



Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 45 „Ortskern Teilbereich
Mühle“**

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1
der vormaligen Gemeinde Wörpedorf und des Bebauungs-
planes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“)

Gemeinde Grasberg

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen.....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE /	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	15
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	15
7.1.2	Mischgebiet	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	16
7.4	Straßenverkehrsfläche.....	17
7.5	Öffentliche Grünflächen	17
7.6	Immissionsschutz.....	17
7.7	Örtliche Bauvorschrift.....	18
7.8	Flächenübersicht.....	18
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	18
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	18
8.2	Wasserwirtschaft	21
8.3	Verkehr	21
8.4	Wirtschaft.....	21
8.5	Immissionsschutz.....	21
8.6	Ver- und Entsorgung.....	22
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS.....	22
10.	RECHTSFOLGEN	23
Anhang I:	Verkehrsuntersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Stand: 14.06.2017)	
Anhang II:	Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 18.07.2017)	
Anhang III:	Gutachterliche Stellungnahme (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 09.11.2017)	

1. PLANAUFSTELLUNG

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

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

- A)** Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 m² Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, *sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen* (§ 13 Abs. 1 BauGB).“

Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 13.532 m² (8.870 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4 und 17.141 m² Fläche des Mischgebietes x GRZ 0,6)

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zudem eine entsprechende Vorprüfung unter Beteiligung des Landkreises Osterholz durchgeführt, das Ergebnis lautete wie folgt: Die Anwendung des § 13 a BauGB ist ohne „*Überschlägigen Prüfung entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)*“ auf Grundlage des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

- B)** Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.
- Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- C)** Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhal-

tungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

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

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Thorenz & Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang des Hauptortes Grasberg und hier direkt südlich angrenzend an die Wörsdorfer Straße (L 133). Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Anliegerstraße Am Utzenbarg, während im Osten die Speckmannstraße (K 10) die Grenze bildet. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Grasberg“ (Quelle: ALK, LGLN)

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. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 für den Landkreis Osterholz (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere

Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das RROP des Landkreises Osterholz liegt in der am 27.10.2011 in Kraft getretenen Fassung vor.

Der Textband des **Regionalen Raumordnungsprogramms** stellt dabei folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1. Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Sie sollen städtisch bzw. ländlich geprägte Strukturen differenziert berücksichtigen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raum- und Mobilitätsansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen [...]

- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden und vermindert werden [...]

2. Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises

2.1 Zentrale Orte

2.1.01 „Der Zentrale Ort in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist Mittelzentrum. Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentren festgelegt.“ [Ziel]

2.1.04 „Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit des Mittel- und der Grundzentren im Landkreis Osterholz sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln [...].“ [Ziel]

2.1.05 „[...] in den Grundzentren [sind] zentralörtliche Einrichtungen und für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.“ [Ziel]

2.1.06 „Um eine ausreichende Auslastung der Einrichtungen zu sichern und eine zumutbare Erreichbarkeit gewährleisten zu können, sind die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen in den Zentralen Orten zu konzentrieren. [...] Das Infrastrukturangebot der Zentralen Orte ist den sich im Rahmen des demografischen Wandels ändernden Bedürfnissen anzupassen.“ [Ziel]

2.2 Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

2.2.01 „Güter und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden. Dazu sollen alle Gemeinden zeitgemäße Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge sowie Versorgungsstrukturen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion insbesondere in den Zentralen Orten sichern, entwickeln oder

wiederherstellen.[...] Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedarfsgerecht sein. Die Angebote sollen frühzeitig interkommunal und regional abgestimmt werden. Die Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein.“ [Grundsatz]

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

- 2.3.01 „Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vor- aus- schauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere
- der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der demografische Wandel,
 - die Interessen künftiger Generationen,
 - die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und
 - die ökologischen Auswirkungen
- zu berücksichtigen.“ [Ziel]
- 2.3.03 „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte [...] auszurichten.“ [Ziel]
- 2.3.06 „Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitäts- fordernissen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt.“ [Grundsatz]
- 2.3.08 „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflä- chen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräu- men haben.“ [Grundsatz]
- 2.3.10 „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flä- chensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitpla- nung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“ [Grundsatz]
- 2.3.12 „Es soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnflächenangebot bereit gestellt werden, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungs- gruppen Rechnung trägt. Das Wohnflächenangebot und das Wohnumfeld sollen an sich ändernde Verhältnisse bedarfsgerecht angepasst werden. Bei der Ent- wicklung von Wohnflächenangebot und Wohnumfeld sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden. Durch geeigne- te Angebote sollen Familien mit Kindern und ältere Menschen gefördert werden, u.a. durch eine kindgerechte bzw. seniorengerechte Gestaltung der Wohnquar- tiere. Hierfür sollen geeignete Konzepte entwickelt werden und u.a. im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden.“ [Grundsatz]
- 2.3.13 „Im Hinblick auf z.B. Menschen mit Mobilitätsbeschränkungen, Senioren, Familien mit Kindern oder Personen mit Gepäck soll Barrierefreiheit ange- strebt werden.“ [Grundsatz]

Damit befindet sich das Plangebiet im *zentralen Siedlungsgebiet* (RROP 2.3.03) der Gemeinde Grasberg. Die nördlich gelegene Wörpedorfer Straße ist ebenso wie die östlich gelegene Speckmannstraße als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* (RROP 4.1.4.02) dargestellt, wobei die Wörpedorfer Straße zugleich ein *Vorranggebiet mit regional bedeutsamen Busverkehr* (RROP 4.1.2.04) ist. Die Speckmannstraße ist demgegenüber als *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)* (RROP 3.9.08) dargestellt.

Nördlich des Grasberger Kreisverkehrplatzes, und damit außerhalb des Geltungsbereichs, ist ein *Vorranggebiet Park & Ride* (RROP 4.1.2.06) mittels einem Symbol verortet.

Die südlich des Plangebietes, hinter der Bebauung an der Straße Am Ützenbarg, gelegene Wörpe ist als *Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung* (RROP 3.5.01.04) ausgewiesen, das von einem *Vorranggebiet Hochwasserschutz* (RROP 3.2.03) überlagert wird. Diese Bereiche liegen deutlich außerhalb des Geltungs- und Einflussbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ziele der Raumordnung

Grundlegende Ziele der Raumordnung sind die vorrangige Entwicklung der zentralen Siedlungsgebiete, die auch mit Einrichtungen zur Versorgung, die Bevorzugung von Maßnahmen der Innenentwicklung und die Berücksichtigung des demografischen Wandels. Bereits durch die Tatsache, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein zentral im Ortskern gelegener Bereich, der sich bereits im Bestand teilweise als Brache darstellt, reaktiviert werden soll entspricht die Planung in hohem Maße dem Ziel der Raumordnung. Zudem sollen sowohl Angebote für junge Familien, als auch die ältere Generation(en) geschaffen werden, so dass Versorgungs-, Dienstleistungs- und öffentliche Einrichtungen auf kurzem Wege erreichbar sind. Den raumordnerischen Zielen wird somit Rechnung getragen.

Grundsätze der Raumordnung

Auch hier erfüllt das Plangebiet die Anforderungen einerseits durch die zentrale Lage und andererseits durch die beabsichtigte höhere städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg ist das Plangebiet insgesamt als *gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt. Dies war dem Umstand geschuldet, dass an der Speckmannstraße neben einer Getreidetrocknungs- und –aufbereitungsanlage noch ein Baustoffhandel mit Betonwerk, beide Nutzungen wurden inzwischen aufgegeben, noch eine Bäckerei und weitere kleiner Gewerbebetriebe waren bzw. sind. An der Wörpedorfer Straße existieren noch ein Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt und eine Holzhandlung mit angegliedertem Zimmereibetrieb, daneben aber auch Wohngebäude.

Südlich der Straße Am Ützenbarg ist eine *Wohnbaufläche* (W) dargestellt, die nach Westen in eine *öffentliche Grünfläche* übergeht. Nach Osten, jenseits der Speckmannstraße schließen sich *gemischte Bauflächen* (M), aber auch eine kleinere *Wohnbauflächen* (W) an, in dem dahinter liegenden Bereich ist eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung Schule* dargestellt.

Dem Plangebiet gegenüber an der Wörpedorfer Straße liegen ebenfalls *gewerbliche Bauflächen* (G) und *gemischte Bauflächen* (M) sowie *Flächen für die Landwirtschaft*, die die dortigen Hofstellenstrukturen abdecken.

Im weiteren Umfeld schließen sich südlich und östlich umfangreiche *Wohnbauflächen* (W) an, während der Norden und Nordosten von *Sonderbauflächen*, überwiegend für den Einzelhandel, bestimmt wird.

Die Wörpedorfer Straße und die Speckmannstraße sind als *überörtliche Hauptverkehrsstraßen* gekennzeichnet.

Eine Ausschließliche gewerbliche Bebauung, entsprechend den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes, ist im Bestand bereits nicht (mehr) gegeben.

- Die Ansiedlung von (verdichteter) Wohnbebauung im zentralen Ortskern stärkt die Bedeutung des Hauptortes als Wohnort, insbesondere für junge Familien und Senioren, da alle Einrichtungen auf kurzem Wege und unabhängig vom MIV¹ zu erreichen sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB, der von dem Bebauungsplan Nr. 1 der vormaligen Gemeinde Wörpedorf überlagert wird, welcher am 06. September 1966 Rechtskraft erlangte. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes und dem damaligen Standard für die Inhalte von Bebauungsplänen, trifft er nur dort städtebauliche Regelungen, wo zusätzliche Grundstücke (hier mit 1-geschossiger Wohnbebauung) bebaut werden können. Damit sind der Planzeichnung in weiten Teilen keine Festsetzungen im Sinne von städtebaulichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet zu entnehmen, vgl. nachfolgende Abbildung

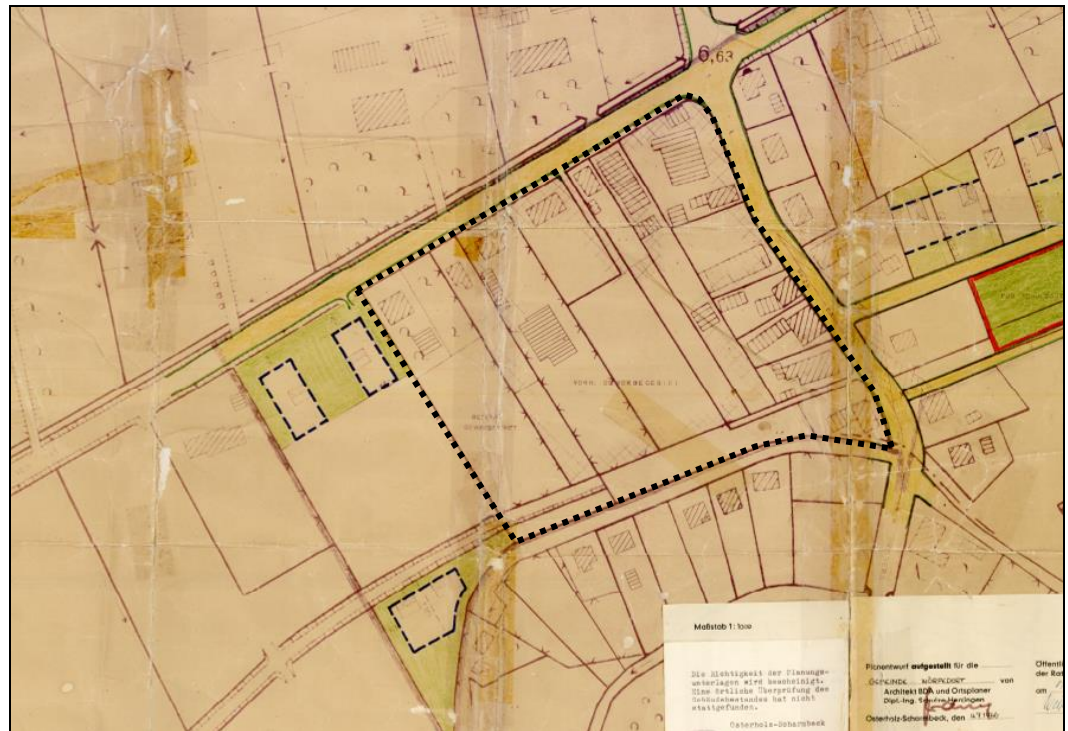


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 Wörpedorf“ der vormaligen selbständigen Gemeinde Wörpedorf, heute Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

Dementsprechend war für die Bereiche, für die keine Festsetzungen getroffen wurden, der § 34 BauGB anzuwenden, so dass sich auf dieser Grundlage die heutigen Strukturen entwickelt haben, vgl. nachfolgendes Luftbild.

1

MIV = Motorisierter Individualverkehr



Abb. 5: Luftbild mit Planungsbereich (Quelle: Gemeinde Grasberg)

Der westliche Randbereich des vorliegenden Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörsdorfer Straße“, der 1983 Rechtskraft erlangte. Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 14 ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Des Weiteren ist 1 Vollgeschoss zulässig. Es wurde zudem eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis 70 m zulässt.

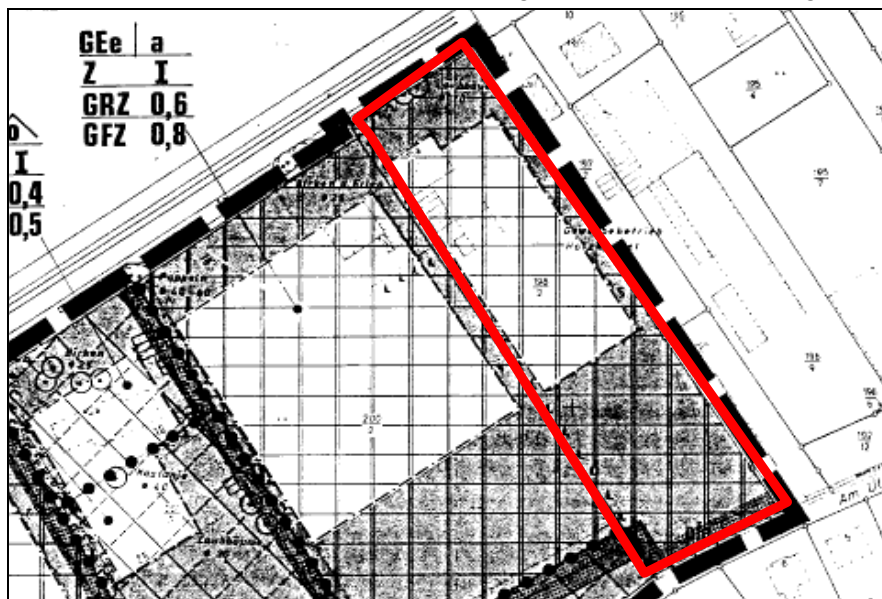


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 (Überlagerung mit dem Plangebiet ist markiert)

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Die Dorferneuerung für die Ortsteile Eickedorf, Grasberg und Wörpedorf wurde im Rahmen einer Abschlussveranstaltung am 27.01.2016 offiziell abgeschlossen.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde im Jahr 2003 auch für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine städtebauliche Konzeption entwickelt (Maßnahme 1.1 „Entwicklung „Grasberger Mühle“ und angrenzender Grundstücke“). Dabei wurde auf Studenten der Fachrichtung Stadtplanung der Hochschule Bremen zurückgegriffen und die Ergebnisse anschließend dem Arbeitskreis Dorferneuerung, aber mittels einer Ausstellung auch der Öffentlichkeit, vorgestellt. Zudem wurde im Mai 2005 ein „Städtebaulicher Workshop“ durchgeführt, der für das Plangebiet folgende Ziele formuliert hat (S. 109 f).

- Die Kreuzung Wörpedorfer Straße soll und muss zu einem leistungsfähigen Kreisverkehrplatz ausgebaut werden. Der Straßenraum der Speckmannstraße ist ortsgerecht neu zu gestalten.
- Es sind ausreichend Parkplatzflächen vorzusehen.
- Vorhandene, alte Bausubstanz soll soweit wie möglich in eine städtebauliche Neustrukturierung einbezogen werden.
- Die gewerbliche Entwicklung (Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen) soll sich im Kreuzungsbereich und entlang der Speckmannstraße konzentrieren. Dabei sollen nicht nur „kleine“ Geschäfte sondern auch größere Betriebe (= „Frequenzbringer“) angesiedelt werden.
- Weitere Nutzungen, wie Ärzte/Eisdiele etc., sollen die Geschäftsstrukturen ergänzen und die Attraktivität und Leistungsfähigkeit erhöhen.
- In Verbindung mit gewerblichen Nutzungen sollen in den oberen Geschossen auch Wohnungen entstehen. Im Süden und Westen des Bereiches soll sich eine Wohnnutzung konzentrieren.
- Neben dem Familienwohnen sollen auch andere Wohnnutzungen realisiert werden, z. B. Altenwohnungen/Betreutes Wohnen/Wohnen für Demente.
- Gebäude mit öffentlichen Nutzungen sind nicht einzuplanen, da in der Gemeinde hierfür kein Bedarf besteht.
- Das gesamte Gebiet soll sich durch eine attraktive Freiflächengestaltung und ein hohes Maß ortstypischer Bepflanzungen auszeichnen.

Auf der Grundlage der favorisierten studentischen Entwürfe und der formulierten Ziele wurden von der GfL zwei städtebauliche Konzeptvorschläge erarbeitet. Der Arbeitskreis Dorferneuerung sprach sich dafür aus die Variante 2 als Zielvorstellung für die langfristige Entwicklung zu empfehlen. Aufgaben der gemeindlichen Gremien sind jetzt auf der Grundlage der Empfehlungen Entscheidungen zu treffen, die Umsetzung – in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern – verbindlich vorzubereiten und ein konkretes Planungsverfahren einzuleiten.

Die Variante 2, die für die weitere langfristige städtebauliche Entwicklung zu Grunde gelegt werden soll, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

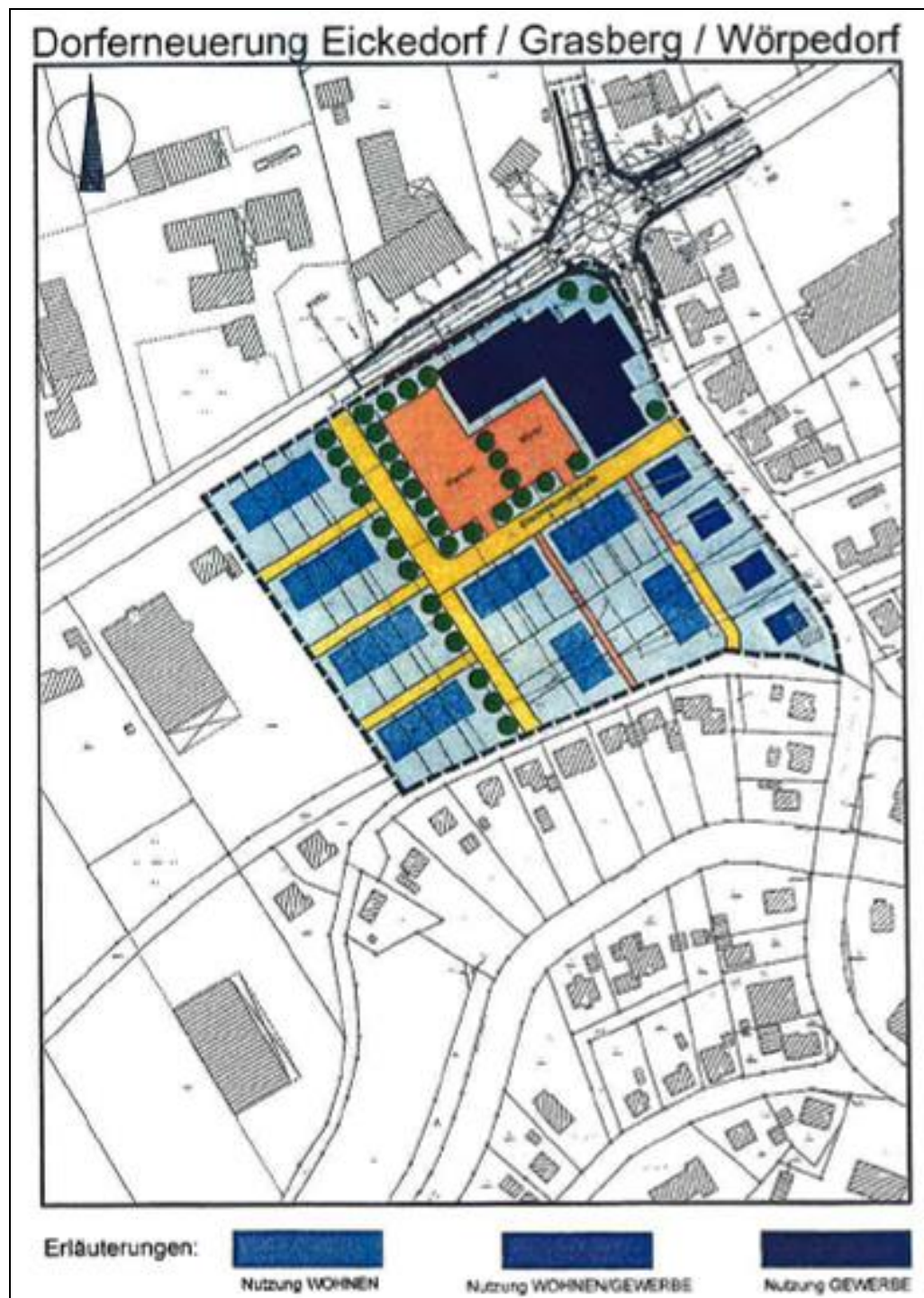


Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf für den Ortskern - Variante 2 (Quelle: Dorferneuerungsbericht; GfL, Bremen)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll dieser Entwurf im Bereich der Wörpedorfer Straße und am (neuen) Kreisverkehrsplatz weitestgehend umgesetzt werden. Allerdings soll für den „inneren Bereich“ eine größere Spannbreite an zulässigen Bauformen eröffnet werden, als die in diesem Entwurf enthaltenen Reihenhäuser. Zudem soll es keine Straßenanbindung zwischen der Wörpedorfer Straße und der Straße Am Utzenbarg geben, sondern diese auf eine fußläufige Anbindung reduziert werden.

Damit ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Planungskonzeption der Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 2005 weitestgehend umsetzt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation ist in den straßenseitigen Bereichen gekennzeichnet durch eine Mischung auf Wohnen und Gewerbe (Bäckerei, Küchenstudie, Autohandel mit Werkstatt, Zimmerei und Holzhandel), aber auch durch Nutzungsaufgabe (Betonwerk Grobbau mit Baustoffhandel) oder Brand (Mühle des Hansa-Landhandel am Kreisverkehrsplatz) entstandenen Brachen. Dementsprechend ist auch eine Vielzahl an Bauformen und Baugestaltungen anzutreffen, z. B.

- großvolumige Gebäude der Zimmerei / Holzhandlung und des Autohandels mit Werkstatt Wörpedorfer Straße,
- kleinere Einzelhäuser auf schmalen Grundstücken an der Speckmannstraße, die für eine gewerbliche Nutzung im Laufe der Zeit „nach hinten“ erweitert wurden sowie
- kleine Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern, die ausschließlich für Wohnzwecke (Ausnahmsweise auch Betriebsleiterwohnen) genutzt werden bzw. wurden.

Besonders positiv das Ortsbild prägende Gebäude sind dabei allerdings nicht anzutreffen.

Im Innenbereich des Plangebietes sind teilweise größere Freiflächen vorhanden, die den gewerblichen Betrieben als Lager- und Abstellflächen dienen. Eine Ausnahme stellt die mit einem Bauzaun abgegrenzte „Rasenfläche“ am Kreisverkehrsplatz dar, auf der vormals die „Grasberger Mühle“ stand.

Bemerkenswerte Grünstrukturen, die über allgemein im Siedlungsbereich anzutreffende Gärten hinausgehen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Die Grundstücke werden überwiegend über die gut ausgebaute Wörpedorfer Straße und die Speckmannstraße erschlossen, die das Plangebiet auch an das überörtliche Straßennetz anbinden. Die Erschließung des Grundstückes Speckmannstraße 14 erfolgt über die Straße Am Utzenbarg.

In Betrachtung der gesamten städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass in jüngster Zeit durch die Aufgabe anderer Nutzungen (z. B. Gaststätte auf der dem Plangebiet schräg nach Nordosten gegenüberliegenden Fläche) bereits moderne Bauformen (z. B. Flachdach der Volksbank Osterholz) mit deutlich höheren Gebäudehöhen sowie nicht mehr traditionellen Materialien und Formen Einzug gehalten haben.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE /

Die Gemeinde Grasberg möchte mit der vorliegenden Planung einen planungsrechtlichen Rahmen zur Aufwertung einer zentralen im Ortskern gelegenen Fläche schaffen. Diese zeigt seit etlichen Jahren durch die Aufgabe von Nutzungen einen Handlungsbedarf zur Reaktivierung von Immobilien und Liegenschaften. Im Gegenzug haben bestehende Gewerbebetriebe durchaus einen Bedarf an Erweiterungs- aber auch Umsiedlungsflächen signalisiert.

Weiterhin sieht sich die Gemeinde in der Pflicht aufgrund des demografischen Wandels auch Wohnformen anzubieten, die auf kleinere Haushalte ausgerichtet sind. Daher soll in diesem zentralen Bereich auch eine Mehrfamilienhausbebauung zum Tragen kommen, die in den weiteren Siedlungsbereichen städtebaulich eher nicht zu vertreten ist. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes am Kreisverkehrsplatz im Kernort Grasberg sowie der Speckmannstraße (K 10) und der Wörpedorfer Straße (L 133) soll in den straßenseitigen Bereichen eine mehrgeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Dienstleistern etabliert werden, um den Ortskern in seiner Funktion und Bedeutung zu stärken. Damit soll diese Bebauung auch schallschützende Wirkung für die dahinterliegende geplante überwiegende Wohnnutzung bieten. Für die daran anschließenden „inneren“ Bereiche sind neben zweige-

schossigen Stadtvillen / Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern auch klassische Einzel- und Doppelhäuser im Bereich der Straße Am Ützenbarg, geplant.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet in Abhängigkeit von der räumlichen Lage und den vorgesehenen Nutzungen als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) bzw. *Mischgebiet* (MI) festgesetzt. Während die *Allgemeinen Wohngebiete* im Süden, von den Hauptverkehrsstraßen abgewandt, liegen und einen gestaffelten städtebaulichen Übergang zur Bestandswohnbauung Am Ützenbarg schaffen sollen, liegen die *Mischgebiete* entlang der Wörpedorfer Straße und der Speckmannstraße.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient, zumal im Gemeindegebiet andere Flächen vorhanden sind, die für die genannten Nutzungen besser geeignet sind.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiete* werden bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, welche die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen regeln. Das Erfordernis dieser Festsetzungen ergibt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, die auf den vorläufigen Verbleib des im Plangebiet gelegenen Zimmereibetriebes zurückzuführen sind (siehe dazu auch Kap. 8.5).

So wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 und WA 2 nur zulässig ist, wenn Schallminderungsmaßnahmen für den Zimmereibetrieb vollständig umgesetzt werden. Die Schallminderungsmaßnahmen sind im Schallgutachten (Anhang II der Begründung) aufgeführt und beinhalten neben der Schließung der östlichen Gebäudefassade des Zimmereibetriebes auch eine Beschränkung der effektiven Gabelstapler-Nutzung auf 2 Stunden pro Tag. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde geregelt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Bereichen WA 3 und WA 4 hingegen ist erst nach Betriebsaufgabe der Zimmerei zulässig. Der Zeitpunkt der Betriebsaufgabe wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, den Zimmereibetrieb nach Beendigung des Pachtvertrages ab dem 01.07.2019 auf Flächen südwestlich des Plangebietes zu verlagern, da hier bereits Bestandteile des Betriebes vorhanden sind.

7.1.2 Mischgebiet

Für den Bereich des *Mischgebietes* wird festgesetzt, dass die in *Mischgebieten* allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig sind. Außerdem sind die in *Mischgebieten* ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem vorgesehenen Nutzungskonzept der Gemeinde für das Plangebiet und können an anderen Stellen im Gemeindegebiet bessere Standorte finden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die zulässige *Geschossigkeit*, die *maximale Höhe baulicher Anlagen* sowie die *Sockelhöhe* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Plangebiet auf die jeweils zulässigen Obergrenzen von 0,4 in den *Allgemeinen Wohngebieten* und 0,6 im *Mischgebiet* gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB um bis zu 50 % der GRZ, bis maximal 0,8, ist zulässig. Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl möchte die Gemeinde eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Die Ausnutzung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO erfolgt aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Hauptort der Gemeinde und dem Ziel, insbesondere ein Angebot an Wohnungen, u. a. auch Geschosswohnungsbau, anbieten zu können, der nutungsbedingt einen höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem „klassischen“ Einfamilienhausbau aufweist.

Die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit** unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung und der Lage im Plangebiet. In allen *Allgemeinen Wohngebieten* sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Unterschiede bestehen jedoch in der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Diese wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 und WA 4 mit maximal 13,0 m und in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 2 und WA 3 mit maximal 10,5 m festgesetzt.

Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen begründen sich in den beabsichtigten Nutzungen der jeweiligen Wohngebiete und in einer Staffelung der städtebaulichen Dichte. So ist für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 die Errichtung von Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen), aber auch Doppelhäusern als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Ebenso soll für junge Familien beispielsweise auch ein Angebot an Reihenhäusern entstehen. In den Bereichen WA 2 und WA 3 hingegen ist eine „klassische“ Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, für die jedoch aufgrund ihrer zentralen Lage im Siedlungsbereich eine städtebaulich vertretbare höhere Ausnutzung zugelassen werden soll. Gleichzeitig soll eine Abstufung der Nutzungsdichte des Gesamtquartieres im Hinblick auf die Bestandsbebauung Am Utzenbarg erfolgen.

Im festgesetzten *Mischgebiet* sind maximal 3 Vollgeschosse bei einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m zulässig. Die Festsetzungen des *Mischgebietes* sollen dazu dienen, den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern und die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zu ermöglichen.

Des Weiteren wird die **Höhe der Oberkante der Erdgeschossfußböden** festgesetzt. Diese sind höchstens 40 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen

Für die *Allgemeinen Wohngebiete* (WA) und das *Mischgebiet* (MI) wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Es werden durchgängig große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (sog. *Bauzonen*) festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer ermöglichen sollen. In diesem Zusammenhang ist festgesetzt, dass auch die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde gewährleisten, dass die im Plangebiet entstehenden Grundstücke unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der umliegenden Bebauung optimal ausgenutzt werden können.

7.4 Straßenverkehrsfläche

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist über eine zentral durch das Plangebiet verlaufende Planstraße vorgesehen, die an die Wörpedorfer Straße sowie die Speckmannstraße anschließt. Die Erschließung der einzelnen Quartiere soll innerhalb des Plangebietes über die Planstraße und einen von dort abgehenden Privatwegen erfolgen, so dass eine Entwicklung des Gesamtgebietes in einzelnen Bauabschnitten möglich ist. Im Einmündungsbereich der Planstraße zur Wörpedorfer Straße (L 133) ist ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen 5m / 70m festgesetzt. Der Bereich des Sichtdreiecks ist aus Gründen der Verkehrssicherheit oberhalb von 80 cm, gemessen ab Fahrbahnoberkante, von sichtversperrenden und sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes wird zur Straße Am Ützenbarg für die *Allgemeinen Wohngebiete* ein *Bereich ohne Ein- und Ausfahrten* festgesetzt, um sicherzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine motorisierten Verkehre die schmal ausgebaute Straße zusätzlich belasten. Weitere *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten* werden zudem im Bereich der Wörpedorfer Straße (L 133) und Speckmannstraße (K 10) festgesetzt, wodurch sichergestellt werden soll, dass auch Gründen der Verkehrssicherheit im Nahbereich zum Kreisverkehrsplatz keine Behinderungen durch Zu- und Abfahrtsverkehre entstehen. Entlang der Wörpedorfer Straße beginnt der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten hinter der geplanten neuen Zufahrt für das Flurstück 192/19 (ehemaliger Mühlenstandort), dessen Lage mit der Landesstraßenverwaltung im Vorfeld abgestimmt wurde.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Es wird eine *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „*Parkanlage*“ festgesetzt. Für diese werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, so dass für diesen Bereich ein entsprechender Gestaltungsspielraum gegeben ist. Die Parkanlage soll unter anderem der Aufnahme einer fuß- und radläufigen Anbindung an die Straße Am Ützenbarg dienen, so dass der Freizeit- und Naturraum der Wörpe aus dem Plangebiet heraus gut erreichbar ist. Weiterhin bietet sie Raum für eine effektive Eingrünung gegenüber dem westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes, der nach derzeitigem Planungsstand langfristig an dem Standort verbleiben wird.

7.6 Immissionsschutz

Aufgrund der nördlich des Plangebiets verlaufenden Wörpedorfer Straße (L 133) sowie der östlich verlaufenden Speckmannstraße (K 10) kommt es im Plangebiet zu einer Belastung durch von den Verkehren ausgehende Schallimmissionen. Um zu überprüfen, inwiefern sich diese konkret auf das vorliegende Plangebiet auswirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, welches dies genauer untersucht, siehe dazu auch Kapitel 8.5. Es wurde festgestellt, dass im Bereich der festgesetzten *Mischgebiete* mit Schallimmissionen zu rechnen ist.

Um die bestehenden Immissionskonflikte zu lösen und damit „gesunde Wohnverhältnisse“ im Sinne des Immissionsschutzes sicherstellen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der *Mischgebiete* festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf den späteren Bau der Häuser und sollen mit konkreten baulichen Maßnahmen, die in einer textlichen Festsetzung konkretisiert sind, sicherstellen, dass bestimmte Pegelminderungen entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen erreicht werden.

Durch die textlichen Festsetzungen wird die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern sowie hausnahen Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite zugelassen. Dadurch können die Auswirkungen der Immissionen zusätzlich gemindert werden. Die Festsetzungen basieren auf dem Schallgutachten, welches der Begründung im Anhang II entnommen werden kann.

7.7 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Grasberg eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.870 m ²	29,8%
Mischgebiet (MI)	17.141 m ²	57,5 %
Straßenverkehrsfläche	3.261 m ²	10,9 %
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	540 m ²	1,8 %
Gesamtfläche	29.812 m²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 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).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

² 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 "Arten und Lebensgemeinschaften" nun durch die Wertstufen 1-5; 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.

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

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

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Wörpedorf gegeben wäre. Dieser trifft für den Bereich des vorliegenden Plangebietes keine konkreten Festsetzungen, so dass für die bauliche Entwicklung der § 34 BauGB anzuwenden ist. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstruktur und der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung als *gewerbliche Baufläche* ist für den gesamten Bereich davon auszugehen, dass bisher eine hochgradige Versiegelung (analog zur Kappungsgrenze einer GRZ von 0,8 gem. BauNVO) zulässig wäre.

Bezogen auf das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** zeigt das Plangebiet aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung eine geringe Bedeutung (Wertstufe I). Im Plangebiet stocken einige ältere Bäume der Arten Ahorn (*Acer spec.*) und Buche (*Fagaceae spec.*) an der nordwestlichen und der nordöstlichen Grenze und innerhalb des Plangebietes im südöstlichen Bereich in der Nähe von Gebäuden. Gemeinsam mit den privaten Grünflächen ist ihnen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zuzuordnen. Insgesamt wird dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Zudem wird das Plangebiet um zwei öffentliche Grünanlagen in Form eines Spielplatzes und einer Parkanlage erweitert. Zusammen mit den privat angelegten Grünflächen, den älteren stockenden Bäumen und unter Beachtung der Gewerbestandorte werden den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zukommen.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der dort vorhandenen Gewerbebetriebe und der Wohngebäude sowie angrenzend der neuzeitlichen Wohnbebauung und der Landesstraße bereits deutlich anthropogen überprägt. Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine ortsprägenden historischen Gebäude oder alte Gehölzbestände vorhanden. Dem Plangebiet sowie der näheren Umgebung kommt daher eine geringe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Gebäudehöhen festgesetzt. Aufgrund der bereits gegebenen Überprägung können erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht erkannt werden, da sich auch die neuen Gebäudehöhen in das Siedlungsbild der Umgebung einfügen. Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt auch zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet überwiegend der Bodentyp Podsol anzutreffen. Ausnahme ist ein Streifen entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes, der in einem Gebiet mit dem Bodentyp Niedermoor liegt. Beide Bodentypen entstanden unter Grundwassereinfluss auf fluviatilen Ablagerungen in der Niederungsebene der Wörpe. Im Bereich des Bodentyps Podsol war und ist der Grundwasserstand im Bodenprofil relativ niedrig und die bodenbildenden Prozesse wie Verlehmung und Bildung von Tonmineralen liefen überwiegend ohne Grundwassereinfluss ab. Der räumliche Übergang zum Niedermoor ist gekennzeichnet von einem ansteigenden

Grundwasserstand. Das Niedermoor wurde während der Bodenbildungsphase stark vom Grundwasser durch Vegetation und ablaufende Abbauprozesse beeinflusst. Bei den anstehenden Böden handelt es sich weder um seltene oder naturnahe Böden noch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Zusammen mit dem hohen Versiegelungsgrad der Planfläche ist den Böden im Plangebiet eine geringe bis allgemeine Bedeutung beizumessen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht versiegelbare Flächen von bis zu 60 % in den festgesetzten *Allgemeinen Wohngebieten* (GRZ 0,4 + gesetzlich zulässige Überschreitung von bis zu 50 % durch Nebenanlagen) und bis zu 80 % in den festgesetzten *Mischgebieten* (GRZ 0,6 + zulässige Überschreitung bis zur Kappungsgrenze). *Straßenverkehrsflächen* werden als vollständig versiegelt angesehen. Die *öffentliche Grünfläche* hingegen als kaum versiegelt. Infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die bisher flächendeckend zulässige hochgradige Versiegelung der Flächen im Plangebiet planungsrechtlich auf die vorhergehend genannten Werte heruntergesetzt. Dementsprechend verbessert sich die Situation leicht. Den bereits versiegelten Bereichen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Gleiches gilt bei neu zu versiegelnden Flächen, welches zusätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellt. Den übrigen Bodenstandorten ist eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Entsiegelungen in einem Umfang von etwa 860 m² (vgl. Tab. 1) ermöglicht, die eine leichte Verbesserung der Bedeutung des Schutzgutes Boden darstellen.

Tab. 1: Ermittlung der zusätzlich versiegelbaren Flächen

Festsetzung	Größe in m ²	Eingriffsermittlung		
		Bisher versiegelbare Flächen in m ²	Max. zulässige Gesamtversiegelung in m ²	Mögliche Neuversiegelung in m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	8.870	7.096	5.544	- 1.512
Mischgebiete (MI)	17.141	13.713	13.713	0
Straßenverkehrsfläche	3.261	2.609	3261	652
Insgesamt	29.272	23.418	22.518	- 860

Den **Schutzgütern Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich eine geringe Bedeutung beizumessen. Die genannten Schutzgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Besonderer Artenschutz

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen besonders geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und liegt zum Teil brach. Mit Ausnahme der wenigen Gartenflächen sind nur wenige Gehölze vorhanden, die für Vögel oder Fledermäuse von Bedeutung sein könnten. Jedoch ist es erheblich durch die Schallimmissionen des Verkehrs auf der direkt angrenzenden Wörpedorfer Straße vorbelastet. Das Vorkommen von besonders geschützten Fledermausarten kann daher ausgeschlossen werden. Gefährdete Vogelarten sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände bezüglich der Tötung, Störung und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen. Außerdem ist vor einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jun-

gen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

8.2 **Wasserwirtschaft**

Keine Auswirkungen absehbar, da keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden sind. Die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers erfolgt grundsätzlich entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes durch Bewirtschaftung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Dies wird im Bestand bereits praktiziert.

8.3 **Verkehr**

Durch die Planungen wird es zu einem Anstieg der Verkehre auf der Wörpedorfer Straße sowie der Speckmannstraße kommen. Um zu überprüfen, ob die zukünftigen Verkehre des Plangebietes die Erforderlichkeit von Linksabbiegespuren auf den Hauptverkehrsstraßen zur Folge haben, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage wurde zum einen eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Wörpedorfer Straße / Kirchdamm / Speckmannstraße und zum anderen eine Verkehrsprognose der neu generierten Verkehre vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass für die Anbindungen der Planstraße an die Wörpedorfer Straße und an die Speckmannstraße keine weiteren Maßnahmen für den Linksabbiegeverkehr notwendig sind. Des Weiteren kommt es im Zuge der Realisierung des Plangebietes zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit beider Straßen. Das vollständige Gutachten kann dem Anhang I entnommen werden.

Sofern die Umsetzung der Planstraße abschnittsweise erfolgen sollte, wird die Erschließung über die Errichtung temporärer Wendeanlagen sichergestellt. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

8.4 **Wirtschaft**

Durch die vorgesehenen *Mischgebiete* werden sehr gut im Gemeindegebiet gelegene Flächen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe angeboten. Damit ist die Wirtschaft positiv berührt.

8.5 **Immissionsschutz**

Bedingt durch die Lage des Plangebietes an zwei Hauptverkehrsstraßen und die in der Umgebung und im Plangebiet (momentan) vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die konkreten Auswirkungen der Immissionen überprüft.

Zu den Auswirkungen der **Schallimmissionen durch die Verkehre** auf der Wörpedorfer Straße und der Speckmannstraße wurde festgestellt, dass Immissionskonflikte nur in den straßennahen Bereichen, die innerhalb der festgesetzten *Mischgebiete* liegen, auftreten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand o. ä. aufgrund der Lage und der Bestandsbebauung keine praktikable Lösung darstellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des *Mischgebietes* zu gewährleisten (Kap. 7.6).

Immissionskonflikte im Bereich der *Allgemeinen Wohngebiete* mit dem Verkehrslärm sind hingegen nicht zu erwarten, da diese in einem ausreichenden Abstand zu den Straßen gelegen sind und durch die (vorhandene) Bebauung in den *Mischgebieten* einen zusätzlichen Schallschutz erfahren.

Des Weiteren wurden die Auswirkungen der **betrieblichen Immissionen** durch die gewerblichen Nutzungen untersucht. Hierzu wurde festgestellt, dass es im Plangebiet zu keinen unzulässigen Immissionskonflikten mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen (Autohäuser, Tankstelle) kommt. Es kommt jedoch innerhalb des Plangebietes zu Konflikten mit den festgesetzten *Allgemeinen Wohngebieten* durch den im Plangebiet gelegenen Zimmereibetrieb.

Diese führen dazu, dass eine Umsetzung der *Allgemeinen Wohngebiete* nur unter bestimmten Umständen erfolgen kann. Diese werden im Bebauungsplan über bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB geregelt (siehe Kap. 7.1.1).

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat der Schallgutachter überprüft, ob die Aussagen des Gutachtens auch für den neuen Entwurf angenommen werden können. Dies wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme bestätigt, siehe hierzu auch Anhang III.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen angeschlossen, die bedarfsgerecht erweitert werden müssen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt auf Ebene der Planumsetzung. Da eine Neuverlegung der Leitungen im Plangebiet erforderlich sein wird, können die Feuerwehertechnischen Bestimmungen im Vorfeld entsprechend berücksichtigt werden. Zur Löschwasserversorgung werden für das Plangebiet 2 Löschwasserbrunnen erforderlich sein. Es wird dazu auch auf die Beachtung von § 41 Abs. 1 NBauO und § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes i. V. m. den technischen Regeln DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. verwiesen.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Bodenfunde

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Zweiter Rettungsweg

Bei Neu- und Umbauten mit einer Fußbodenhöhe von 7 m über Geländeniveau müssen die Gebäude aus brandschutztechnischen Gründen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ausgestattet werden.

Zufahrten

Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 11.08.2017 / 14.11.2017 / 08.02.2018

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

Gez. D. Renneke

Grasberg, den 02.03.2018

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2016 bis 30.12.2016.
2. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.
3. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 02.03.2018

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)

Anhang I: Verkehrsuntersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Stand: 14.06.2017)

Anhang II: Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 18.07.2017)

Anhang III: Gutachterliche Stellungnahme (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 09.11.2017)