



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 47
„Ferienhof Huxfeld (Warnken)“
Gemeinde Grasberg

(zugleich teilweise Aufhebung der Außenbereichssatzung
„Huxfelder Straße“ und der Örtlichen Bauvorschrift für den
Bereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“)

- 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	Sonstige Planungen	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
7.4	Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen	14
7.5	Private Grünfläche	14
7.6	Pflanzenerhalt	14
7.7	Einfahrtbereich.....	14
7.8	Örtliche Bauvorschrift.....	14
7.9	Flächenübersicht.....	15
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	15
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
8.2	Freizeit / Erholung / Tourismus	15
8.3	Wasserwirtschaft.....	15
8.4	Immissionsschutz.....	16
8.5	Belange der Landwirtschaft	16
8.6	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	17
10.	UMWELTBERICHT.....	17
10.1	Einleitung	17
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	17
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
10.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	19
10.1.2.2	Landschaftsplan	20
10.1.2.3	Regionales Raumordnungsprogramm	20
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte	20
10.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	20
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	20
	a) Menschen	22
	b) Flächen, Pflanzen und Tiere.....	22
	c) Boden.....	25

	d) Wasser.....	25
	e) Klima / Luft.....	26
	f) Landschaftsbild.....	27
	g) Biologische Vielfalt.....	28
	h) Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	28
	i) Schutzgebiete- und -objekte.....	28
	j) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung.....	29
10.2.3	Besonderer Artenschutz.....	29
10.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung.....	30
10.2.4.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	30
10.2.4.2	Voraussichtliche schutzgutsbezogene Beeinträchtigungen.....	31
	a) Menschen.....	31
	b) Flächen, Pflanzen und Tiere.....	31
	c) Boden.....	31
	d) Wasser.....	31
	e) Klima / Luft.....	32
	f) Landschaftsbild.....	32
	g) Biologische Vielfalt.....	32
	h) Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
10.2.4.3	Zusammenfassende Darstellung.....	33
10.2.5	Eingriffsbilanz.....	33
10.2.5.1	Rechtliche Grundlagen.....	34
10.2.5.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	35
10.2.5.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	36
10.2.5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	37
10.2.6	Beschreibung der Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	38
10.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
10.3	Zusätzliche Angaben.....	39
10.3.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	39
10.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind.....	39
10.3.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	39
10.3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	40
10.3.5	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	41

Anhang I: Städtebauliche Ideenskizze (Instara GmbH, Bremen, Stand: 22.09.2017)

Anhang II: Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 09.11.2017)

Anhang III: Steckbrief der Fläche 2 des Kompensationsmaßnahmenpools der Gemeinde Grasberg (Instara GmbH, Bremen, Stand: 31.08.2015)

1. PLANAUFSTELLUNG

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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 11.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ferienhof Huxfeld (Warnken)“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ferienhof Huxfeld (Warnken)“ befindet sich in der Ortschaft Huxfeld, südöstlich des Hauptortes der Gemeinde Grasberg und liegt nördlich der Huxfelder Straße (K 25). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

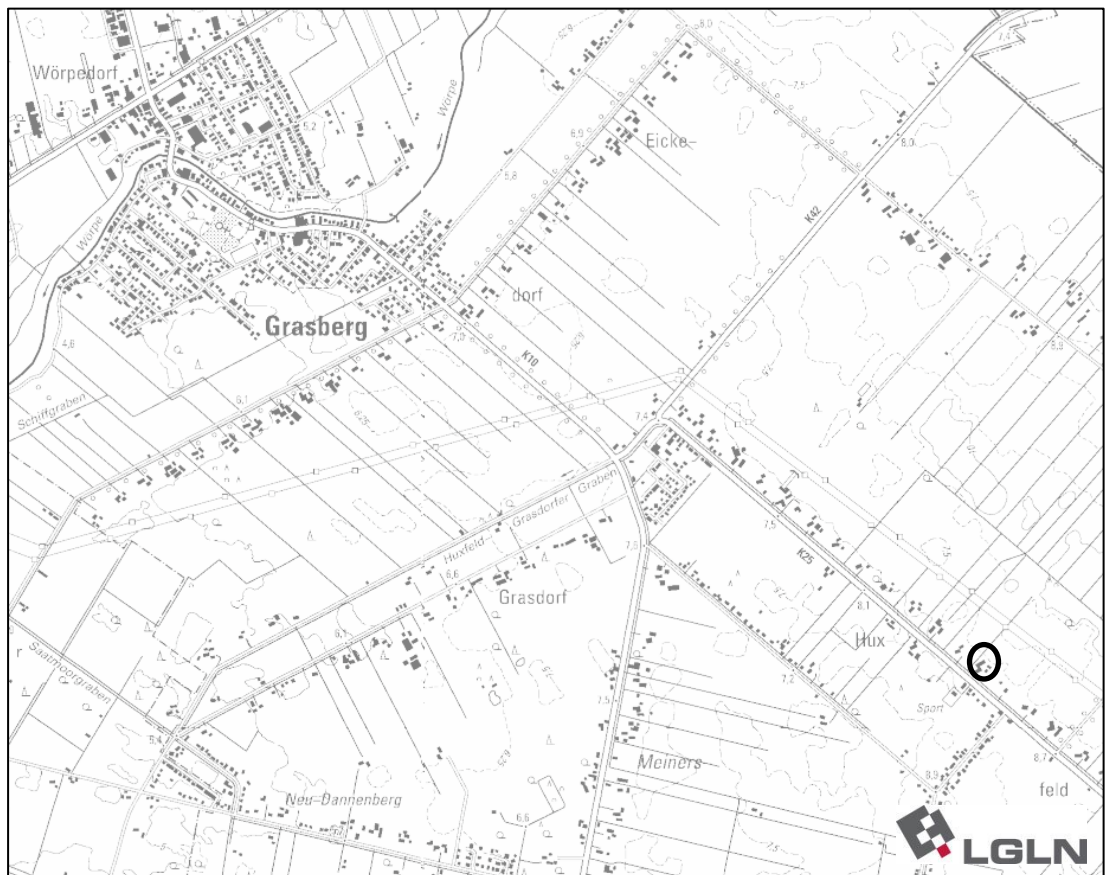


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Das Plangebiet ist umrandet)

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. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm 2017** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

2.1 06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“*

2.1 08 *„Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben [...].“*

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

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

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

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 [...].“*

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. Dabei sollen auch*

die Chancen des demographischen Wandels genutzt und sein Ausmaß u. a. durch eine familien- und kinderfreundliche Politik vermindert werden.“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 „Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend 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, [...]

zu berücksichtigen.“

2.3 03 „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...] Außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Entwicklung 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. [...]“

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

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

2.3 09 „Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“

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

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 ist die Gemeinde Grasberg als Grundzentrum festgelegt. Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Die Siedlungs- und Infrastruktur des Grundzentrums Grasberg konzentriert sich auf den Hauptort der Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des (außerhalb des Hauptortes gelegenen) Plangebietes ist demnach auf eine Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Planung sollen die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen eines in Grasberg ansässigen Ferienhof-Betriebes, bei dem es sich zugleich um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb handelt, planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Siedlungsentwicklung im Sinne der Ausweisung eines Wohngebietes ist ausdrücklich nicht Ziel der Planung, sondern vielmehr die pla-

nungsrechtliche Sicherung des Bestandes und eine bedarfs- und standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes an Ferienwohnungen sowie die Erweiterung des Freizeitangebotes. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt auf die Bestandsbebauung und eines größeren zusätzlichen Baufensters wird die Entwicklung der städtebaulichen Dichte konkret gesteuert. Gemeinsam mit der Regelung der maximal zulässigen (und konkret benötigten) Anzahl an Ferienwohnungen im Bereich des *Sondergebietes* wird sichergestellt, dass sich die geplante Betriebsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt. Im Bestand sind bisher 7 Ferienwohnungen vorhanden. Im Sondergebiet wird die Zulässigkeit von maximal 12 Ferienwohnungen festgesetzt, wobei 3 Ferienwohnungen im Bereich des Sondergebietes bereits vorhanden sind. Somit sind über den Bestand hinausgehend maximal 9 zusätzliche Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden Planung möglich.

Das Plangebiet liegt in im Grasberger Ortsteil Huxfeld, der städtebaulich durch die historisch gewachsene findorffsche Siedlungsstruktur geprägt ist. Anlass der vorliegenden Planung sind die Erweiterungsabsichten des ansässigen Ferienhofbetriebes, die sich jedoch nicht über die in dem Bereich aufgestellte Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ abbilden lassen, da sie nicht mehr der klassischen Hofstellenstruktur einer Findorff-Siedlung entsprechen. Um die Auswirkungen der Planung auf die findorffsche Siedlungsstruktur jedoch möglichst gering zu halten, beschränkt sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung auf den Nahbereich der vorhandenen Hofstelle und stellt so sicher, dass keine neuen Siedlungsvorsprünge in die offene Landschaft entstehen können.

In der zeichnerischen Darstellung ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*, *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sowie als *Vorbehaltsgebiet Erholung* dargestellt. Südlich des Plangebiets verlaufen eine *Hauptverkehrsstraße* und ein *regional bedeutender Radfahrweg* sowie nördlich ein *Vorranggebiet Leitungstrasse Strom* (220kV-Leitung), die das Planungsgebiet jedoch nicht tangieren. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet südlich eines *Vorranggebietes Rohstoffgewinnung* für Torf bzw. liegt in Teilen innerhalb des Vorranggebietes.

In den *Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft* soll gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden. Da das Plangebiet am südlichen Rand des Vorbehaltsgebietes liegt und dieser Bereich durch die Bestandsbebauung an der Huxfelder Straße baulich überprägt ist, wird die Funktion des Vorbehaltsgebiets durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt und die Beachtung der naturschutzfachlichen Programme und Pläne ist weiterhin gewahrt.

Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft*. Bei der Festlegung der Vorbehaltsgebiete wurde das Kriterium der hohen natürlichen Ertragskraft für Ackerbau und die hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit herangezogen. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden. Die vorliegende Planung dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes und trägt somit zu seiner langfristigen Fortführung bei. Es wird außerdem ein Bereich der Hofstelle überplant, die im Bereich des Plangebietes keinen Ackerbau betreibt, wodurch das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinflusst wird.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit oder ihrer kulturhistorischen Bedeutung für ruhige Formen der landschaftsgebundenen Erholung vorgesehen sind. Das in Rede stehende Plangebiet liegt in einem Bereich an der Huxfelder Straße, der durch die Bestandsbebauung der vorhandenen Hofstellen und Wohngebäude überprägt ist. Eine Beeinträchtigung der Teile der freien Landschaft, denen für das Vorbehaltsgebiet eine besondere Bedeutung zukommt, ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erkennen. Des Weiteren ist der im Plangebiet gelegene Ferienhofbetrieb auf eine exklusiv-

ve Erholung im ländlichen Raum ausgerichtet, so dass die vorliegende Planung die Erlebbarkeit des Vorbehaltsgebietes begünstigt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb bzw. südlich eines *Vorranggebietes Rohstoffgewinnung* für Torf. Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um eine insgesamt rund 285 ha große Torflagerstätte im Grasberger Gemeindegebiet. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, wenn diese mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. Da das Plangebiet durch die baulichen Anlagen der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt ist und direkt auf der Hofstelle kein Torfabbau betrieben werden kann, ist eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Der südlich verlaufende *regional bedeutsame Radfahrweg* wird vom Plangebiet nicht tangiert. Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind daher nicht zu erwarten, vielmehr begünstigt die Nähe des Plangebietes zum Radweg das touristische Angebot.

Nördlich des Plangebietes, in rund 200 m Entfernung verläuft eine Stromtrasse, die im RROP als *Vorranggebiet Leitungstrasse Strom* (220kV-Leitung) ausgewiesen ist. Gem. Abschnitt 4.2, Ziffer 07 des LROP ist bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von Baugebieten, in denen die zulässigen baulichen Anlagen in ihrer Sensibilität mit Wohngebäuden vergleichbar sind, ein Abstand von mindestens 400 m zu *Vorranggebieten Leitungstrassen*, die für den Aus- und Neubau sowie eine Bündelung geeignet sind, einzuhalten. Um sicherzustellen, dass die vorliegende Planung mit dem 200 m entfernten Vorranggebiet vereinbar ist, wurde der Netzbetreiber der Stromtrasse um eine entsprechende Prüfung gebeten. Der Netzbetreiber, die TenneT TSO GmbH hat mit Schreiben vom 02.08.2017 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, da das Plangebiet „weit außerhalb des (erforderlichen) *Leitungsschutzbereiches* liegt“. Die Lage des Schutzstreifens kann Abbildung 3 entnommen werden.

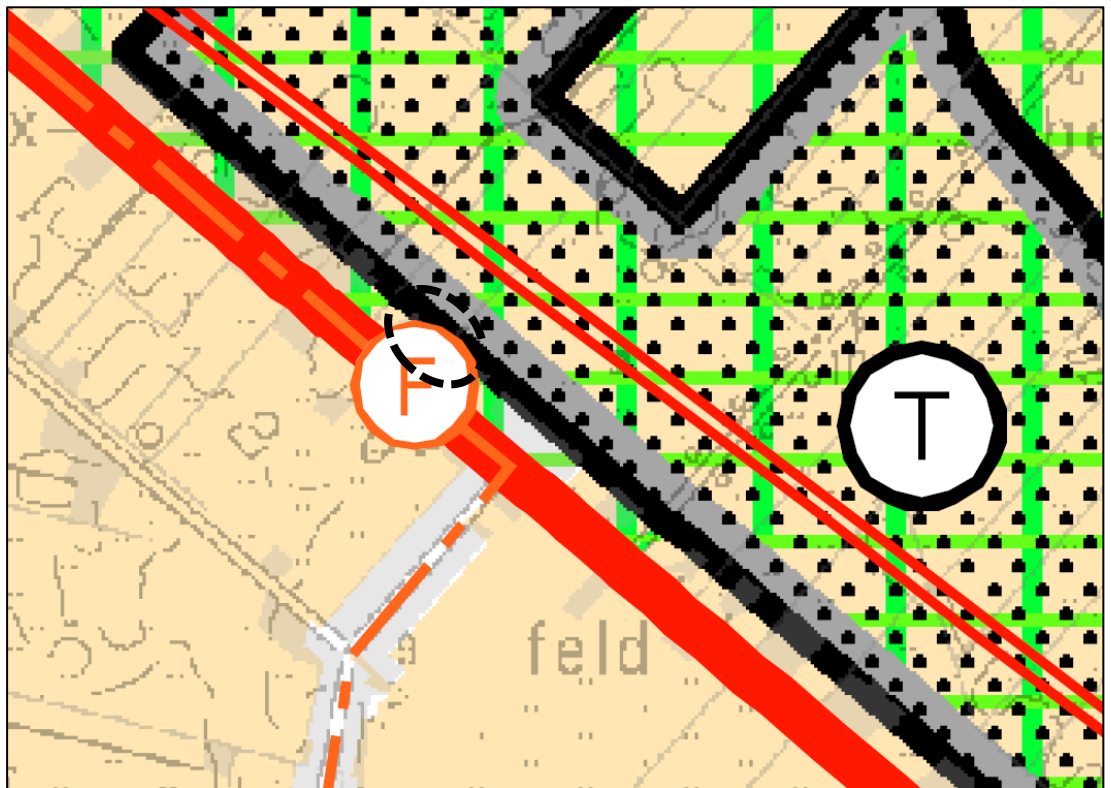


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des RROP 2011 (Ausschnitt)

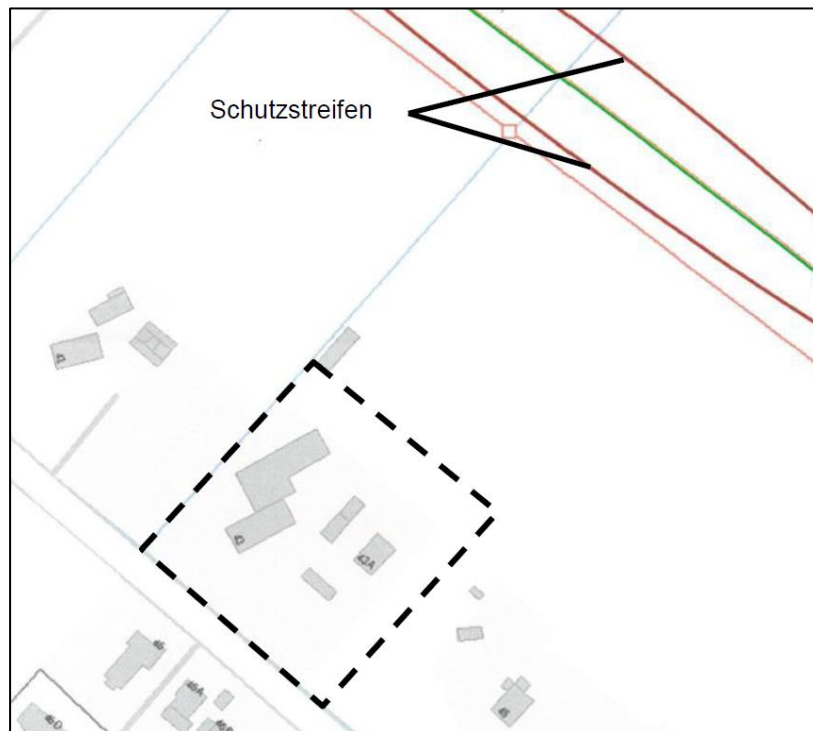


Abb. 3: Zeichnerische Darstellung des RROP 2011 (Ausschnitt)

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als eine *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die Flächen nördlich, westlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Weiter nördlich verlaufen zudem *Elektrizitätsleitungen*. Die südlich verlaufende Huxfelder Straße (K 25) ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Weiter südlich sind zudem Darstellungen einer *Fläche für den Gemeinbedarf* sowie eine *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* vorhanden.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ferienhof Huxfeld (Warnken)“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll daher die Änderung der Darstellung einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *gemischte Baufläche* und eine *Sonderbaufläche* erfolgen. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten.

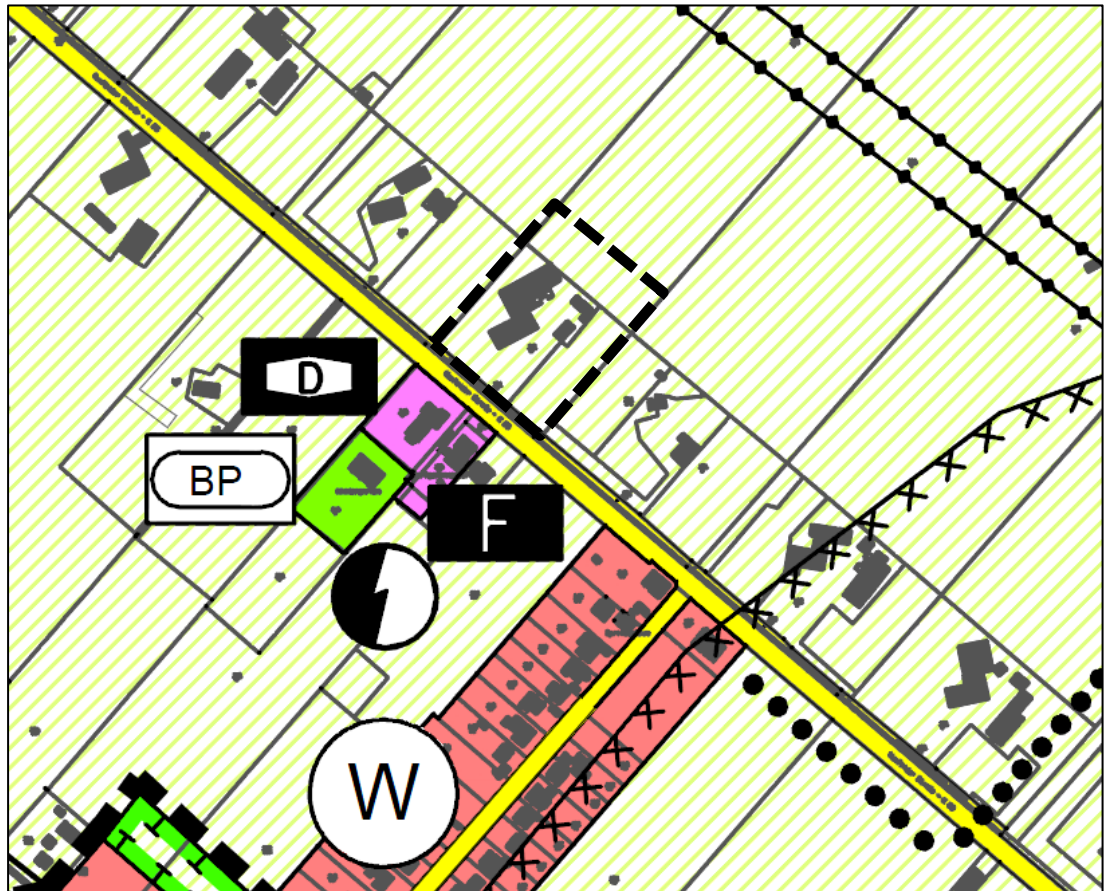


Abb. 4: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

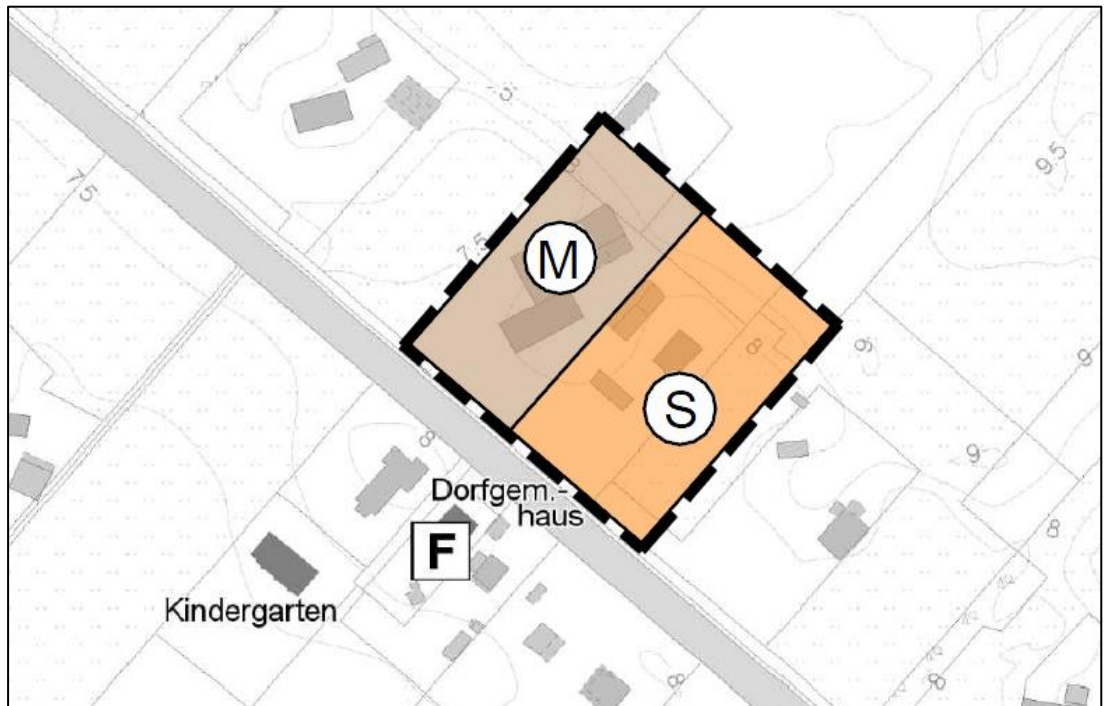


Abb. 5: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

4.3 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet liegt jedoch zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“, die unter anderem für den Bereich des Baustandortes Huxfelder Straße 43, und damit das in Rede stehende Plangebiet, bereits geändert wurde. Die Außenbereichssatzung enthält für den Baustandort 43 zwei überbaubare Grundstücksflächen sowie die Zulässigkeit von insgesamt 2 Wohneinheiten sowie 6 Ferienwohnungen. Im Rahmen der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde ein in der Satzung enthaltenes Bauflächen für die Errichtung von Ferienwohnungen verschoben.

Des Weiteren wurde für den Bereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung aufgestellt.

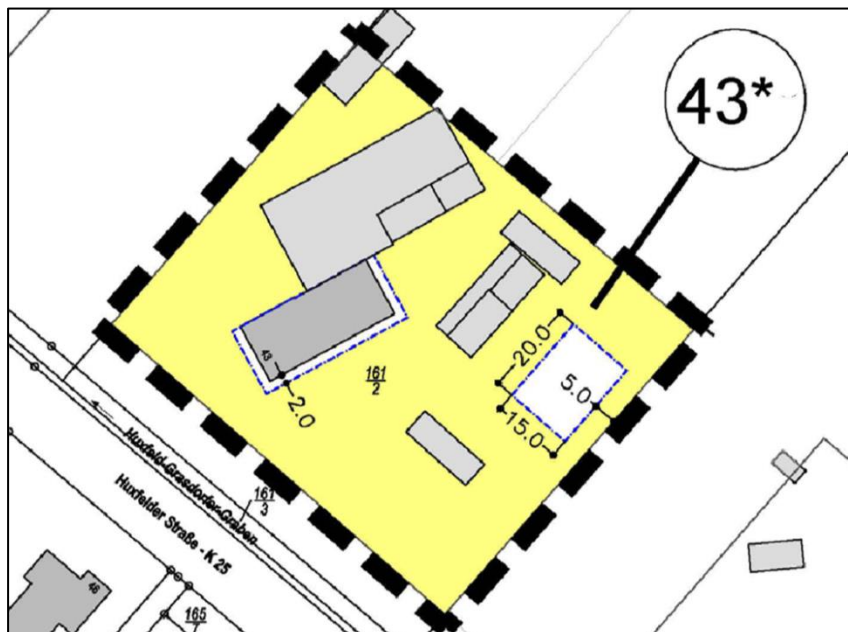


Abb. 5: Auszug aus der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ (Stand der 1. Änderung)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Bebauung im Plangebiet entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorffschen Siedlung. Auf der Hofstelle wird ein Landwirtschaftsbetrieb mit 110 Rindern und weiteren Nutztieren in kleiner Anzahl im Haupterwerb betrieben. Neben dem typischen langgestreckten Hauptgebäude befinden sich daher eine an das Hauptgebäude angebaute Stallanlage sowie mehrere Nebengebäude auf dem Grundstück. Eine Zufahrt über den Huxfeld-Grasdorfer Graben führt zur Huxfelder Straße. Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt, bei dem es sich unter anderem sowohl um ältere Laubbaumbestände als auch Obstbaumbestände handelt, sowie der Heterogenität der baulichen Anlagen, die sich aus älterer Bausubstanz (Bauten des tradierten Findorff-Hofes) und dem modernen Neubau zusammensetzt. Im Plangebiet findet sowohl die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb als auch der mittlerweile vorhandene Ferienhofbetrieb statt. Der Ferienhofbetrieb wurde im Bereich des Haupthauses mit der Einrichtung von 2 Ferienwohnungen (Umbau des ehemaligen Heubodens) und der Einrichtung eines Hofladens im ehemaligen Kuhstall im Jahr 2001 eingeführt. Seitdem wurde der Betriebszweig stetig weiterentwickelt. So wurden 2008 und 2013 weitere Ferienwohnungen im Haupthaus eingerichtet. Neben dem Angebot an Ferienwohnungen wurde auch das Freizeitangebot des Betriebes weiterentwickelt. Dafür wurde 2012 eine Spielscheune auf dem Hofgelände errichtet und 2014 wurden östlich angrenzende Flächen erworben, auf denen neben Sport- und

Spielmöglichkeiten auch eine Feuerstelle (Grillplatz) angeboten werden. Die jüngste Erweiterung des Betriebes erfolgte 2015 durch die Errichtung eines Neubaus mit drei weiteren Ferienwohnungen, der im Rahmen einer Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ planungsrechtlich ermöglicht wurde. Das Freizeitangebot für die Gäste der Ferienwohnungen ist direkt mit der aktiv ausgeübten Landwirtschaft auf der Hofstelle verknüpft und wird unter dem Mantel „Huxfeld-Hof“ mit der Möglichkeit „Ferien auf dem Bauernhof“ zu machen, vermarktet.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die weitere Entwicklung und Modernisierung des Ferienhofbetriebes des „Huxfeld-Hof“ planungsrechtlich vorbereiten, um den Standort eines etablierten Tourismusbetriebes im Gemeindegebiet langfristig zu sichern.

Im Zuge einer zukunftsorientierten Entwicklung des Standortes ist langfristig eine erneute Erweiterung der Anzahl an Ferienwohnungen sowie des generellen Freizeitangebotes für die Gäste vorgesehen. Da die Errichtung weiterer baulicher Anlagen nicht mehr dem klassischen Bild einer Findorff'schen Siedlungsstruktur entsprechen würde, lassen sich zusätzliche Bauvorhaben nicht mehr über das Instrument der Außenbereichssatzung regeln. Um einen planungsrechtlichen Rahmen, der die Betriebserweiterung adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, bereitstellen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehenden Nutzungen zu sichern sowie die Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden für betriebliche Zwecke und die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudekörpers für die Erweiterung des touristischen Angebotes zu ermöglichen. Dem Anhang I der Begründung kann eine städtebauliche Ideenskizze entnommen werden, welches ein Entwicklungskonzept des Ferienhofbetriebes gemäß dem aktuellen Stand der Planung zeigt. Dieses diene als Grundlage für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes. Es handelt sich jedoch nur um ein potenzielles Szenario, dessen genaue Inhalte, in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sich jedoch noch ändern können.

Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes bedarf es einer Diskussion der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten vorrangigen Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Grasberg, überplant jedoch einen im Bestand bereits vorhandenen Ferienhofbetrieb, dessen Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten planungsrechtlich vorbereitet werden. Im vorliegenden Fall kann eine vorrangige Innenentwicklung nicht erfolgen, da im zentralen Gemeindegebiet keine adäquaten Alternativflächen für die Ansiedlung eines solchen Ferienhofbetriebes zur Verfügung stehen, dessen Vermarktung explizit auf die Möglichkeit ausgerichtet wird, „Ferien auf dem Bauernhof“ zu machen. Die unmittelbare Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ist somit zwingend für das Betriebskonzept erforderlich und lässt sich daher auch nicht im Innenbereich realisieren. Des Weiteren stellt ein Standortwechsel für den Betrieb keine praktikable Alternative dar, da es sich um den tradierten Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes handelt der auch weiter fortgeführt werden soll. Da Flächenalternativen nicht zur Verfügung stehen und sich die Planung auf einen bestehenden Ferienhofbetrieb im Rahmen der Eigenentwicklung (siehe Kap. 2.1) beschränkt, ist die Durchführung der vorliegende Planung am bestehenden Standort erforderlich.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet in Abhängigkeit der räumlichen Lage und den vorgesehenen Nutzungen als *Dorfgebiet* (MD) bzw. *Sondergebiet Erholung* (SO) festgesetzt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird als *Dorfgebiet* festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der in diesem Bereich verorteten Bestandsnutzungen. In dem Bereich befindet sich das Hauptwirtschaftsgebäude samt Stallgebäude. Die vorhandenen Nutzungen beinhalten neben dem landwirtschaftlichen Betrieb noch eine Wohnnutzung und Ferienwohnungen. Durch die Festsetzung als *Dorfgebiet* wird es außerdem ermöglicht, den aktuell nicht mehr vorhandenen Hofladen bei Bedarf wieder zu reaktivieren. Über die textlichen Festsetzungen wird zudem geregelt, dass die in *Dorfgebieten* allgemein zulässigen Tankstellen und die in *Dorfgebieten* ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese würden nicht der bestehenden (Nutzungs-)struktur im Plangebiet und der näheren Umgebung entsprechen, zumal im Gemeindegebiet andere Flächen vorhanden sind, die für die genannten Nutzungen besser geeignet sind.

Der östliche Bereich wird als *Sondergebiet Erholung* festgesetzt. Die Festsetzung wurde inhaltlich so formuliert, dass sie den bestehenden Nutzungen und den geplanten Erweiterungen des Ferienhof-Betriebes Rechnung tragen und diese planungsrechtlich sichern bzw. vorbereiten. Die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen wird auf 12 festgelegt, womit zum einen den konkreten betrieblichen Erweiterungsabsichten und zum anderen einer im Sinne der Eigenentwicklung verhältnismäßigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden soll. Des Weiteren wird festgesetzt, welche zum Ferienhofbetrieb dazugehörigen Nutzungen zulässig sind, damit sich diese auf den Bereich des *Sondergebietes* konzentrieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl* (GRZ); die *Höhe baulicher Anlagen* sowie die *Geschossigkeit* bestimmt.

Im *Dorfgebiet* (MD) wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) mit 0,55 festgesetzt. Die Festsetzung dient primär der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes, soll jedoch auch gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum für mögliche Erweiterungen im Bereich des Haupthauses ermöglichen. Um sicherzustellen, dass sich das *Dorfgebiet* auch weiterhin in die vorhandene Siedlungsstruktur der Huxfelder Straße einfügt, wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO im *Dorfgebiet* nicht zulässig ist.

Im *Sondergebiet Erholung* wird die Grundfläche über die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Somit beträgt die maximal zulässige Gesamtversiegelung durch Hauptanlagen 1.385 m². Weitere Versiegelungen durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu 1.362 m² zulässig. Durch die Festsetzung soll die bauliche Ausnutzung des Sondergebietes explizit auf die bestehenden und geplanten Nutzungen des Ferienhof-Betriebes ausgerichtet werden und sicherstellen, dass sich die geplanten Maßnahmen in die vorhandene städtebauliche Dichte einfügen.

Die maximale **Höhe baulicher Anlagen** unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung. Im *Dorfgebiet* wird eine maximale Höhe von 12,5 m festgesetzt, im *Sondergebiet Erholung* sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 8,5 m zulässig. Während die Festsetzung der Höhe von 12,5 m im *Dorfgebiet* dem baulichen Bestand und der landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung tragen soll, orientiert sich die Festsetzung von 8,5 m im *Sondergebiet* an den Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ für die Errichtung von Neubauten.

Die höchstzulässige **Geschossigkeit** wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ so geregelt, dass im *Dorfgebiet* und im *Sondergebiet Erholung* maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an bestehende Strukturen auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung anpasst.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das *Dorfgebiet* und das *Sondergebiet Erholung* wird jeweils eine *abweichende Bauweise* festgesetzt. Diese regelt, dass die Gebäude im *Dorfgebiet* länger als 50 m sein dürfen. Im *Sondergebiet Erholung* sind Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m zulässig. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten in beiden Gebieten die Vorschriften der offenen Bauweise.

7.4 **Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Zur optimalen und bedarfsgerechten Ausnutzung des Ferienhofbetriebes wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7.5 **Private Grünfläche**

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine 5 m breite *Private Grünfläche* festgesetzt. Diese ist als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten, wobei eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zäunen nicht zulässig ist. Mit der Festsetzung der *Privaten Grünfläche* soll eine von Bebauung freizuhaltende Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Grundstück geschaffen werden, um etwaige Konflikte durch die Unterbindung von direkten Sichtbeziehungen zu vermeiden. Von konkreten Vorgaben zur Gestaltung wird bewusst abgesehen, da die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Entwicklung offen gehalten werden soll.

7.6 **Pflanzenerhalt**

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 59 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bei den festgesetzten Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um größere Birken und Eichen, die das Ortsbild in diesem Bereich deutlich mitprägen und um Obstbäume, die als Kompensationsmaßnahme für in der Vergangenheit durchgeführte Baumaßnahmen auf der Hofstelle gepflanzt wurden und daher ebenfalls erhalten werden sollen. Sofern es zu natürlichen Abgängen oder Abgängen aus Gründen der Verkehrssicherheit kommen sollte, sind diese durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

7.7 **Einfahrtbereich**

Für das Plangebietes wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Der festgesetzte Bereich orientiert sich in seiner Lage und Breite an der genehmigten und im Bestand bereits vorhandenen Zufahrt an der Huxfelder Straße. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass lediglich eine Zufahrt im Bereich der Huxfelder Straße besteht und analog zu den Inhalten der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ keine weiteren Zufahrten neben den bereits vorhandenen entstehen werden.

7.8 **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 im Bereich der Huxfelder Straße eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen,

die sich inhaltlich an der örtlichen Bauvorschrift zur Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ orientieren. Eine Abweichung ergibt sich durch die fehlende Möglichkeit, bei öffentlichen Gebäuden eine abweichende Dachneigung zuzulassen, da öffentliche Gebäude nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind.

7.9

Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Dorfgebiet (MD)	6.416 m ²	45,3 %
Sondergebiet Erholung	7.387 m ²	52,2 %
Private Grünfläche	347 m ²	2,5 %
Gesamtfläche	14.150 m²	100 %

8.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für einen Teil des Plangebiets erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht ab Kapitel 10 detailliert dargelegt.

Im Ergebnis kommt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass von den erheblichen Auswirkungen der Planung die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen betroffen sind. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von 994 m². Für den externen Ausgleich werden Flächen der Gemeinde Grasberg an der Wörpe in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um die Fläche 2 des Grasberger Kompensationsflächenpools auf den Flurstücken 389/1, 385/4, Flur 2, Gemeinde Eickedorf.

8.2

Freizeit / Erholung / Tourismus

Die Belange von Freizeit und Erholung sowie des Tourismus werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da sie die Standortsicherung und Erweiterung eines bestehenden Ferienhof-Betriebes planungsrechtlich vorbereitet. Das touristische Angebot in der Gemeinde Grasberg wird somit gestärkt und trägt dazu bei, dass auch weiterhin ein diversifiziertes, attraktives Angebot für den Tourismus im ländlichen Raum vorgehalten werden kann.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich eines gemäß des RROP festgelegten *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Der Randbereich ist geprägt durch die Bestandsbebauung der vorhandenen Hofstellen und Wohngebäude an der Huxfelder Straße. Eine Beeinträchtigung der freien Landschaftsteile, die dem Vorbehaltsgebiet zugehörig sind, ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erkennen. Vielmehr begünstigt der Standort des Ferienhof-Betriebes die Erlebbarkeit der freien Landschaft durch seine unmittelbar angrenzende Lage an diese.

8.3

Wasserwirtschaft

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Diese wird bereits im Rahmen des baulichen Bestandes erfolgreich praktiziert und sollte auch bei Umsetzung der betrieblichen Erweiterungen weiterhin ohne Einschränkung möglich sein. Die Beseitigung des Schmutzwassers kann über die vorhandene Abwassereinrichtung erfolgen.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Huxfeld-Grasdorfer Graben an, bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt. Da die Bebauung einen ausreichenden Abstand zu dem Gewässer einhält, wird der Graben in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.4

Immissionsschutz

An dem Standort des Ferienhof-Betriebes wird parallel aktive Landwirtschaft in Form von Tierhaltung betrieben, welche Geruchsemissionen erzeugt, die auf die vorhandenen Ferienwohnungen einwirken und auch im Bereich der geplanten Erweiterungsbauten zu Immissionen führen wird.

Unzulässige Immissionskonflikte mit den **Geruchsimmissionen der Landwirtschaft** werden für die vorliegende Planung nicht erwartet, da die bereits im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung als Ferienhof-Betrieb u. a. planungsrechtlich auf Grundlage der Inhalte der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ genehmigt wurde. Etwaige Immissionskonflikte wurden seitens der Genehmigungsbehörde nicht gesehen. Dies begründet sich darin, dass das im Plangebiet vorhandene touristische Angebot explizit mit dem Label „Ferien auf dem Bauernhof“ vermarktet wird. Ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebotes liegt somit in der Erlebbarkeit eines „typischen“ landwirtschaftlichen Betriebes, mit dem entsprechende Immissionen einhergehen, die jedoch bewusst von den Feriengästen in Kauf genommen werden. Das touristische Angebot des Ferienhofes ist somit direkt mit der am Standort praktizierten Landwirtschaft verknüpft.

Die Gemeinde geht im Rahmen der vorliegenden Planung davon aus, dass die Genehmigungsfähigkeit von weiteren Ferienwohnungen und die Erweiterung des Freizeitangebotes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hofstelle weiterhin gegeben ist, da der Planungsanlass lediglich aus der städtebaulichen Differenz zwischen im Rahmen der Außenbereichssatzung zulässigen Ferienwohnungen und der beabsichtigten zukünftigen Anzahl an Ferienwohnungen resultiert.

Zu den Auswirkungen von betrieblichen Schallimmissionen ist auszuführen, dass Ferienwohnungen einen Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen haben der an herkömmliches Wohnen angelehnt ist. Da im Bestand bereits genehmigte Ferienwohnungen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Ferienhofbetrieb keine immissionschutzrechtliche Konflikte mit den landwirtschaftlichen Betrieben oder der umgebenden Wohnbebauung verursacht. Durch die Festsetzung einer *privaten Grünfläche* im östlichen Randbereich des Plangebietes wird durch die Vermeidung einer direkten Sichtbeziehung und eines von Bebauung freizuhaltenden Abstandes zusätzliche Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen.

8.5

Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen. Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Erweiterung und Modernisierung des Ferienhofangebotes sind jedoch nicht die Folge, da die Landwirtschaft parallel zum Ferienbetrieb fortgeführt wird. Mit der Planung ist vielmehr eine Stärkung des landwirtschaftlichen Betriebes verbunden. Etwaige Einschränkungen der betrieblichen Entwicklung werden ausschließlich durch den Schutzanspruch der das Betriebsgrundstück umgebenden Wohnbebauung bedingt und nicht durch die Inhalte der vorliegenden Planung.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft ersichtlich.

8.6

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt bereits über ein bestehendes Ver- und Entsorgungsnetz über das die infrastrukturelle Anbindung der geplanten Neu- und Erweiterungsbauten erfolgen kann.

Bezogen auf die etwa 200 m nördlich des Plangebietes verlaufende 220 kV-Leitung wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet außerhalb des Leitungsschutzstreifens liegt und somit keine Konflikte zu erwarten sind, siehe auch Kap. 2.1.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

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. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des „Parallelverfahrens“, d.h. zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB [1] vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Ortschaft Huxfeld in der Gemeinde Grasberg. Das Plangebiet umfasst den Ferienhof-Betrieb „Huxfeld-Hof“ mit einer Größe von ca. 1,4 ha und befindet sich südöstlich des Hauptortes der Gemeinde Grasberg bzw. liegt nördlich der Huxfelder Straße (Kreisstraße 25).

Die Bebauung im Plangebiet entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorffschen Siedlung. Auf der Hofstelle wird Landwirtschaft mit 110 Rindern und weiteren Nutztieren in kleiner Anzahl im Haupterwerb betrieben. Neben dem typischen langgestreckten Hauptgebäude befinden sich daher eine an das Hauptgebäude angebaute Stallanlage sowie mehrere Nebengebäude auf dem Grundstück. In der jüngeren Vergangenheit wurde ein weiteres Hauptgebäude für Ferienwohnzwecke errichtet. Ergänzend zur landwirtschaftlichen Nutzung wurden im Hauptgebäude und im Ferienhaus insgesamt sechs Ferienwohnungen integriert und eine Spielscheune errichtet. Das Freizeitangebot für die Gäste der Ferienwohnungen ist direkt mit der aktiv ausgeübten Landwirtschaft auf der Hofstelle verknüpft

und wird unter dem Mantel „Huxfeld-Hof“ mit der Möglichkeit „Ferien auf dem Bauernhof“ zu verbringen, vermarktet.

Um die Standortsicherung und Erweiterung des Ferienhof-Betriebes an vorgenanntem 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 *Dorfgebietes (MD)* gemäß § 5 BauNVO und eines *Sondergebietes Erholung (SO)* gemäß § 10 BauNVO der Umbau und die Erweiterung des Ferienhof-Betriebes vorbereitet und damit das touristische Angebot gesichert und verbessert werden.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Aufgrund der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation als Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist es hierfür erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht bisher nicht.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen einer etwa 0,64 ha großen „*Gemischten Baufläche*“ (M) sowie einer etwa 0,73 ha großen *Sonderbaufläche* (S). Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die genannten Flächen als „*Dorfgebiet*“ (MD) bzw. als „*Sondergebiet Erholung*“ (SO) festgesetzt. Das Plangebiet wird somit in zwei Bereiche gegliedert: Der westliche Teil wird als *Dorfgebiet* (MD) und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt, um die hier bestehenden verschiedenen Nutzungen aus Wohnen, Landwirtschaft und Ferienwohnung weiter zu sichern. Der östliche Bereich vom Plangebiet, in dem schon bauliche Anlagen und Freizeitangebote bestehen, dient zur betrieblichen Weiterentwicklung sowie Umnutzung jetziger landwirtschaftlicher Gebäude für den Ferienhof-Betrieb und wird daher als *Sondergebiet Erholung* (SO) mit einer maximalen Versiegelungsfläche für Hauptgebäude von 1.385 m² und für Nebengebäuden von 1.362 m² festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum *Erhalt von Bäumen* innerhalb des Plangebietes.

Der Bedarf an Grund und Boden für die geplante Erweiterung des Ferienhof-Betriebes (zusätzlich überbaute / verfüllte Fläche im Außenbereich) beträgt etwa 1.640 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*; die *Höhe baulicher Anlagen* sowie die *Geschossigkeit* bestimmt.

Im *Dorfgebiet* (MD) wird die *Grundflächenzahl (GRZ)* mit 0,55 festgesetzt. Die Festsetzung dient primär der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes, soll jedoch auch gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum für mögliche Erweiterungen im Bereich des Haupthauses ermöglichen. Um sicherzustellen, dass sich das *Dorfgebiet* auch weiterhin in die vorhandene Siedlungsstruktur der Huxfelder Straße einfügt, wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauGB im *Dorfgebiet* nicht zulässig ist.

Im *Sondergebiet Erholung* (SO) wird die Grundfläche über die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Somit beträgt die maximal zulässige Gesamtversiegelung durch Hauptanlagen 1.385 m². Weitere Versiegelungen durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu 1.362 m² zulässig. Durch die Festsetzung soll die bauliche Ausnutzung des Sondergebietes explizit auf die bestehenden und geplanten Nutzungen des Ferienhof-Betriebes ausgerichtet werden und sicherstellen, dass sich die geplanten Maßnahmen in die vorhandene städtebauliche Dichte einfügen.

Die maximale *Höhe baulicher Anlagen* unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung. Im *Dorfgebiet* wird eine maximale Höhe von 12,5 m festgesetzt, im *Sondergebiet Erholung* sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 8,5 m zulässig. Während die Festsetzung der Höhe von 12,5 m im *Dorfgebiet* dem baulichen Bestand und der landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung tragen soll, orientiert sich die Festsetzung von 8,5 m im *Sonderge-*

biet an den Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ für die Errichtung von Neubauten.

Die höchstzulässige *Geschossigkeit* wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ so geregelt, dass im *Dorfgebiet* und im *Sondergebiet Erholung* maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an bestehende Strukturen auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung anpasst.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz [2] stammt aus dem Jahr 2001. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Für das Plangebiet kommen keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften vor. Angrenzende Bereiche: Auch in den umliegenden Gebieten finden sich keine für Arten und Lebensgemeinschaften wichtigen Bereiche.
Heutige potentielle natürliche Vegetation	Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen kämen ohne menschlichen Einfluss und unter heutigen Standortbedingungen Pflanzengesellschaften der Hochmoorvegetation vor. Es würden sich nach gewisser Regenerationszeit lebende Hochmoore entwickeln, die weitgehend baumfrei und dafür mit Torfmoosen bedeckt wären. Auf Standorten, die stärker vom Torfabbau betroffen sind, wären Moorbirkenwälder die abschließende Pflanzengesellschaft.
Böden mit besonderen Standorteigenschaften	Im Plangebiet sind keine wichtigen Bereiche für Böden vorhanden. Der geologischen Übersichtskarte sowie der Karte zu bodenkundlichen Standorten sind zu entnehmen, dass im Plangebiet und deren Umgebung feuchte bis nasse Hochmoorböden vorkamen, die großflächig entwässert, teilweise abgetorft oder tief umgebrochen und dann kultiviert wurden. Angrenzende Bereiche: Es kommen ebenfalls keine wichtigen Bereiche für Böden vor.
Wasser- und Stoffretention	Keine Darstellungen / Bewertungen
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Qualität für das Landschaftsbild (wichtiger Bereich der Kategorie B). Eine Ortsbildbewertung für Huxfeld hat allerdings ergeben, dass die negativen Aspekte gegenüber den positiven überwiegen. Angrenzende Bereiche: Auch die umliegenden Gebiete besitzen eine hohe Qualität für das Landschaftsbild. Für den südlich angrenzenden Bereich werden hingegen keine Angaben zur Landschaftsbildbewertung getroffen. Die in der Nähe befindlichen Ortschaften Schmalenbeck, Eickendorf und Grasdorf sind als Ortschaften mit einem erhaltenswertes Ortsbild dargestellt.
Schutzgebiete	Im Plangebiet selbst gibt es keine Schutzgebiete. Südwestlich vom Plangebiet in einer Entfernung von etwa 1.200 m befindet sich ein Naturdenkmal.
Zielkonzept	Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine Anforderungen an Nutzungen angegeben, auch wird auf keine Maßnahmen für den besonderen Artenschutz hingewiesen. Allerdings werden für die genannten Bereiche die fachlichen Voraussetzungen erfüllt, um als Landschaftsschutzgebiet eingestuft zu werden bzw. sie liegen in einem potentiellen Naturpark. Davon ausgenommen sind allerdings der südlich angrenzende Bereich vom Plangebiet.

¹ 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.

10.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) für die Gemeinde Grasberg [8] stammt aus dem Jahr 1995. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 2: Aussagen des LP Osterholz zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Keine Darstellungen / Bewertungen
Boden und Wasser, wichtige Bereiche aus lokaler Sicht	Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen kommen Hochmoorböden mit zum Teil noch vorhandenen Torfauflagen sowie überwiegend hohem Wasserstand vor.
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind als kulturhistorisch bedeutsame Moorkolonisationslandschaft dargestellt. Gegenüber der Kreisstraße sind die Flächen mit hohem Gehölz- bzw. Grünlandanteil und kleinteiligem Wechsel unterschiedlicher Biotoptypen beschrieben.
Landschaftsentwicklung	Das Plangebiet liegt innerhalb von Siedlungsbereichen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind und als „sonstige Moordörfer“ beschrieben werden.
Entwicklung = schutzwürdige Bereiche	Keine Darstellungen / Bewertungen
Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Rohstoffgewinnung von Torf. Angrenzende Bereiche: Die umliegenden Bereiche sind ebenfalls als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung von Torf bzw. auf der gegenüberliegenden Kreisstraßenseite als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffgewinnung von Torf dargestellt.

10.1.2.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Im RROP des Landkreises Osterholz ist das Plangebiet und die Umgebung als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* sowie Erholung und zudem als *Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung von Torf* eingestuft. Etwa 200 m nördlich vom Plangebiet verläuft ein *Vorranggebiet Leitungsstraße Strom*. Die angrenzende Kreisstraße 25 ist außerdem als *Vorbehaltsgebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg* verzeichnet sowie die Siedlungsform an der Kreisstraße als *historisch gewachsene Straßensiedlung*.

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.), Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) sowie Naturschutzprogramme befinden sich im Plangebiet nicht.

10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 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 Oktober 2017 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen [3] 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 Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Flächen, 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 Biotoptypenkartierung 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 ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 [5] verwendet worden.

Für das Schutzgut Flächen, 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).²

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:

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 "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 I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

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

Tab. 2: 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)

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

a) Menschen

Das Plangebiet wird gegenwärtig sowohl als landwirtschaftlicher Betrieb und Wohnstätte der Eigentümer als auch touristisch durch die vorhandenen Ferienwohnungen genutzt und dient damit als Arbeits- und Wohnstandort und zur menschlichen Erholung bzw. Gesundheit. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes diesbezüglich eine große Bedeutung.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem ebenfalls vorhanden. Dazu zählt die Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer ortstypischen Bebauung und zum Teil alten Hofgehölzen, der an der Kreisstraße verlaufende Graben sowie die nach Norden anschließenden Grünlandflächen, die das typische Bild einer offenen und weiten Landschaft vermitteln.

⇒ Durch die Bedeutung als Arbeits- und Wohnstandort, die Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie die Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Flächen, Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte am 11. Oktober 2017.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2016) 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.

Landwirtschaftliche Gebäude (OD)

Der weit überwiegende Anteil des Plangebietes wird von Gebäudeflächen (Wohn- und Ferienhaus, landwirtschaftliche Gebäude wie Ställe und Schuppen) und den dazwischenliegenden gepflasterten Flächen eingenommen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *landwirtschaftlichen Gebäuden* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Baumgruppe / Einzelbaum (HBE)

Die Baumgruppen wurden ursprünglich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus als Windschutz angepflanzt. Sie bestehen aus Stieleichen (*Quercus robur*) und sind weitgehend mit Nadelgehölzen durchmischt. Daneben kommen vereinzelt Baumarten wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) vor. Die Bäume selbst und auch der Unterwuchs sind teilweise mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. An der Kreisstraße grenzt zudem eine Baumreihe aus Moor-Birken (*Betula pubescens*) an den Geltungsbereich an. Insbesondere die Eichenbäume im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters und der demen-

sprechenden Größe prägend für das Ortsbild. Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingezeichneten Gehölze werden zudem zum Erhalt festgesetzt.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewandten Modells wird auf eine Bewertung der Baumgruppe / Einzelbaum verzichtet.

Allee / Baumreihe (HBA)

Die Baumreihen sind aus noch recht jungen Obstbäumen zusammengesetzt und bestehen aus Apfel-, Birnen- und Kirschbäumen. Die Anpflanzungen dienen als Kompensationsmaßnahme für bereits errichtete Baumaßnahmen. Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingezeichneten Gehölze werden zudem zum Erhalt festgesetzt.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewandten Modells wird auf eine Bewertung der Allee / Baumreihen verzichtet.

Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

An der westlichen Grenze des Plangebietes zieht sich entlang des Wohnhauses, dem Stallgebäude bis hin zu den Pferdeboxen eine halbruderales Gras- und Staudenflur. Dominante Grasarten sind Rispengras (*Poa trivialis* und *Poa annua*) und Honiggras (*Holcus lanatus*). Daneben kommen Giersch (*Aegopodium podagraria*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) regelmäßig vor. Auffällig ist auch ein flächiger Bewuchs mit Wechselblättrigem Milzkraut (*Chrysosplenium alternifolium*) im südlichen Bereich. In einem mit einem Holzzaun eingezäunten Abschnitt kommt zudem schwerpunktmäßig Brennessel (*Urtica dioica*), Schilf (*Phragmites australis*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) vor. Die westliche Grenze mit dem genannten Bewuchs weist darüber hinaus teilweise Gehölze auf. So sind nahe der Pferdeboxen ein Eichenbaum und eine Erle vorhanden, weiter südlich folgen mehrere Nadelbäume. Neben dem Wohnhaus kommen weiterhin einige Obst- und Ziergehölze, wie Kirsche, Apfel und Johannisbeere, vor.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Eine Lagerfläche, die v.a. für Silage und kleinflächig für landwirtschaftliche Maschinen genutzt wird, befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Lagerfläche ist zum Teil gepflastert, größtenteils aber auf offenem Boden vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *landwirtschaftlichen Lagerfläche* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Weihnachtsbaumplantage (EBW)

Im Plangebiet kommen zwei Bereiche vor, auf denen Nordmann-Tannen (*Abies nordmanniana*) angepflanzt werden, die für den späteren Verkauf als Weihnachtsbaum bestimmt sind. Ein Bereich befindet sich östlich der Zufahrt. Neben den hier dicht vorkommenden Tannen, die eine recht einheitliche Höhe von knapp 1,50 m haben, kommen zusätzlich weitere junge Obstbäume (Äpfel-, Birnen- und Kirschbäume) auf der Fläche vor, die zum Ausgleich für den Neubau von landwirtschaftlichen Gebäuden angepflanzt wurden. Die zweite Fläche mit Tannen besteht nordöstlich des Ferienhauses mit der Hausnummer 43 a. Diese Tannen erreichen im Durchschnitt Höhen von 1,5 bis 2,5 m und deren Bepflanzung ist lockerer.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Weihnachtsbaumplantage* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Artenreicher Scherrasen (GRR)

Die vorwiegend um das Ferienhaus (Nr. 43 a) gelegenen Bereiche sind dem Biotoptyp Artenreicher Scherrasen zuzuordnen. Kennzeichnende Arten sind die Gräser Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*). Weiterhin finden sich hier Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Weiß-Klee (*Trifolium*

repens), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Auch die weiteren Bereiche mit dem Biotoptyp *Artenreicher Scherrasen* weisen die genannten Arten auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *artenreichen Scherrasen* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Graben (FG)

Ein schmaler Grabenabschnitt verläuft im südöstlichen Bereich des Plangebietes, der zum Erfassungszeitpunkt kein Wasser führte. Die Böschung ist mit der beschriebenen Vegetation des artenreichen Scherrasens bewachsen, allerdings ist der Bewuchs höher. Angrenzend an das Plangebiet verläuft geradlinig zwischen der Kreisstraße 25 und dem Hofgrundstück ein Straßenseitengraben (Huxfeld-Grasdorfer Graben), der ursprünglich zur Entwässerung angelegt wurde.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Graben* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Der Gartenbereich schließt direkt mit einer Terrasse, kleinen Beeten mit Zierpflanzen, einer Rasenfläche und vorwiegend nicht heimischen Gebüsch und Sträuchern an das Wohnhaus an. Zu den Gebüsch und Sträuchern zählen u.a. Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Eibe (*Taxus spec.*) und Farne. In den Zierbeeten kommen vorwiegend Rosen (*Rosaceae spec.*) und Hibiskus (*Hibiscus spec.*) vor, die Rasenfläche enthält die Pflanzenarten des *artenreichen Scherrasens* (GRR). Eine Buchsbaumhecke (*Buxus sempervirens*) dient als Abgrenzung zwischen der Rasenfläche und den vorkommenden Gebüsch und Sträuchern.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Ziergarten* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Reitsportanlage (PSR)

Dieser Biotoptyp steht im Zusammenhang mit dem Ferienhof-Betrieb und wird als Reitplatz genutzt. Dazugehörig gibt es drei Unterstände mit Pferdeboxen, die sich an der westlichen Grenze des Plangebietes befinden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Reitsportanlage* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Spielplatz (PS)

Im südlichen Bereich befindet sich innerhalb des Biotoptyps *artenreicher Scherrasen* (GRR) ein Spielplatz aus mehreren Elementen (u.a. Schaukel, Rutsche und Wippe) der im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen eingerichtet wurde.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Spielplatz* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Parkplatz (OVP)

Innerhalb der Auffahrt zum Hof befindet sich rechtsseitig ein Parkplatz, der mit Betonsteinen gepflastert ist. Außerdem besteht vor dem Ferienhaus eine weitere Parkplatzfläche, die mit Rasengittersteinen ausgelegt ist.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Parkplatz* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

c) **Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems [5] entnehmen:

Tab. 1: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp	Hochmoor	
Bodenartlicher Profiltyp	Hochmoor über Sand	
Geologischer Profiltyp	Hochmoor über glazifluvialen Ablagerungen	
Relief	Niederungsebene	

Abb. 7: Bodentyp des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Haupteinheit Hamme-Oste-Niederung sowie zur naturräumlichen Einheit Worpsweder Moore und hier wiederum zu der naturräumlichen Untereinheit der Grasberger Moore. Die naturräumliche Einheit Worpsweder Moore ist gekennzeichnet durch ein relativ ebenes Relief.

Das Plangebiet befindet sich etwa 8 m über NHN und wird, wie für die Grasberger Moore typisch, durch Hochmoorböden geprägt. Ausgehend von hohem Grund- bzw. Oberflächenwasser und einem humiden Klima hat sich hier im Laufe der Zeit der Bodentyp Hochmoor entwickelt. Grundsätzlich ist für Hochmoorböden ein hoher Anteil an organischem Material sowie ein Überschuss an Wasser zu verzeichnen.

Aufgrund der überwiegenden Bebauung des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Insgesamt hat der Boden im Plangebiet durch die Moorkultivierung mit entsprechender Entwässerung eine starke Veränderung erfahren, so dass auch außerhalb der versiegelten Flächen von einer deutlichen Überprägung für den Boden auszugehen ist.

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. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die Maßnahmen zur Moorkultivierung nicht erkannt werden.

⇒ Den Böden im Plangebiet wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen.

d) **Wasser**

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

Hinsichtlich der Situation des Grundwassers handelt sich nach NIBIS um ein Gebiet mit geringer Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend organisches Material. Im Vergleich zu Böden mit sandigem Substrat haben die Böden damit eine verminderte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen erhöhte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt.

Hinsichtlich der Oberflächenwasser verläuft im Plangebiet selbst im südlichen Bereich des Plangebietes ein kleinerer Grabenabschnitt, der im Jahresverlauf temporär trocken fallen kann. Außerhalb vom Plangebiet begrenzen zwei Gräben das Gebiet. Der Huxfeld-Grasdorfer-Graben verläuft parallel zur Kreisstraße und grenzt südwestlich an das Plangebiet. Er unterliegt als Gewässer 2. Ordnung der Unterhaltung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor. Zu beiden Gräben liegen keine Angaben zur Gewässerstrukturgüte bei den niedersächsischen Umweltkarten vor, sie sind aber auf Grund des begradigten Verlaufs sowie der nahen Lage zur Kreisstraße als verändert und daher als naturferner einzustufen.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) **Klima / Luft**

Das Plangebiet gehört zur klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen ausgeglichenen Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch. Tabelle 5 fasst die wichtigsten Klimadaten des Landkreises Osterholz zusammen.

Tab. 2: Klimadaten des Landkreises Osterholz

mittlere Windgeschwindigkeiten	4-5,5 m/s
vorherrschende Windrichtung im Jahresdurchschnitt	50 % SW-NW
Lufttemperatur im Jahresmittel	8,6 °C
mittlere Jahresschwankungen der Lufttemperatur	16,5-17,5 °C
Anzahl der Sommertage im Jahr (Maximumtemp. 25 °C)	15-25
Anzahl der Frosttage im Jahr (Minimumtemp. 0 °C)	60-80
mittlere Jahressumme der Sonnenscheindauer	1.500-1.550 Std.
mittlere jährliche Niederschlagshöhe	700-825 mm
Rel. Feuchte im Jahresmittel	83 %
Schwülebildung	5-7 Tage im Juli und August
mittlere Zahl der Tage mit Nebel im Jahr	72

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen durch die größtenteils versiegelten Flächen gestörte Verhältnisse vor, die das Klima beeinträchtigen.

Den Bäumen im Untersuchungsgebiet kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung ausgleichend auf die versiegelten Flächen im Plangebiet wirken.

Als Vorbelastung bezogen auf das Schutzgut Luft sind die Schadstoffimmissionen des Verkehrs auf der angrenzenden Kreisstraße zu nennen. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung können zudem für den ländlichen Raum typische Geruchsmissionen auftreten.

⇒ Aufgrund der beschriebenen Situation ist dem Schutzgut Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

f) **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) [6] 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.

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.

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.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. 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.

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.

Das Plangebiet liegt in der naturräumliche Untereinheit der Grasberger Moore. Typisch für diesen Naturraum ist das ebene Relief und die ursprünglich großflächigen Hochmoore, die im Bereich der Wörpe-Niederung durch ein Niedermoor-Band voneinander getrennt wurden. Im 18. und 19. Jahrhundert erfolgte im Zuge der hannoverschen Moorkolonisation eine planmäßige Entwässerung, Besiedelung und Nutzung der Grasberger Moore. Dafür wurden zahlreiche Gräben und Kanäle angelegt, die sowohl der Entwässerung dienten als auch als Transportweg für Torf und landwirtschaftliche Produkte nach Bremen genutzt wurden. Die Anordnung der Gräben hat zur Folge, dass dadurch typische Moorbreitstreifensiedlungen entstanden sind, in denen die Flurstücke in schmale Blöcke unterteilt wurden. Als charakteristische Siedlungsform sind langgestreckte Straßendörfer zu nennen, die zur Straße hin häufig mit Birkenalleen und einem vorgelagerten Graben versehen sind. Typisch für den Naturraum des Plangebietes sowie der näheren Umgebung sind weiterhin Hofgrundstücke mit umgebenden Gehölzen im Bereich der Wohnhäuser in der sonst eher baumfreien Landschaft. Im Anschluss an die Hofgrundstücke liegen in Verlängerung Grünlandflächen, die vorwiegend beweidet werden.

Das Landschaftsbild im Plangebietes und der näheren Umgebung ist durch die in den letzten Jahren stattgefundenen Siedlungserweiterungen der Ortschaft Huxfeld bereits deutlich über-

prägt. Vor allem südlich der Kreisstraße an der Mittelsmoorer Straße entstanden Wohnhäuser, die nicht dem typischen und damit eher weitläufigem Straßendorf entsprechen. Prägend im Plangebiet ist vor allem die landwirtschaftliche Hofstelle selbst mit den traditionellen Wohn- und Stallgebäuden, den umliegenden zum Teil alten Gehölzbeständen sowie der zentralen Zufahrt.

Im Plangebiet kommen anteilig recht wenige Großbäume und einzelne Gebüsche vor, was der natürlichen Eigenart der ursprünglichen Landschaft in einem Hochmoor entspricht. Andererseits ist im Zuge der großflächigen Kultivierung der Moore die typische Moorvegetation verloren gegangen und es herrscht nun weitgehend Grünland vor. Damit besitzt das Plangebiet und dessen Umgebung bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Für die Grasberger Moore ist eine Vielfalt und ein häufiger Wechsel von Landschaftselementen nicht typisch. Die Landschaft ist vielmehr offen und weitläufiger strukturiert. Dies zeigt sich auch in den Strukturen des Plangebietes und den angrenzenden Flächen, in denen bis auf die Gehölze eine offene Landschaft mit Grünlandflächen dominiert. Eine besondere Artenvielfalt ist im Plangebiet ebenfalls nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher überwiegend hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine allgemeine Bedeutung zu.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden mindestens seit dem Jahr 1898 landwirtschaftlich genutzt. Die preußischen Landesaufnahmen aus diesem Jahr zeigt, dass im Plangebiet bereits Gebäude mit umliegenden Laub- und Nadelgehölzen vorkamen. Der Verlauf der Kreisstraße 25 geht ebenfalls auf historische Wegeverbindungen zurück. Ein nicht mehr existenter Graben teilte das Grundstück wiederum längs in zwei Teile. In den hinter dem Hofgrundstück angrenzenden Flächen, auf denen heute Grünland bewirtschaftet wird, kam früher Heidehochmoor mit vereinzelt Gehölzen vor. Im Zuge der Moorkolonisation gab es zudem in diesen Bereichen Torfstiche, um die Flächen landwirtschaftlich bewirtschaften zu können. Charakteristische historische Landschaftselemente, wie die umgebenden Hofgehölze, sind weiterhin vorhanden. Daher kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine allgemeine Bedeutung für das Plangebiet zu.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch die Kreisstraße 25, aber auch Emissionen durch die landwirtschaftliche Flächennutzung. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

g) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

h) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

i) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) 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.

10.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Flächen, Pflanzen und Tiere	Landwirtschaftliche Gebäude (OD)	II
	Baumgruppe / Einzelbaum (HBE)	-
	Allee / Baumreihe (HBA)	-
	Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	III
	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	I
	Weihnachtsbaumplantage (EBW)	I
	Artenreicher Scherrasen (GRR)	II
	Graben (FG)	II
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	I
	Spielplatz (PS)	I
	Reitsportanlage (PSR)	I
	Parkplatz (OVP)	I
Boden	Gesamtgebiet	1
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2
Wasser: Oberflächenwasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten³ besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung genauer untersucht. Insbesondere aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes ist eine Ortsbegehung Mitte Oktober 2017 durchgeführt worden, um das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu untersuchen. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinde-

³ Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

rung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, wie z. B. der Haussperling, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und durch das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Kreisstraße nicht gestört werden. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrüter, sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der Erhaltung von Einzelbäumen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Aufgrund der bereits bestehenden Gebäude als möglicher Lebensraum sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet durch weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die verschiedenen Baumreihen und -gruppen im Plangebiet stellen zudem sowohl Leitelemente für die Orientierung der Fledermäuse dar als auch ein mögliches Nahrungshabitat. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

10.2.4.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie den Ferienhof-Betrieb diesbezüglich schon eine gewisse Beeinträchtigung gegeben, so dass erhebliche Beeinträchtigungen daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten sind.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Flächen, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Baus im zusätzlichen Baufenster einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für ein weiteres Ferienhaus zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des geplanten Baus innerhalb des zusätzlichen Baufensters ist in einer ländlichen Region mit einem gewissen Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss vorwiegend in den Sommermonaten von weiteren Schallimmission durch zusätzliche Feriengäste ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraft-

fahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem regionalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

10.2.4.2 Voraussichtliche schutzgutsbezogene Beeinträchtigungen

a) *Menschen*

Neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung des Plangebietes durch den Ferienhof-Betrieb soll auch die Erweiterung einer derartigen Nutzung dienen. Damit verbunden sind die Sicherung als Arbeitsstandort, die erweiterten Möglichkeiten als Unterkunft für Feriengäste und die sich daraus ergebende menschliche Erholung. Ortsprägende Strukturen bleiben bestehen und können weiterhin ein Heimatgefühl vermitteln. Eine Bedeutung des Plangebietes für die menschliche Erholung ist weiterhin gegeben. Damit besitzt das Plangebiet insgesamt eine Bedeutung für den Menschen.

⇒ Dem Gebiet kann in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) *Flächen, Pflanzen und Tiere*

Aufgrund der überwiegenden schon bestehenden landwirtschaftlichen und touristischen Nutzung des Plangebietes ist in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lediglich der Biototyp

- Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Da der genannte Biototyp nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum besitzt, ist hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sowohl im Plangebiet, als auch in den angrenzenden Bereichen und durch die Kreisstraße 25, unterliegt das Plangebiet einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung, kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird.

⇒ Der Biototyp *Landwirtschaftliche Lagerfläche* (EL) kommt zukünftig weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

c) *Boden*

In der bestehenden, unversiegelten landwirtschaftlichen Lagerfläche gehen im Bereich des vorgesehenen Baufensters Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb des zukünftig versiegelten Bereiches von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den Böden weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte (z. B. Grün- und Gartenflächen) kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

d) *Wasser*

Aufgrund der bestehenden Versiegelung bzw. zukünftigen Bebauung kommt es nur durch das mit der Bauleitplanung ermöglichtem neuen Bauvorhaben zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser geringen Grundwasserneubildungs- und Sickerungsrate bzw. der geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

e) Klima / Luft

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirkt sich auch die südlich verlaufende Kreisstraße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung und der klimatischen Gegebenheiten mit hohen Windgeschwindigkeiten ist daher nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

f) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und dadurch, dass das vorgesehene Baufenster direkt an die Hofstelle direkt nördlich angrenzt und nicht weiter außerhalb davon entfernt umgesetzt wird, wird sich die zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

g) Biologische Vielfalt

Da durch die vorliegende Planung nur der Bereich der Biotoptyp *Landwirtschaftlichen Lagerfläche* betroffen ist und dieser aufgrund seiner geringen Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lässt, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

h) Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

10.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Flächen, Pflanzen und Tiere	Landwirtschaftliche Gebäude (OD)	I	I
	Baumgruppe / Einzelbaum (HBE)	-	-
	Allee / Baumreihe (HBA)	-	-
	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	III	III
	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	I	I
	Weihnachtsbaumplantage (EBW)	I	I
	Artenreicher Scherrasen (GRR)	II	II
	Graben (FG)	II	II
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	I	I
	Spielplatz (PS)	I	I
	Reitsportanlage (PSR)	I	I
	Parkplatz (OVP)	I	I
Boden	Gesamtgebiet	1	1
	Im Bestand versiegelte Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2	2
Wasser: Oberflächenwasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	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.
 Regenerations- ++ Biotyp kaum oder nicht regenerierbar + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar
 fähigkeit: rierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) (-150 Jahre Regenerationszeit)

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

10.2.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [5].

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 beeinträchtigbar 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.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- 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 elf betrachteten Schutzgütern eines von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies ist das Schutzgut Boden.

10.2.5.1 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 BauGB 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 betrachteten 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 abwägend⁴ 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.

10.2.5.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Festsetzung der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan erhaltenswerter Bäume als „Bäume zum Erhalt“. Dies entspricht 59 festzusetzender Bäume im Plangebiet, die sich aus Laub- und Obstgehölzen zusammensetzen.
- Erhalt bzw. Gestaltung einer 5 m breiten *privaten Grünfläche* an der östlichen Grenze des Plangebietes, damit eine freizuhaltende Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Grundstück geschaffen werden kann.
- Lage des zukünftigen Baufensters nördlich angrenzend an das vorhandene Hofgrundstück. Es wird somit auf Flächen zurückgegriffen, die bereits baulich genutzt bzw. durch die angrenzende Bebauung geprägt sind.
- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich bereits in menschlicher Nutzung befindet und der überwiegend eine geringe Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft aufweist.
- Freihaltung der Blickachsen zwischen den Höfen, um das Landschaftsbild mit der typischen Findorffsiedlung zu erhalten und keine Zersiedlung zu bewirken.
- Abstimmung der Grundflächenzahl im *Dorfgebiet* (MD) bzw. Festsetzung der im *Sondergebiet* (SO) versiegelbaren Fläche in absoluten Zahlen auf den vorwiegenden Bestand, so dass es sich nur um moderate Erweiterungen handelt.

4

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 bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Für die Art der baulichen Nutzung *Dorfgebiet* (MD) Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 20,5 m üNN, d.h. ca. 12,5 m Bauhöhe. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Für die Art der baulichen Nutzung *Sondergebiet* (SO) Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 16,5 m üNN, d.h. ca. 8,5 m Bauhöhe. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Hofzufahrt und versiegelte Flächen im Bestand. Damit sollen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden.

10.2.5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von zehn betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das *Dorfgebiet* (MD) mit einer Gesamtgröße von 6.416 m² wird bereits durch 3.007 m² versiegelt. Bei einer Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,55 bedeutet dies, dass maximal 3.529 m² in diesem Bereich versiegelt werden dürfen. Somit ist eine mögliche noch weiter zu versiegelnde Fläche von 522 m² auszugleichen.

Die zusätzlichen zu versiegelnden Flächen können innerhalb der Biotoptypen *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte*, *Baumgruppe/Einzelbaum* und *Allee/Baumreihe* erfolgen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau feststeht, wo und in welchem Maße eine Versiegelung stattfindet, wird davon ausgegangen, dass jeweils ein Drittel der genannten Biotoptypen versiegelt werden. Dies entspricht bei einer zusätzlichen Versiegelung von insgesamt 522 m² also je 174 m² für die drei Biotoptypen.

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen lediglich die beiden Biotoptypen

- *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchte Standorte* (UHF)
- *Einzelbaum / Baumgruppe* (HBE)

Durch eine Erweiterung der Bebauung können die Biotoptypen ***Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte*** sowie ***Einzelbaum / Baumgruppe*** jeweils auf einer Fläche von 174 m² beseitigt werden, so dass zusammen ein Kompensationsbedarf von 348 m² entsteht. Bei einer Versiegelung des Biotyps *Neuzeitlicher Ziergarten* ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen, weshalb hier die mögliche zu versiegelnde Fläche von 174 m² und der daraus entstehende Kompensationsbedarf beim Schutzgut Boden berücksichtigt wird.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von 348 m².

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung kann davon ausgegangen werden, dass es bei dem im *Dorfgebiet* (MD) vorkommenden Biotyp *Neuzeitlicher Ziergarten* zu einer Versiegelung von 174 m² kommt. Die Flächengröße bezieht sich auf ein Drittel der insgesamt zu versiegelnden Fläche im *Dorfgebiet*.

Im insgesamt 7.386 m² großen *Sondergebiet* (SO) werden die versiegelbaren Flächen in absoluten Zahlen festgesetzt. Abzüglich der schon bestehenden Versiegelungen ergibt sich eine Fläche von 1.118 m² für die ein Ausgleich zu schaffen ist.

Zusammen ergeben sich im Plangebiet für das *Dorfgebiet* und das *Sondergebiet* eine Summe von 1.292 m² als Ausgleichsfläche.

Durch Baumaßnahmen und Versiegelungen kommt es zu einer vollständigen Überprägung der anstehenden Böden.

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen des Schutzguts Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 646 m².

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden beträgt insgesamt **994 m²**.

10.2.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung ist eine externe Maßnahme vorgesehen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Maßnahme

Es ist geplant, den ausstehenden Kompensationsbedarf von 994 m² von der ca. 1,9 ha großen Fläche 2 des Grasberger Kompensationsmaßnahmenpools für Renaturierungsmaßnahmen an der Wörpe „abzubuchen“. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 389/1, 385/4, Flur 2, Gemarkung Eickedorf (siehe Abbildung 3). Die Fläche 2 befindet sich unmittelbar an der Wörpe gelegen und soll im Rahmen des Kompensationsmaßnahmenpools gemäß dem Zielkonzept und Maßnahmenkatalog des Gewässerentwicklungsplans Wörpe entwickelt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde. Die Sicherung der externen Kompensation für die vorliegende Bauleitplanung auf der Fläche wird zwischen der Gemeinde und dem Bauherren vertraglich festgehalten. Eine Beschreibung der Kompensationsfläche mit Zielen und Maßnahmen ist in Anhang III näher erläutert.

Mit dieser Maßnahme kann für das Schutzgut Boden der Verlust der zu versiegelnden Fläche vollständig ausgeglichen werden. Im Ergebnis verbleibt somit kein Kompensationsbedarf.



Abb. 8: Lage der externen Kompensationsfläche (NIBIS-Luftbild)

10.2.6 Beschreibung der Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet wird mit der Art der baulichen Nutzung als *Dorfgebiet* sowie als *Sondergebiet für Erholung* festgesetzt und innerhalb des zusätzlichen Baufensters mit einem Ferienhaus bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Die Überschwemmungsgebiete der Wörpe und des Saatmoorgrabens erstrecken sich südlich der Ortschaft Grasberg in einer Entfernung von rund 3 km zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt allerdings bei einer Höhe von etwa 8 m ü. NHN, die östliche Grenze des Überschwemmungsgebietes etwa bei 4 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Das Überschwemmungsgebiet der Wümme liegt südlich vom Plangebiet in einer Entfernung von rund 4 km, die nördliche Grenze des Überschwemmungsgebietes hat eine Höhe von etwa 6 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Daher kann bei beiden Überschwemmungsgebieten ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass im zusätzlichen Baufenster entstehende Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 3 km zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Flächen, Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar [7]. Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

10.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige 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 könnte mittelfristig der Nachfrage nach Ferienunterkünften im ländlichen Raum bzw. einem gewünschten vielfältigen touristischen Angebot nicht mehr entsprochen werden. Dies würde sowohl den Huxfeld-Hof selbst als auch das touristische Angebot für die Gemeinde Grasberg betreffen. Infolgedessen wäre der Huxfeld-Hof bzw. die Gemeinde Grasberg gegenüber anderen Ferieneinrichtungen weniger konkurrenzstark. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für den Ferienhof-Betrieb keine geeignete Alternative dar.

Für den ausgewählten Standort spricht weiter, dass die bisherige Zuwegung bestehen bleibt und keine neue Erschließung und keine weitere Zufahrt für das geplante Ferienhaus damit verbunden ist.

Als alternativer Vorhabenstandort könnte auf den westlich und östlich gelegenen Freiflächen der Hofstelle die geplante Erweiterung erfolgen, was wiederum eine Zersiedlung der ursprünglichen Findorffsiedlung mit der typischen schmalen Längsausdehnung zur Folge hätte und somit das Landschaftsbild stärker negativ beeinflussen würde. Die Erweiterungsmaßnahme auf dem bestehenden Hofgrundstück kann aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs nicht umgesetzt werden. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellen für die geplante Erweiterung des Ferienhof-Betriebes aus diesen Gründen keine Alternative dar.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen [3] verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 11.10.2017 durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte im Oktober 2017 eine Potentialabschätzung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz, den Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems [5] zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend 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“ [4].

10.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

10.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, 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 in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

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.

10.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen für den Huxfeld-Hof in der Gemeinde Grasberg die Voraussetzungen für eine Standortsicherung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie eine Erweiterung des bestehenden Ferienhof-Betriebes vorbereitet werden. Geplant sind als Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen als *Dorfgebiet* und als *Sondergebiet Erholung*.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen betroffen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von 994 m². Die vorgesehene Kompensationsfläche zählt zum Kompensationsflächenpool der Gemeinde Grasberg und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches vom Plangebiet. Die Kompensationsfläche zielt auf eine extensive Grünlandfläche ab und kann so den Bedarf an Ausgleichsfläche für die geplanten Baumaßnahmen im Plangebietes decken.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahme zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des genannten Schutzgutes als vollständig ausgeglichen gelten.

10.3.5 Referenzliste der verwendeten Quellen

- [1] BauGB, Baugesetzbuch, Bonn: vhw-Dienstleistung GmbH, 2017.
- [2] Landkreis Osterholz, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz, Osterholz, Osterholz-Scharmbeck: Landkreis Osterholz, 2001.
- [3] O. v. Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) - Fachbehörde für Naturschutz, Juli 2016.
- [4] W. Breuer, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hannover: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 2006.
- [5] NIBIS, Niedersächsisches Bodeninformationssystem KARTENSERVEN, www.nibis.lbeg.de/cardomap3/ (Hannover): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie.
- [6] B. Köhler, A. Preiß, Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" von Natur und Landschaft in der Planung, 2000.
- [7] Norddeutsches Klimabüro, „Norddeutscher Klimaatlas,“ Helmholtz-Zentrum Geesthacht Zentrum für Material- und Küstenforschung GmbH, 2017. [Online]. Available: <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>. [Zugriff am 24.10.2017].
- [8] planungsgruppe grün, Landschaftsplan Grasberg, Bremen, 1995.

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

Bremen, den 13.11.2017 / 06.02.2018

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

Gez. B. Lichtblau

Grasberg, den 05.07.2018

L. S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 30.05.2017 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 29.05.2017 bis 30.06.2017.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 05.07.2018

L. S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Anhang I: Städtebauliche Ideenskizze (Instara GmbH, Bremen, Stand: 22.09.2017)

Anhang II: Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 09.11.2017)

Anhang III: Steckbrief der Fläche 2 des Kompensationsmaßnahmenpools der Gemeinde
Grasberg (Instara GmbH, Bremen, Stand: 31.08.2015)