welches von Familien der Gemeinde bereits im Bestand sehr gut genutzt wird. Die Lage am „Kuhdamm“ ist dabei aus Sicht der Gemeinde durchaus zu begrüßen, da Fahrverkehre ohne störende Auswirkungen auf Dritte abgewickelt werden können. Darüber hinaus besteht mit dem Grasberger Bürgerbus, welcher auf der Straße „Kuhdamm“ verkehrt, ein barrierefreier ÖPNV-Anschluss.

Ein Teil der angebotenen Pflegeplätze ist zudem auf an Demenz erkrankte Menschen ausgerichtet. Laut Prüfbericht des „Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung Niedersachsen im Lande Bremen“ (29.03.2011) wird bemängelt, dass „keine gesicherten Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien vorhanden sind“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 soll eine „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Naturparkanlage“ festgesetzt werden, um dieses Defizit zu beheben. Derartige Flächen sind in zentraler Siedlungslage weder vorhanden, noch aufgrund der deutlich höheren Bodenpreise finanzierbar. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde der Auffassung, dass die vorliegende Planung der Eigenentwicklung entspricht.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

<sup>1</sup> Neben preislichen Vorstellungen der Eigentümer, die nicht zu den wirtschaftlichen Möglichkeiten der

### 7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO). Gleiches gilt für in Mischgebieten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO). Solche Betriebe sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden, zumal der Standort vergleichsweise ungeeignet ist. Zudem würden diese Betriebe erhöhte Kundenverkehre auf der vorgelagerten Straße „Kuhdamm“ bedingen.

### 7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl** (GRZ). Diese wird im MI 1 auf 0,4 festgesetzt. Im MI 2 wird die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 im MI 1 orientiert sich an der Größe des baulichen Bestandes mit dem städtebaulichen Charakter einer aufgelockerten Wohnbebauung, die Festsetzung im MI 2 erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich durch die Altenwohnanlage.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 8,50 m und 10 m festgesetzt. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 8,50 m orientiert sich an dem vorhandenen Bestand im Planbereich und an die Festsetzungen der in der Nähe des Plangebietes geltenden Außenbereichssatzung in der „Eickendorfer Straße“. Abweichend hiervon ist lediglich die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb des MI 2 von 10 m. Diese Abweichung ist aber insofern sinnvoll, als dass es sich im MI 2 im Gegensatz zu der in der Nähe befindlichen Wohnbebauung um eine gewerbliche Nutzung handelt, deren bereits vorhandenes Bestandsgebäude schon eine abweichende Höhe von den maximal 8,50 m aufweist.

Die Geschossigkeit wurde im MI 1 auf ein Vollgeschoss und im MI 2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei ebenfalls an dem vorhandenen Bestand und den Festsetzungen der geltenden Außenbereichssatzung in der „Eickendorfer Straße“.

Da es sich um absolute Höhenmaße handelt, wird in der Planzeichnung ein Höhenfestpunkt festgelegt, auf den sich die genannten Maße beziehen. Als Bezugshöhe wird zur eindeutigen Bestimmung NHN (Normalhöhennull) benannt.

Mit den vorstehenden Regelungen soll einerseits der Aspekt des Landschaftsbildes gewürdigt werden, andererseits der Aspekt der Eigenentwicklung insofern unterstützt werden, dass abgesehen von der geplanten Erweiterung des Altenwohnanlage keine erheblichen Erweiterungen auf dem Plangebiet möglich sind.

### 7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Erreichung einer bestmöglichen Ausnutzung der Fläche für die Erweiterung der Altenwohnanlage wird für das MI 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt und so definiert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten sind die Regelungen der offenen Bauweise zu beachten. Durch diese Festsetzungen wird die Errichtung großer zusammenhängender Baukörper ermöglicht.

Im MI 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am bereits vorhandenen Gebäudebestand im MI 1.

### 7.4 **Anzahl der Wohneinheiten**

Innerhalb des MI 1 wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 begrenzt. Der Wert orientiert sich dabei an der aus Einzel- und Doppelhäusern bestehenden Bebauung im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Eine höhere Festsetzung würde zudem der Vorgabe der Eigenentwicklung widersprechen und eine zusätzliche Besiedelung im Außenbereich zur Folge haben.

Im MI 2 wird auf die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten auf Grund der gewerblichen Nutzung verzichtet.

#### **7.5 Fläche für die Landwirtschaft**

Im Osten des Plangebietes wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, auf dem landwirtschaftlicher Verkehr stattfindet und von den Anliegern der Altenwohnanlage bereits jetzt dazu verwendet wird, um östlich des Bestandsgebäudes zu parken. Dieser Weg wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger, die Gemeinde und die Öffentlichkeit belegt. Diese Festsetzung soll die Erschließung des Grundstückes und des Bereiches entlang der Wörpe, der für Spaziergänger von Relevanz ist, sicherstellen. Eine Einbeziehung des Weges in die Straßenverkehrsfläche des Kuhdamms wurde nicht als sinnvoll erachtet, da dadurch anfallende Erschließungs- und Unterhaltungskosten in keinem Verhältnis zur ausschließlichen Nutzung des Weges durch die Anlieger stehen und es sich wie bereits erwähnt um einen schon vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Weg handelt.

#### **7.6 Private Grünfläche „Naturparkanlage“**

Im Bereich der privaten Grünflächen soll eine „Naturparkanlage“ entstehen, welche die Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Altenwohnanlage steigern soll. Die Naturparkanlage enthält eine gesondert gekennzeichnete Fläche. Nur innerhalb dieser gesondert gekennzeichneten Fläche ist eine intensive gärtnerische Gestaltung zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen der „Privaten Grünfläche“ beinhalten eine Erschließung der Fläche durch Wege und Plätze mit einer maximalen Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup>, eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bis maximal 15% der Fläche und blickoffene Zaunanlagen. Da sich die Naturparkanlage in einem Gebiet befindet, das laut Landschaftsrahmenplan eine bedeutende Qualität für das Landschaftsbild hat und sich dementsprechend eine durchgehende intensive Gestaltung nicht in die bestehende Landschaft einfügen könnte, sollen die Festsetzungen innerhalb der „Privaten Grünfläche“ die flächendeckende Gestaltung und Bepflanzung zum Erhalt des qualitativ hochwertigen Landschaftsbildes unterbinden.

#### **7.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Am nördlichen Rand des Plangebietes, innerhalb des *Vorranggebietes für Hochwasserschutz*, ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Fläche soll einen moderaten Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Wörpe gewährleisten, das Plangebiet besser in das Landschaftsbild integrieren, ein Zugewinn für Natur und Landschaft sein und auch im Sinne des Hochwasserschutzes und –abflusses verträglich sein. Aus diesem Grund ist eine Bebauung auf dieser Fläche nicht zulässig, stattdessen soll eine extensiv gepflegte Gras-Krautflur entstehen. Die genauen Festsetzungen sind dem Textteil der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **7.8 Örtliche Bauvorschrift**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Vorgaben getroffen, die denjenigen entsprechen, wie sie auch für die Außenbereichslagen formuliert sind, in denen Satzungen nach § 35 BauGB erlassen worden sind. Die in den Bebauungsplan übernommenen Vorgaben beziehen sich auf die Dach- und Fassadengestaltung. Die inhaltlichen Vorgaben orientieren sich hierbei am Gebäudebestand und konkret an der örtlichen Bauvorschrift der Außenbereichssatzung „Eickendorfer Straße“. Durch die Übernahme der örtlichen Bauvorschrift soll die Homogenität des Siedlungsbildes gesichert werden.

Bei der vorliegenden Planung wird jedoch eine Abweichung bei der Dachgestaltung im Bereich der geplanten Erweiterung der Altenwohnanlage (MI 2) zugelassen, da bereits das

Bestandsgebäude von einer ortsbildtypischen Gestaltung abweicht. Für den Erweiterungsbau soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Dachgestaltung an das Bestandsgebäude anpassen kann, um auch für diesen Bereich eine Homogenität des Erscheinungsbildes zu erreichen. Im gesamten Plangebiet sind Gauben und Erker als untergeordnete Dachbestandteile sowie technische Anlagen, wie z. B. Aufzüge, von diesen Vorgaben ausgenommen. Im Mischgebiet MI 2 sind somit durch die Nutzung bedingte Anlagen und Einrichtungen in Bezug auf die Dachgestaltung uneingeschränkt möglich.

## 7.9

**Flächenübersicht**

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Mischgebiet	14.178	46,3
Private Grünfläche - Naturparkanlage	12.528	40,8
<i>Davon gesondert gekennzeichnete Fläche</i>	1.116	3,6
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.927	6,3
Straßenverkehrsfläche	859	2,8
Fläche für die Landwirtschaft	1.177	3,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30.669 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 8.

**PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

## 8.1

**Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Der Umweltbericht (Kap. 9) zum vorliegenden Bebauungsplan hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere entstehen. Insgesamt errechnet sich ein überschlägiger Kompensationsbedarf von 1.751 m<sup>2</sup> für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter. Eine Kompensation der o. g. Eingriffe ist auf der im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen, die auf Grund ihrer Flächengröße eine Überkompensation von 177 m<sup>2</sup> zur Anrechnung von zukünftigen Bauvorhaben beinhaltet.

## 8.2

**Daseinsvorsorge**

Der vorliegende Bebauungsplan dient zur Vorbereitung der Erweiterungsmaßnahmen der im Plangebiet befindlichen Altenwohnanlage. Mit der Erweiterung soll das in Kapitel 6 erörterte Defizit an betreuten Wohnplätzen für ältere Menschen in der Gemeinde Grasberg ausgeglichen und ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs geleistet werden. Die Belange der Daseinsvorsorge werden positiv berührt.

## 8.3

**Wasserwirtschaft**

Da der vorliegende Bebauungsplan einen zum Großteil überbauten Bereich beinhaltet, kann davon ausgegangen werden, dass im Bestand bereits entsprechende Konzepte zur Oberflächenentwässerung praktiziert werden, welche im Rahmen eventueller baulicher Erweiterungen ebenfalls erweitert werden können. Neue diesbezügliche Konfliktsituationen werden durch die Bauleitplanung nicht herbeigeführt.

Durch die Erweiterung der Altenwohnanlage kommt es zur Versiegelung einer unbebauten Fläche auf dem Plangebiet. Die Oberflächenentwässerung für die bereits vorhandene Bebauung der Altenwohnanlage erfolgt über einen Graben („Gewässer zweiter Ordnung“) an der Straße „Kuhdamm“. Für die geplante Erweiterung soll die Oberflächenentwässerung ebenfalls über diesen Graben, entweder durch den Anschluss an die Entwässerungsleitung

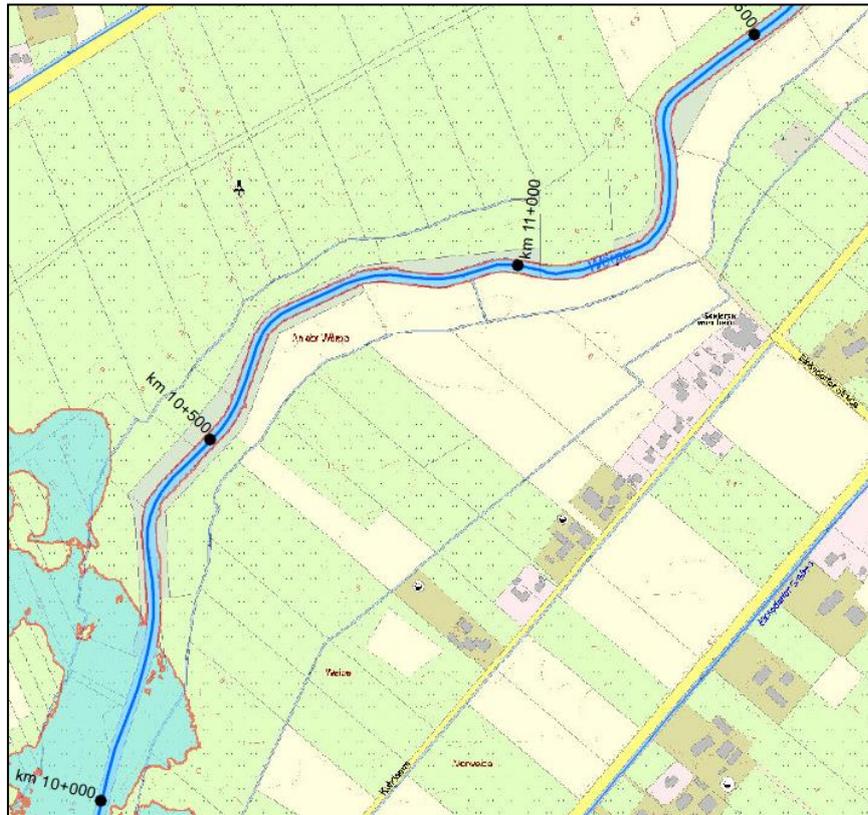
des Bestandes oder durch die Verlegung einer neuen Leitung, erfolgen. Die Belange der Wasserwirtschaft werden dadurch nicht negativ berührt.

Das Plangebiet liegt südlich des Flusses Wörpe. Für dieses Gewässer ist im RROP des Landkreises Osterholz ein *Vorranggebiet Hochwasserschutz* ausgewiesen, welches auch an das Gewässer angrenzende Flächen umfasst. Innerhalb des Vorranggebietes ist neben einem Teilbereich der „Privaten Grünfläche“ („Naturparkanlage“) eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Beide Festsetzungen sollen sicherstellen, dass es zu keiner Bebauung im Vorranggebiet kommen kann und somit keine baulichen Hindernisse bestehen, die den Hochwasserabfluss behindern würden.

Im Verlauf des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde das Überschwemmungsgebiet der Wörpe ermittelt. Dessen Verlaufsgrenze wird durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bestimmt. Bereits vor Abschluss der vorläufigen Sicherung wurde der Gemeinde durch den NLWKN mitgeteilt, dass im Plangebiet *„mit keinen Überschwemmungen zu rechnen“* ist (Email vom 30.04.2014). Als Argumentationsgrundlage dienten die Höhe der Überschwemmung bei Hochwasserereignissen und die Topographie im Plangebiet. Demnach liegt selbst der topographisch niedrigste Bereich des Plangebietes (5,98 mNN) im Nordwesten höher als der ermittelte Hochwasserstand der Wörpe (5,97 mNN). Dennoch wurde vorläufig davon ausgegangen, dass das Plangebiet teilweise in dem Überschwemmungsgebiet liegen wird, jedoch ohne es zu beeinträchtigen. Das NLWKN hat zwischenzeitlich das Verfahren zur „vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Wörpe im Landkreis Osterholz“ so weit vorangetrieben, dass eine Entwurfsfassung (Stand: 01.10.2014) vorgelegt und den betroffenen Gemeinden sowie dem Landkreis Osterholz vorgestellt wurde.

Die Auswertung des Kartenmaterials ergibt, dass das Plangebiet nicht im vorläufigen Überschwemmungsgebiet der Wörpe liegt. Der Karte ist eindeutig zu entnehmen, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten das berechnete Überschwemmungsgebiet der Wörpe sich auf den Flusslauf beschränkt. Die nächstgelegenen Bereiche des berechneten Überschwemmungsgebietes befinden sich westlich des Geltungsbereiches in rund 750 m Entfernung.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht negativ berührt.



**Abb.4: Ausschnitt aus dem Entwurf zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Wörpe (Ermittelt durch den NLWKN; Stand: 01.10.2014)**

#### **8.4 Verkehr**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überplanten Bereich, der abgesehen von einer moderaten baulichen Erweiterung der Altenwohnanlage keine Zunahme der Bebauung zur Folge hat. Eine relevante Zusatzbelastung der Straße „Kuhdamm“ ist dadurch nicht zu erwarten. Durch die Erweiterung der Altenwohnanlage werden die Belange des Verkehrs insofern berührt, dass der bereits vorhandene Bedarf an einem barrierefreien Angebot des ÖPNV voraussichtlich noch steigen wird.

#### **8.5 Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden insofern berührt, dass durch die geplante Erweiterung der Altenwohnanlage einem ortsansässigen Unternehmen ermöglicht wird, sich weiter in der Gemeinde Grasberg zu etablieren und zu expandieren. Daraus ergeben sich positive Effekte für die Wirtschaft durch die Bestandssicherung einer notwendigen Dienstleistung in der Gemeinde, die auch zukünftig benötigt wird. Die Belange der Wirtschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan positiv berührt.

#### **8.6 Landwirtschaft**

Die Erweiterung der Altenwohnanlage hat den Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Folge, wodurch die Belange der Landwirtschaft berührt werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird jedoch deutlich, dass auf dem Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen ist, sondern eine Sicherung des baulichen Bestandes und die moderate Erweiterung der Altenwohnanlage geplant ist. An dieser Stelle muss entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB begründet werden, weshalb es notwendig ist, eine landwirtschaftliche Nutzfläche in ihrer Nutzung umzuwandeln. Im Sinne einer vorrangigen Eigenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 ist anzumerken, dass die Um-

wandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Grund der Erweiterung der bestehenden Altenwohnanlage vollzogen wird und dementsprechend eine Innenentwicklung im Plangebiet betrieben wird. Es muss ermittelt werden, ob andere Bereiche für die Planung in Form von Baulücken, Gebäudeleerstand oder anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Frage kommen. Eine Ermittlung von solchen potenziellen Flächen ist bei der Erweiterung des hier vorhandenen gewerblichen Betriebes in diesem Fall jedoch nach eingehender Prüfung des Einzelfalls entbehrlich, da für die vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen lediglich an den Bestand anschließende Flächen in Betracht kommen. Ebenfalls geprüft wurde die Möglichkeit, weitere Versorgungseinrichtungen im Hauptort zu schaffen, was mangels entsprechender Flächen aber nicht umgesetzt werden konnte. Zudem ist die wegfallende landwirtschaftliche Fläche im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung zu gering um spürbar negative Auswirkungen für die Landwirtschaft zur Folge zu haben.

### **8.7 Freizeit / Erholung / Tourismus**

Die geplante „Naturparkanlage“ hat einen positiven Einfluss auf die Belange von Freizeit und Erholung. Dieser wird bedingt durch die Nutzbarkeit der privaten Grünfläche durch eine Erschließung mit Wegen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die „Naturparkanlage“ erweitert das Angebot für die Bewohner der Altenwohnanlage und steigert damit die Aufenthaltsqualität des Standortes. Dadurch werden die Belange der Bereiche Freizeit und Erholung, zumindest für die Bewohner der Altenwohnanlage, positiv berührt. Für die Allgemeinheit ist zu erwarten, dass keine Belange von Freizeit und Erholung berührt werden. Durch die strikten Vorgaben der Gestaltung der „Naturparkanlage“ bleibt das qualitativ hochwertige Landschaftsbild erhalten. Somit werden die Belange des Tourismus nicht negativ berührt.

### **8.8 Immissionsschutz**

Im Plangebiet sind derzeit keine Nutzungen vorhanden, die einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die gewerbliche Nutzung, auf deren Grundlage die Festlegung des Plangebietes als Mischgebiet erfolgte, besteht lediglich aus der Altenwohnanlage und der Tagespflegeeinrichtung. Auf Grund dieser Gewerbeform sind auch bei einer moderaten Erweiterung der Altenwohnanlage keine Konflikte zu erwarten. Da die nähere Umgebung des Plangebietes überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen besteht, ist nicht zu erwarten, dass spezielle Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig sind. Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

### **8.9 Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen zum großen Teil bereits überplanten Bereich handelt, kann der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der geplanten baulichen Erweiterung der Altenwohnanlage über das bereits bestehende Netz der Altenwohnanlage erfolgen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

## **9. UMWELTBERICHT**

### **9.1 Einleitung**

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Grasberg mit dem Ziel eine Altenwohnanlage moderat zu erweitern und bestehende Wohneinheiten durch einen Bebauungsplan rechtlich abzusichern.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,9 km nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Grasberg. Eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz besteht durch die vorgelagerte Straße „Kuhdamm“.

Um eine Erweiterung der Altenwohnanlage am vorgenannten Ort zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Mit

beiden Planverfahren soll durch die Darstellung bzw. Festsetzung eines Gewerbegebietes die Erweiterung der Altenwohnanlage planerisch vorbereitet werden. Die Flächen-nutzungsplanänderung befindet sich bereits im Verfahren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen so genannten Umweltbericht, vor.

### 9.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Grasberg. Im Plangebiet ist bereits seit langem baulicher Bestand vorhanden. Dabei handelte es sich um eine Mischung aus Wohnungen sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. In den vergangenen Jahren hat sich die Nutzungsstruktur insofern gewandelt, dass die Zahl der Landwirtschaft betreibenden Hofstellen zurückgegangen ist, während neue Nutzungen, wie z. B. eine Altenwohnanlage und eine Tagespflegeeinrichtung, Einzug gehalten haben. Des Weiteren wurden entstandene Baulücken auch in der jüngeren Vergangenheit mit Wohngebäuden geschlossen, während gleichzeitig alte Bausubstanz durch neue Eigentümer saniert wurde. In der Summe ist damit Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, so dass die Gemeinde die Entscheidung getroffen hat diesen Siedlungsteil zu erhalten und den Entwicklungsrahmen planerisch zu definieren.

Neben der Absicherung des Bestandes wird auch aktuellen Erweiterungsabsichten des Betreibers der Altenwohnanlage Rechnung getragen. So soll eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit für die langfristige Standortsicherung und -aufwertung planungsrechtlich vorbereitet werden. Zu den Erweiterungsabsichten der Altenwohnanlage gehören eine moderate Ausdehnung des Gebäudebestandes sowie die Anlage einer landschaftstypisch gestalteten privaten Grünfläche. Insbesondere die letztgenannte Maßnahme soll das Angebot für die Bewohner der Altenwohnanlage signifikant erweitern und den Aufenthalt im Freien bzw. das Spaziergehen in einer geschützten Situation abseits der umliegenden Straßen ermöglichen.

Der Bereich der innerhalb der Planung als Mischgebiet 1 dargestellt ist, sowie der Bereich des Mischgebietes 2, welcher die bestehende Altenwohnanlage beinhaltet, werden planerisch als Innenbereich gemäß § 34 BauGB betrachtet. Somit waren die durchgeführten baulichen Maßnahmen zulässig. Eine Kompensation für die in diesem Bereich zulässigen Baumaßnahmen muss nicht erfolgen, da diese Maßnahmen auch vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig waren. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches liegt im Außenbereich und wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Hier ist die Erweiterung der Altenwohnanlage und die Anlage einer privaten Grünfläche vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Bestandsabsicherung sowie einer moderaten Erweiterung Altenwohnanlage ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um zwei Mischgebiete zu entwickeln.

### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>2</sup> dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in den im Folgenden aufgeführten Plänen und Schutzverordnungen.

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

### 9.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz stammt aus dem Jahr 2001. Er trifft für das behandelte Gebiet folgende Aussagen:

**Tab. 1: Aussagen des LRP Landkreis Osterholz**

<b>Karte: Für Arten und Lebensgemeinschaften, Wichtige Bereiche</b>	<u>Plangebiet:</u> keine Darstellung / Bewertung  <u>Angrenzende Bereiche:</u> keine Darstellung / Bewertung.
<b>Karte: Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche</b>	<u>Plangebiet</u> Keine Darstellung / Bewertung  <u>Angrenzende Bereiche</u> Nördlich und östlich angrenzend befinden sich Bereiche, die als Überflutungsräume mit Bedeutung für die Hochwasser-Retention dargestellt sind.
<b>Karte: Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</b>	<u>Plangebiet:</u> Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches zählt zu einem Gebiet mit einer bedeutenden Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie C). Der im südwestlichen Plangebiet gelegene Siedlungsbereich selbst erfährt keine Darstellung.  <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche entsprechen in der Darstellung denen des Plangebietes. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bereich mit einer hohen Bedeutung für die Qualität des Landschaftsbildes. Die südlich des Geltungsbereiches gelegene Ortschaft Eickedorf verfügt zudem über ein erhaltenswertes Ortsbild.
<b>Karte Entwicklungs- und Maßnahmen- karte</b>	<u>Plangebiet:</u> Das Plangebiet erfüllt die fachlichen Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet mit einer Größe von mehr als 3 ha. Weitere Darstellungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.  <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die angrenzenden Bereiche entsprechen in ihrer Darstellung weitestgehend denen des Plangebietes. Lediglich für die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wörpe wird zudem die Renaturierung des Fließgewässers als vordringlich dargestellt. Weitere Darstellung im Nahbereich der Planung bestehen darüber hinaus nicht.

### 9.1.2.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Grasberg wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsplan erarbeitet, dieser trifft für das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche folgende Aussagen:

**Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Geltungsbereich**

<b>Karte 1: Landschaftseinheiten</b>	Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in einem Hochmoor Bereich mit Birkenbruchwald als potenziell natürliche Vegetation. Lediglich der Bereich der bestehenden Altenwohnanlage sowie die nördlich angrenzenden Bereiche liegen im Niederungsbereich der Wörpe. Hier wären als potenziell natürliche Vegetation feuchter Birken-Eichenwald sowie Erlenbruchwald zu nennen. Die Böden in diesem Bereich sind durch Niedermoor oder Moorgley geprägt.
<b>Karte 2: Biotoptypen / Nutzungen</b>	Innerhalb des Plangebietes kommt neben Intensivgrünland feuchter Standorte auch Feuchtgrünland sowie Acker vor. An Gehölzen sind im Siedlungsbereich neben einer Nadelgehölzhecke auch einzeln stehende Laubbäume dargestellt. Nördlich an den Geltungsbereich schließt sich die Wörpe als Fließgewässer an.
<b>Karte 3: Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche-</b>	Ein kleiner Teil des Siedlungsbereiches verfügt über die Wertstufe 1 für Arten und Lebensgemeinschaften, sprich die Kriterien werden in hohem Maße erfüllt. Zusätzlich zählt das gesamte Plangebiet sowie

	die angrenzenden Bereiche zu der Gebietsnummer 11, hierbei handelt es sich um den Bereich „Feuchtgrünland in der Wörpeniederung südwestlich Grasberg“ (siehe Landschaftsplan).
<b>Karte 4: Landschaftsbild, Vielfalt, Eigenart, Schönheit-</b>	Das Plangebiet erfährt keine Darstellung. Nördlich angrenzend befindet sich die Wörpe, sowie westlich und südlich jeweils eine Streuobstwiese als wertgebende Strukturen / Elemente. Weitere Darstellungen im Nahbereich des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden.
<b>Karte 5: Boden, Wasser, Klima/Luft – wichtige Bereiche aus lokaler Sicht</b>	Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als Gebiet mit überwiegend hohem Wasserstand dargestellt. Lediglich der Bereich der bestehenden Altenwohnanlage ist von dieser Darstellung ausgenommen. Dieser Bereich wird als landwirtschaftliche Nutzfläche und größere Vegetationsfläche mit Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. Gleiches gilt für die angrenzenden Bereiche.
<b>Karte 6: Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft</b>	Das Plangebiet erfährt keine Darstellung. Die Wörpe wird mit einer Güteklasse II-III (kritisch belastet) dargestellt. Dies beinhaltet den Rückgang der Artenzahlen bei Makroorganismen, möglicherweise Fischsterben in Folge des Sauerstoffmangels und häufig eine flächendeckende Algenbildung. Weitere Darstellungen im Nahbereich des Geltungsbereiches sind der Karte nicht zu entnehmen.
<b>Karte 7: Landschaftsentwicklung</b>	Das Plangebiet erfährt keine Darstellung. Für den Bereich der Wörpe ist die Verbesserung der Wasserqualität vordringlich. Für die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße ist eine Allee-Neuanpflanzung dargestellt. Die südlich des Geltungsbereiches bestehenden Obstbestände sind ortsbildprägend und sollen erhalten bleiben.
<b>Karte 8: Entwicklung schutzwürdiger Bereiche</b>	Für das Plangebiet wurde die Darstellung aus dem Landschaftsrahmenplanentwurf des Landkreises Osterholz aus dem Jahr 1994 übernommen, welche für den Bereich die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt sieht. Weitere Darstellungen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen werden nicht getroffen.

### 9.1.2.3 Schutzgebiete/Besonderer Artenschutz

Insgesamt ist dem Plangebiet überwiegend eine untergeordnete Bedeutung im Sinne des Naturschutzes beizumessen. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) befinden sich weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist anzumerken, dass der nordwestliche Teil des Plangebietes in einem *avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel* liegt, siehe folgende Abbildung.

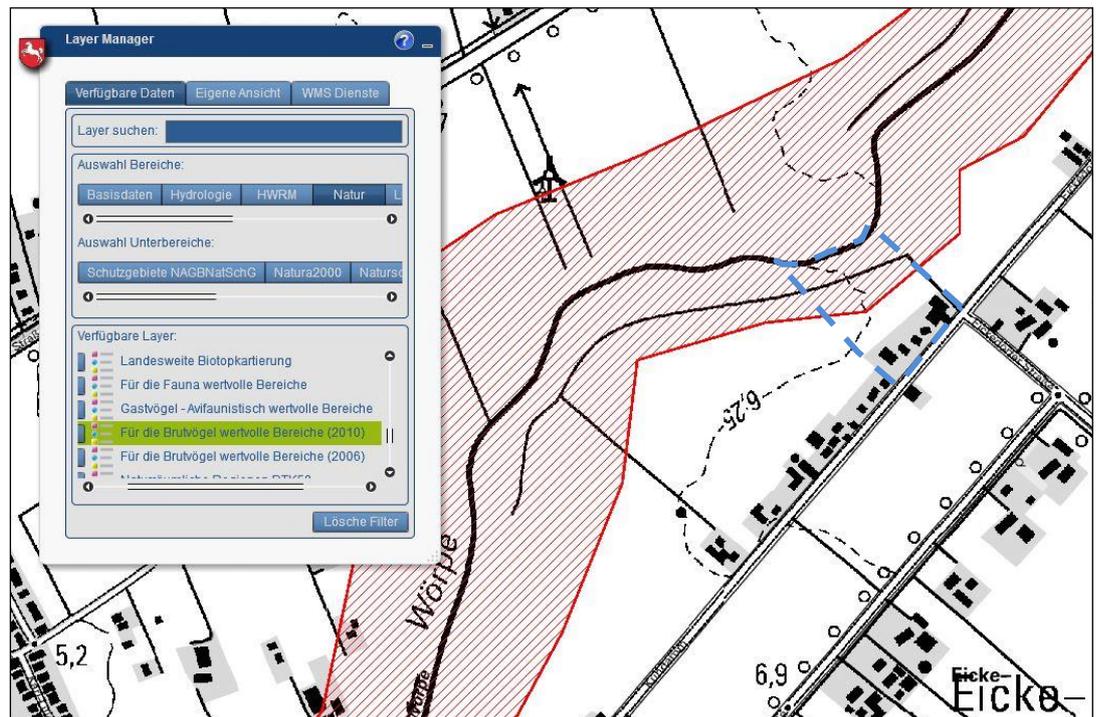


Abb. 5: Abgrenzung avifaunistisch wertvoller Bereich gemäß Kartenserver NLWKN

Der in der Abbildung schraffiert dargestellte *avifaunistisch wertvolle Bereich für Brutvögel* wird mit der vorliegenden Planung durch eine Private Grünfläche sowie eine das Plangebiet zur freien Landschaft hin abschirmende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Entsprechend den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich vornehmlich um den Kiebitz als potenziell vorkommenden Brutvogel, der in den großen offenen Ackerflächen derzeit noch Ersatzbrutbiotope findet. Durch die langjährige intensive Ackernutzung dieser Plangebietsfläche, Störungen durch die südlich angrenzende Bebauung und den direkt an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weg, der u. a. für die Naherholung genutzt wird, besteht faktisch eine geringe Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel. Dies wird auch durch eine Befragung örtlicher Experten (Jäger, Landwirte) und der direkten Anwohnern bestätigt, die ergab, dass seit mehreren Jahrzehnten keine Kiebitze mehr gesichtet wurden.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt entsprechend den Angaben des Landkreises Osterholz, gemäß den Daten des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), in einem *Nahrungsraum für den Schwarzstorch*. Schwarzstörche sind bei ihrer Ernährung stark an Gewässer gebunden, da sie sich vorwiegend von Fische, Amphibien oder auch Wasserinsekten ernähren, die sie in flachen Gewässern, Bächen, Tümpeln u. ä. jagen. Somit stellt die nördlich des Plangebietes liegende Wörpe den eigentlichen Nahrungsraum des Schwarzstorches dar. Es ist somit davon auszugehen, dass die Lage „in einem Nahrungsraum“ hier einen Schutzabstand umfasst, der faktisch nicht vom Schwarzstorch genutzt wird, aber dennoch von artenschutzrechtlicher Bedeutung ist.

Wie bereits zum Thema Brutvögel ausgeführt, besteht faktisch ein erhebliches Störungspotenzial durch die ackerbauliche Bewirtschaftung, die Nutzung des landwirtschaftlichen Weges, auch für Freizeitwecke (u. a. Hundespaziergänge), und die nahegelegene Wohnbebauung. Eine Befragung der ortsansässigen Anwohner und Jäger hat außerdem ergeben, dass der Schwarzstorch seit rund 20 Jahren nicht mehr in dem in Rede stehenden Bereich gesichtet wurde. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch den mäandrierenden Verlauf der Wörpe, der Abstand zwischen Fluss und Bebauung

außerordentlich gering ist. Lediglich in den Ortslagen von Grasberg und Wilstedter Moor sind geringere Abstände gegeben. Damit ist davon auszugehen, dass auf die Wörpe in höherem Maße Störungen einwirken, als auf die anschließenden Flussbereiche und damit die Attraktivität für den nahrungssuchenden Schwarzstorch dort deutlich höher ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Nahrungshabitates des Schwarzstorches kann daher nicht erkannt werden.

Durch die Renaturierung der Wörpe in den angrenzenden Bereichen, die auch in den kommenden Jahren noch fortgesetzt werden soll, werden zudem die Biotopstrukturen auch für den Schwarzstorch deutlich verbessert, so dass insgesamt eine Aufwertung des Lebensraumes für diese Art zu verzeichnen ist bzw. verzeichnet werden kann.

Weitere Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind lediglich in den Hausgärten sowie alten Gebäuden wahrscheinlich. Durch die Darstellung als gemischte Baufläche sind hier keine Änderungen zu erwarten, somit kann insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten Arten erkannt werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen

#### **9.1.2.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des durch die Bauleitplanung beregelten Gebietes durchgeführt.

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **9.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im April 2014 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011) angewendet.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Im vorliegenden Fall ist allerdings zu beachten, dass sich das Plangebiet überwiegend in einem Bereich befindet, der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusprechen ist. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dies wird auch durch die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB belegt, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grund der Betrachtung so genannter Schutzgüter, die im Folgenden benannt sind:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der potentiell vorhandenen Biotoptypen von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

#### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier wird das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 angewendet.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>3</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

**Tab. 3: Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

#### **9.2.1.1 Menschen**

Für den Menschen besitzt das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzung als Altenwohnanlage eine Bedeutung als Betriebsstandort sowie als Arbeitsstätte und damit indirekt für die finanzielle Sicherung des Lebensunterhaltes der Betriebsinhaber sowie der Beschäftigten. Durch die südwestlich angrenzende Wohnbebauung sowie die Altenwohnanlage besitzt das Plangebiet zudem eine Bedeutung als Wohnstandort und dient damit dem Heimatgefühl der Anwohner. Die nordwestlichen Bereiche des Geltungsbereichs der Planung werden derzeit ackerbaulich genutzt und dienen somit im weitesten Sinne der Produktion von Lebensmitteln.

<sup>3</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 - 2 - 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer - Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu Geruchsimmissionen, wie sie im ländlichen Raum üblicherweise vorkommen, welche jedoch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis für die Anwohner keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen hervorrufen. Weitere Geruchs- und Geräuschimmissionen entstehen durch die vorgelagerte Straße „Kuhdamm“. Da es sich dabei lediglich um eine untergeordnete Straße mit geringer Verkehrsdichte handelt, ist hier nicht mit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Anwohner zu rechnen.

Durch fehlende Wegeverbindungen kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet als Erholungsgebiet annähernd ohne Bedeutung ist. Lediglich der landwirtschaftliche Weg im Norden und Nordwesten des Plangebietes kann eine Bedeutung für Spaziergänger haben, da dieser Weg aber nicht über eine Anbindung an ein weiteres Wegenetz verfügt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bedeutung als Spazierweg insgesamt eher gering ist.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als Betriebsstandort, Wohnort, Ertragsfähigkeit sowie Bedeutung für die Erholung zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung für den Menschen zugewiesen werden.

### 9.2.1.2 Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung und Bewertung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2011) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium "Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere". Daneben finden die Kriterien "Gefährdung", "Seltenheit" sowie "Naturnähe" Eingang in die Bewertung.

#### Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)

Der Großteil des Plangebietes wird durch die Gebäude und Nebenanlagen einer Alten- und Pflegeeinrichtung eingenommen, diese werden dem Biotyp Sonstiges Gebäude im Außenbereich zugeordnet. Damit sich die Bewohner der Einrichtung ohne Probleme auch im Außenbereich der Anlage bewegen können besteht ein relativ hoher Anteil an Versiegelungen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den sonstigen Gebäuden im Außenbereich eine geringe Bedeutung zugemessen.

#### Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)

Der südliche Bereich des Plangebietes wird aktuell überwiegend wohnbaulich genutzt. Hier bestehen Wohngebäude inklusive dazugehöriger Nebengebäude und Gartenanlagen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem ländlich geprägten Dorfgebiet eine allgemeine-geringe Bedeutung zugemessen.

#### Straße (OVS)

Der südöstliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Straße dar. Es handelt sich dabei um die Straße „Kuhdamm“, welche asphaltiert und mit den entsprechenden Banketten ausgestattet ist.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Straße eine geringe Bedeutung zugemessen.

#### Weg (OVW)

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Landwirtschaftlicher Weg, welcher als Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzt wird. Der Weg ist lediglich im Bereich der Altenwohnanlage geschottert, weiter nördlich handelt es sich um einen nicht befestigten Sandweg, welcher zwischen den Fahrspuren einen Bewuchs mit Gras aufweist.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Weg eine geringe Bedeutung zugemessen.

**Acker (A)**

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Ein krautiger Unterbewuchs ist auf Grund der intensiven Nutzung nicht vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Acker eine geringe Bedeutung zugeordnet.

**Hausgarten mit Großbäumen (PHG)**

Auf den Grundstücken der Wohngebäude befinden sich neben den Wohngebäuden und Nebenanlagen auch der dörflichen Struktur entsprechende Hausgärten mit altem Baumbestand.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp Hausgarten mit Großbäumen eine allgemeine – geringe Bedeutung zugeordnet.

**Besonderer Artenschutz**

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist anzumerken, dass durch die Lage, angrenzend an einen avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel sowie die bestehenden Großbäume im Bereich der Hausgärten im Siedlungsbereich potenzielle Habitate für besonders und streng geschützte Arten bestehen. Besonderes Augenmerk in dieser Planung liegt zudem auf dem Nahrungshabitat des Schwarzstorches, welches, wie bereits unter Kapitel Schutzgebiete und –objekte / Besonderer Artenschutz dargelegt, nahezu unverändert bestehen bleibt. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durch Renaturierungsmaßnahmen an der Wörpe weitere Habitate für den Schwarzstorch. Das Ersatzhabitat für den Kiebitz welches innerhalb des nördlichen Bereiches des Plangebietes liegt, wird nach Angaben von Ortsansässigen Bürgern bereits seit einigen Jahren nicht mehr aktiv zur Brut genutzt. Da es sich bei der geplanten Erweiterung der Altenwohnanlage lediglich um eine kleinflächige Erweiterung der möglichen Versiegelungen handelt und der restliche Bereich als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturpark festgesetzt wird, ist hier keine erhebliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten zu erkennen.

**9.2.1.3****Boden**

Folgende naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der bodenkundlichen Standortkarte<sup>4</sup> ermitteln:

**Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden**

<b>Bodentyp</b>	Hochmoor
<b>Bodenartlicher Profiltyp</b>	Hochmoortorf über Sand
<b>Geologischer Profiltyp</b>	Hochmoor über glazifluviatile Ablagerungen
<b>Relief</b>	Niederungsebene

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Untereinheit „Grasberger Moore“ zuzuordnen, die zur naturräumlichen Einheit der „Worpsweder Moore“ zählt, welche wiederum Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit „Hamme-Oste-Niederung“ ist. Die Grasberger Moore sind durch stark kultivierte und entwässerte Hochmoorböden geprägt. Auch innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hochmoorböden vorherrschend.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen im Bereich der Wohnbebauung und der Altenwohnanlage, ist überwiegend eine erhebliche Überprägung der anstehenden Bodenstandorte anzunehmen. Damit ist ihnen nur noch ein geringer Natürlichkeitsgrad zuzuordnen. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, sind die

<sup>4</sup> Digitale Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Maßstab 1 : 25.000, 1997

Bodenstandorte der momentan landwirtschaftlich genutzten Bereiche (Acker) einzustufen. Wobei diese Hochmoorstandorte ebenfalls kultiviert und entwässert wurden, um eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erzielen zu können. Eine besondere Bedeutung wie sie für wenig bis gar nicht entwässerte Hochmoorstandorte vorgesehen ist kann somit nicht mehr erkannt werden.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), "Gefährdung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und "Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Entwässerung) verwendet.

⇒ Werden diese Parameter auf die örtlichen Bodenstandorte angewandt, ist den bereits versiegelten Böden eine geringe Bedeutung zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

#### 9.2.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und in Oberflächenwasser.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Wörpe, welche durch die Planung unberührt bleibt und somit im vorliegenden Umweltbericht nicht näher betrachtet wird.

Hinsichtlich der Bedeutung des Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Im Landschaftsrahmenplan wird der unmittelbar an die Wörpe angrenzende Bereich des Plangebietes als Überflutungsraum mit Bedeutung für die Hochwasser-Retention dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird zudem ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz gekennzeichnet. Zusätzlich wird für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein überwiegend hoher Wasserstand beschrieben. Der Schutz des Grundwasser durch die geringe Überdeckung mit Boden ist daher als gering einzuschätzen. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist dementsprechend erhöht.

⇒ Dem Schutzgut Grundwasser kommt aufgrund der hohen Bedeutung für die Retentionswirkung und den Hochwasserschutz dennoch eine allgemeine Bedeutung zu.

#### 9.2.1.5 Klima / Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zur maritimen Flachlandregion. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 - 825 mm, wobei die klimatische Wasserbilanz einen hohen Wasserüberschuss mit einem geringen bis sehr geringen Jahresdefizit im Sommer aufweist.

Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländischen Regionen weist das norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich das Mikroklima aktuell bereits durch eine verringerte Luftfeuchte, eine verstärkte Wärmestrahlung sowie einen vergrößerten und beschleunigten "Temperaturgang" im Vergleich zu dem Mikroklima der nördlich und östlich angrenzenden Freiflächen auszeichnet.

Auf kurze Zeiträume begrenzt sind Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der benachbarten und teilweise im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten.

⇒ Insgesamt wird dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

### 9.2.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000)<sup>5</sup> zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden. Typisch für den Naturraum „Worpsweder Moore“ mit der Untereinheit „Grasberger Moore“ sind die sogenannten „Findorffschen Siedlungen“. Mit der planmäßigen Erschließung der gesamten Hochmoorlandschaft wurde ein weitverzweigtes Grabennetz, welches in die Hamme entwässert angelegt. Auf den, neben den schiffbaren Hauptentwässerungsgräben entstandenen Dämmen, entstanden die einreihig angelegten Straßendörfer, die sogenannten „Findorffschen Siedlungen“. Durch die damit einhergehende Kultivierung der Hochmoorstandorte, konnten diese erstmals landwirtschaftlich genutzt werden.

Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes wird neben dem Plangebiet auch die nähere Umgebung in die Betrachtung mit einbezogen. Das Landschaftsbild dieser Bereiche wird in erster Linie durch die Wohnbebauung sowie die Altenwohnanlage geprägt, sowie durch den Übergang zur freien Landschaft, welche vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet selbst wird durch die Altenwohnanlage bestimmt. Die bestehende Bebauung gliedert sich durch die vorhandenen Hausgärten mit teilweise altem Baumbestand gut in die Landschaft ein, zudem handelt es sich bei der Wohnbebauung um eine für den Naturraum typische einreihige Bebauung entlang einer Straße.

<sup>5</sup> Köhler & Preiß, 2000: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Hildesheim (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20).

Eine natürliche Eigenentwicklung der Landschaft ist im Plangebiet sowie der näheren Umgebung aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzungen nicht zu beobachten. Die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen kann aufgrund der wenigen Wegeverbindungen zudem nur in einem geringem Maße wahrgenommen werden.

Die Hochmoorstandorte werden heute aufgrund der starken Entwässerung und der Kultivierung zum großen Teil ackerbaulich genutzt. Ursprünglich wurden die Hochmoorstandorte lediglich als Grünland genutzt. Die heutige Nutzung ist daher nicht mehr als naturraumtypisch einzustufen. Daher kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine geringe Bedeutung zu.

Aufgrund der bestehenden, wenig strukturierten angrenzenden Ackerflächen sowie der vorhandenen teilweise neuzeitlichen Bebauung ist zudem eine naturraumtypische Vielfalt lediglich in einem geringen Umfang gegeben. Diesem Kriterium ist ebenfalls eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Als Vorbelastung des Schutzgutes Landschaftsbild ist vor allem die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen. Darüber hinaus ist auch die großvolumige Bebauung im Bereich der Altenwohnanlage als nicht naturraumtypisches Objekt einzustufen. Durch die beschriebenen Vorbelastungen wird der typische Charakter des Landschaftsbildes im Plangebiet sowie der näheren Umgebung überprägt.

⇒ Insgesamt kommt dem Schutzgut Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zu.

#### **9.2.1.7 Biologische Vielfalt**

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung kommen lediglich allgemein häufig vorkommende Biotoptypen vor, welche über eine geringe bis allgemeine Wertigkeit verfügen, daher ist ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nicht zu erwarten

⇒ In Bezug auf die biologische Vielfalt wird dem Plangebiet daher eine geringe Bedeutung zugeordnet.

#### **9.2.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist das Vorkommen von Sonstigen Sach- und Kulturgütern nicht bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in dem hier behandelten Zusammenhang ohne Belang.

#### **9.2.1.9 Schutzgebiete- und -objekte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Schutzgebiete / Besonders geschützten Biotop im Sinne des Naturschutzrechtes.

⇒ Das Plangebiet bleibt daher bezogen auf das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

#### **9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

## 9.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)	I
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	I
	Straße (OVS)	I
	Weg (OVW)	I
	Acker (A)	I
	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	II
<b>Boden</b>	Bereits versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

++ Biotyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege.-Zeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

## 9.3 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

### 9.3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachte-

ten Schutzgüter um das Schutzgut "Biologische Vielfalt" erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>6</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 9.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist "der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen".

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Nutzung eines Standortes, der bereits durch die bestehende Altenwohnanlage geprägt ist, dadurch wird dem Grundsatz gefolgt mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur farblichen Gestaltung und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen, so dürfen die Dächer lediglich in rot, rotbraun und braun sowie der Naturfarbe von Reet gestaltet werden. Die Höhe baulicher Anlagen ist bei zwei Vollgeschossen auf 10,00 m begrenzt.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Fläche für Maßnahmen im Bereich zwischen der Wörpe und dem Mischgebiet, dadurch wird der empfindliche Bereich der Wörpe, sowie der avifaunistisch wertvolle Bereich von Bebauung freigehalten.

<sup>6</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes verkannt werden.

### 9.3.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

#### 9.3.3.1 Menschen

Für den Menschen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 dahingehend Auswirkungen, dass die Bedeutung des Plangebietes als Altenwohnanlage gestärkt wird, damit steigt die Bedeutung des Gebietes als Arbeitsplatz und Wohnstandort. Durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche kann zudem der Erholungswert für die Anwohner gesteigert werden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen verlieren durch die vorliegende Planung jedoch ihre derzeitige Bedeutung als Flächen zur Sicherung von Nahrungsmitteln im weiteren Sinne.

⇒ Die derzeitige allgemeine Bedeutung des Schutzgutes Mensch bleibt somit auch zukünftig erhalten.

#### 9.3.3.2 Pflanzen und Tiere

Durch die, mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichten Bauvorhaben, wird die Überplanung von vorhandenen Biotoptypen ermöglicht. Sie gehen damit vollständig als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere verloren. Betroffen ist hiervon lediglich der Biotoptyp Acker (A). Der Bereich der bestehenden Altenwohnanlage sowie der benachbarten Wohnbebauung ist von der Beeinträchtigung ausgenommen, da es sich hierbei um einen Bereich handelt, in dem die durchgeführten Baumaßnahmen gemäß § 34 BauGB bereits zulässig waren.

⇒ Den von erheblichen Beeinträchtigungen betroffenen Biotoptypen kommt zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Die bestehenden Bedeutungen der übrigen Biotoptypen bleiben hingegen bestehen.

#### Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist anzumerken, dass der nordwestliche Teil des Plangebietes in einem *avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel* (hier insbesondere für den Kiebitz) liegt.

Besonderes Augenmerk dieser Planung liegt zudem auf der *Lage in einem Nahrungshabitat für den Schwarzstorch*. Wie bereits unter Kapitel Schutzgebiete und –objekte / Besonderer Artenschutz dargelegt, handelt es sich im Wesentlichen um den Bereich der Wörpe, so dass der durch das Plangebiet überlagerte Bereich die „Pufferzone“ betrifft. Sowohl aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, als auch einer Nachfrage bei ortsansässigen Bürgern und Jägern, ist sowohl von einem Vorkommen des Kiebitz im Plangebiet, als auch von nahrungssuchenden Schwarzstörchen an der Wörpe nicht auszugehen.

Aber auch die Hausgärten und hier insbesondere die Großbäume sowie ältere Gebäude im Siedlungsbereich stellen potenzielle Habitate für besonders und streng geschützte Arten dar. Durch den vorliegenden Bebauungsplan lassen sich aufgrund der geringwertigen Biotoptypen, sowie der kleinflächigen Erweiterung der Altenwohnanlage keine erheblichen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten erkennen.

#### 9.3.3.3 Boden

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 42 wird für das MI1 eine Grundflächenzahl von 0,4 und für das MI2 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In beiden Mischgebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert, bzw. bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Somit dürfen im MI1 60 % der Grundfläche versiegelt werden und im MI2 80 % der Grundfläche versiegelt werden. Ein Großteil der möglichen Versiegelungen besteht bereits und liegt zudem in einem gemäß § 34 BauGB zu beurteilendem Bereich.

Es ist davon auszugehen, dass die zukünftig zusätzlich versiegelbaren Flächen durch Abfuhr des Oberbodens sowie durch Bodenaustausch, -verdichtung und -versiegelung in ihrem natürlichen Gefüge und ihrer Belebtheit erheblich beeinträchtigt werden.

Bei allen neu zu versiegelnden oder zu befestigenden Böden ist zudem, auch wenn die Versiegelung bzw. Befestigung wasserdurchlässig ausgeführt wird, mit einem Verlust bestimmter Bodenfunktionen sowie einer im Weiteren degenerativ verlaufenden Bodenentwicklung zu rechnen.

⇒ Im Ergebnis ist den zukünftig zusätzlich versiegelbaren Böden sowie den bereits versiegelten Bodenbereichen innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Für alle von solchen Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte kann davon ausgegangen werden, dass deren bestehende allgemeine Bedeutung erhalten bleibt.

#### 9.3.3.4 Wasser

Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser bezieht sich aufgrund fehlender Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches lediglich auf den Teilaspekt Grundwasser.

Mit Umsetzung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben kommt es zu zusätzlichen Versiegelung und Befestigungen von Boden. Üblicherweise gehen hiermit eine Verminderungen der Grundwasserbildungsrate sowie der Filterfähigkeit einher. Aufgrund des bestehenden, hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen sowie der im Vergleich dazu relativ kleinflächigen Erweiterung der versiegelten Flächen sowie der großflächigen Grünanlagen, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nicht zu erkennen.

⇒ Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung zu.

#### 9.3.3.5 Klima / Luft

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben kommt es zum Abschieben von Vegetationsnarbe sowie zur Versiegelung von Boden.

Im Allgemeinen führen neu versiegelte Flächen zu einer örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu versiegelten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch im Vergleich zu den bereits versiegelbaren Flächen um kleinflächige Bereiche handelt, deren Versiegelung zusätzlich ermöglicht wird, und da aufgrund der Lage des Plangebietes umgeben von freien landwirtschaftlichen Flächen von einer ausreichenden Durchlüftung auszugehen ist, kann keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft erkannt werden.

⇒ Daher kommt dem benannten Schutzgut auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Bauvorhaben eine allgemeine Bedeutung zu.

#### 9.3.3.6 Landschaftsbild

Infolge der vorliegenden Planung ändert sich das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes lediglich geringfügig durch die Erweiterung der Altenwohnanlage. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich hierdurch innerhalb des Plangebietes jedoch nicht, da der Geltungsbereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt überprägt ist. Zudem können durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur farblichen Gestaltung von Dachflächen und Fassaden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Bereich der Wörpe, welcher gemäß den Aussagen des

Landschaftsrahmenplans höherwertige Strukturen aufweist bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Ein 10 m breiter Streifen entlang der Wörpe wird zudem als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, hier ist die Entwicklung einer Gras-Krautflur durch natürliche Sukzession vorgesehen.

⇒ Im Ergebnis ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung mit Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens in Bezug auf das Landschaftsbild auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

### 9.3.3.7 Biologische Vielfalt

Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben, kommt es zu Umstrukturierungen des Plangebietes und damit auch zu Änderungen der potentiell vorhandenen Biotoptypen.

Da die vorkommenden Biotoptypen mit einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sowie benachbart weiterhin auftreten und mit dem Vorkommen besonders stöempfindlicher Tierarten nicht zu rechnen ist, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Biologischen Vielfalt hervorgerufen.

⇒ Im Ergebnis kann dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt auch zukünftig eine geringe Bedeutung zugemessen werden.

### 9.3.4 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)	I	I
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	I	I
	Straße (OVS)	I	I
	Weg (OVW)	I	I
	Acker (A)	I	I
	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	II	II
<b>Boden</b>	Bereits versiegelte Flächen	1	1
	<b>zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeut.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeut. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeut.

++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege..-ähigkeit: Zeit) + Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

### 9.3.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“<sup>7</sup> sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden Wertverlust zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer "allgemeinen" Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit "besonderer Bedeutung" und 1:0,5 bei den "übrigen Böden", unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht anrechenbar.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, ist von zehn betrachteten Schutzgütern lediglich das Schutzgut Boden von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Der Kompensationsbedarf errechnet sich lediglich für die Bereiche, die aktuell im Außenbereich liegen, da sämtliche Baumaßnahmen im Innenbereich genehmigt sind. Maßnahmen im Innenbereich unterliegen gemäß § 34 BauGB nicht dem Kompensationsanforderung. Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. In der folgenden Betrachtung wird als „Eingriffsraum“ der Bereich des vorliegenden Außenbereiches betrachtet.

---

7

§ 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (→ „Eingriffsregelung“)



⇒ Mit Durchführung der zuvor beschriebenen Maßnahme können die im Zusammenhang mit der Realisierung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

## **9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die Altenwohnanlage in der bestehenden Form erhalten bleiben. Es würde weiterhin keine ausreichenden Möglichkeiten für die gefahrlose Nutzung von Außenanlagen durch die Bewohner geschaffen werden. Bei der Nutzung eines komplett neuen Standortes wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft in einem deutlich höheren Umfang zu erwarten, da gerade an dem gewählten Standort in ländlicher Umgebung ausschließlich geringwertige Biotoptypen vorhanden sind. Die Erweiterung des bestehenden Standortes wird somit als sinnvoll erachtet und zudem von der Gemeinde Grasberg unterstützt.

## **9.6 Zusätzliche Angaben**

### **9.6.1 Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Für die Einstufung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz aus dem Jahr 2001 sowie den Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg aus dem Jahre 1995 zurückgegriffen. Bezogen auf den Boden und das Grundwasser wurden zusätzlich die Angaben der digitalen Bodenkarte Niedersachsen (1: 50.000) zu Grunde gelegt.

Im April 2014 wurde eine Biotoptypenkartierung der Fläche durchgeführt. Sie wurde zur Bewertung des Plangebietes sowie zur Beschreibung der Biotoptypen herangezogen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (W. BREUER, 1994/2006).

### **9.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der Planumsetzung, betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde Grasberg. Zu diesem Zweck erfolgt bedarfsabhängig nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Begehung durch die Gemeinde, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

## 9.7 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 3,06 ha umfassenden Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Grasberg. Das Plangebiet wird aktuell bereits vorwiegend als Wohnstandort, sowie als Altenwohnanlage genutzt.

Der zentrale Anlass der Planung besteht darin, die ansässige Altenwohnanlage moderat zu erweitern. Die südwestlich angrenzende Wohnbebauung soll zudem als Mischgebietsfläche festgesetzt werden. Hierzu ist es in diesem Schritt erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung befindet sich bereits im Verfahren.

Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein nach § 2a Baugesetzbuch zu erstellender Umweltbericht in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Schutzgüter beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Der Großteil des Plangebietes zählt zu einem Bereich gemäß § 34 BauGB, somit sind die dort ansässigen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen einschließlich möglicher Erweiterungen bereits zulässig.

Der Umweltbericht beinhaltet eine Beschreibung und Bewertung des Plangebietes auf Basis der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Festlegung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. In einem weiteren Kapitel werden die durch die Bauleitplanung ausgelösten Beeinträchtigungen an den Schutzgütern von Natur und Landschaft prognostiziert.

Im Ergebnis betreffen erhebliche Beeinträchtigungen das Schutzgut Boden. In der Summe wurde ein Kompensationsflächenbedarf von **1.751 m<sup>2</sup>** ermittelt. Die Kompensation wird vollständig innerhalb der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gedeckt.

Hier ist es vorgesehen mit Hilfe einer Sukzession eine mehrjährige Gras-Kraut-Flur zu entwickeln, welche abschnittsweise zweijährig zu pflegen ist. Das Mahdgut ist entsprechend abzufahren.

In der Zusammenfassung können mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung, zur Minimierung sowie zum Ausgleich die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten. Die entstehende Überkompensation von 177 m<sup>2</sup> kann für zukünftige Bauvorhaben angerechnet werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 30.10.2014

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

Gez. D. Renneke

Grasberg, den 09.12.2014

L. S.

Gez. Schorfmann  
Bürgermeisterin  
(Schorfmann)

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.01.2014 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.06.2014 bis 16.07.2014.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.2014 bis 29.10.2014 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 09.12.2014

L. S.

Gez. Schorfmann  
Bürgermeisterin  
(Schorfmann)