



Begründung zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49
„Wohnpark Eickedorf“**

(Zugleich teilweise Aufhebung der Außenbereichssatzung
„Eickedorfer Straße“ und der örtlichen Bauvorschrift für die
Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“)

Gemeinde Grasberg

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	5
2.	PLANUNTERLAGE.....	5
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
7.4	Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen	16
7.5	Einfahrtbereiche	16
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Erhalt von Einzelbäumen.....	16
7.7	Immissionsschutz.....	16
7.8	Flächenübersicht.....	17
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	17
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	17
8.2	Wasserwirtschaft.....	17
8.3	Verkehr	17
8.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	18
8.5	Immissionsschutz.....	18
8.6	Belange der Landwirtschaft	20
8.7	Daseinsvorsorge	20
8.8	Wirtschaft	20
8.9	Ver- und Entsorgung.....	20
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	20
10.	UMWELTBERICHT	21
10.1	Einleitung	21
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	21
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
10.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	23
10.1.2.2	Landschaftsplan	23
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte	24
10.1.4	Naturschutzprogramme	24
10.1.5	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	24
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	24
	a) Menschen.....	26
	b) Fläche	26

c)	Pflanzen und Tiere	27
d)	Boden	29
e)	Wasser	30
f)	Klima / Luft	30
g)	Landschaftsbild	31
h)	Biologische Vielfalt	33
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter	33
j)	Schutzgebiete- und -objekte	33
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung	33
10.2.3	Besonderer Artenschutz	34
10.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
10.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	34
10.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	34
10.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	35
a)	Menschen	35
b)	Fläche	35
c)	Pflanzen und Tiere	36
d)	Boden	37
e)	Wasser	37
f)	Klima / Luft	37
g)	Landschaftsbild	37
h)	Biologische Vielfalt	38
i)	Schutzgebiete und -objekte	38
10.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	38
10.2.6	Eingriffsbilanz	39
10.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	39
10.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	41
10.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	41
10.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	43
10.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
10.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	46
10.3	Zusätzliche Angaben	47
10.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	47
10.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	47
10.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
10.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	48

Anhang I: Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 22.01.2019)

Anhang II: Fachtechnische Stellungnahme - Schall (Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, Stand: 12.08.2019)

Anhang III: Themenkarten Lärmbelastung Tag- und Nachtzeit (Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, Stand: 12.08.2019)

Anhang IV: Baugrunduntersuchung (Ingenieurgemeinschaft für Geotechnik, Bremen, Stand: 26.08.2018)

Anhang V: Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 25.01.2019)

Anhang VI: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Instara GmbH, Bremen, Stand: 13.11.2019)

Anhang VII: Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG für einen Teilbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ (Instara GmbH, Stand: 24.06.2019)

Anhang VIII: Lageplan der Bäume (Instara GmbH, Bremen, Stand: 13.11.2019)

Anhang IX: Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Convivo Unternehmensgruppe, Bremen, Stand: 15.11.2019)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 04.05.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Wohnpark Eickedorf" beschlossen.

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. 20.278 m² große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ befindet sich direkt am südlichen Rand des Hauptortes Grasberg, östlich der Speckmannstraße (K 10) sowie südlich der Eickedorfer Straße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

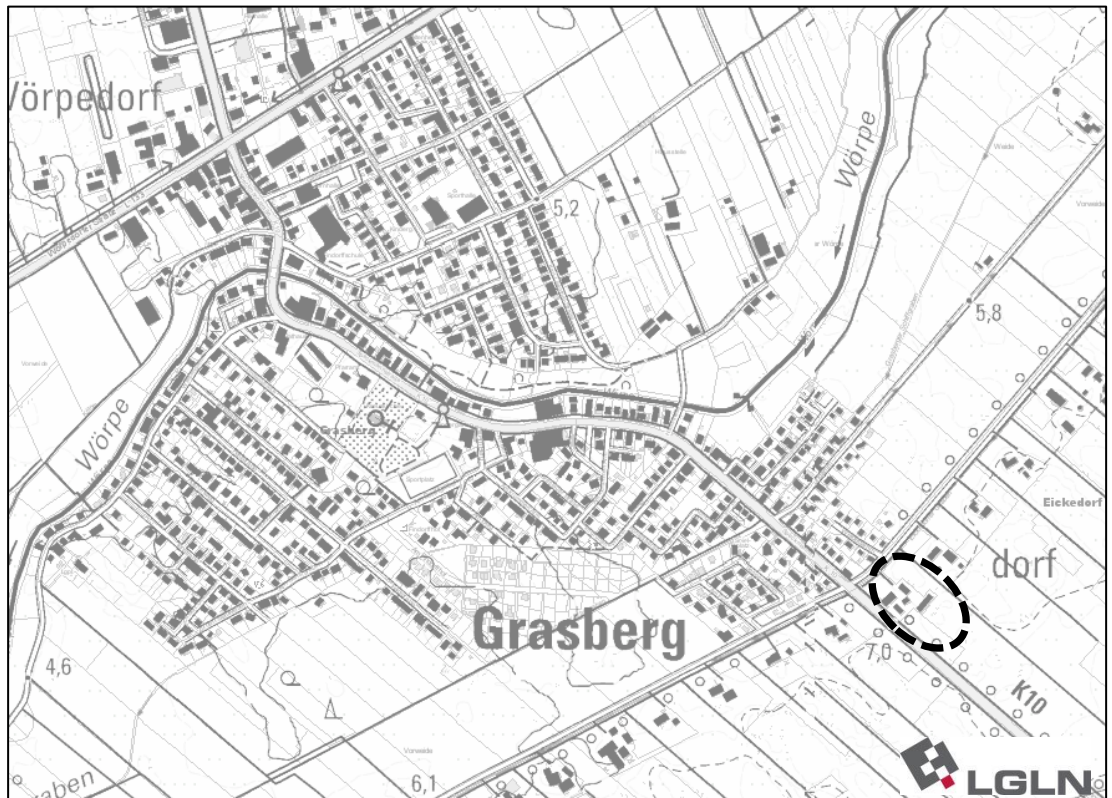


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an eine nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

2.1 05 *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert 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.“*

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.“*

2.1 Zentrale Orte

2.1 06 *„Um eine ausreichende Auslastung der Einrichtungen zu sichern und eine zumutbare Erreichbarkeit gewährleisten zu können, sind die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Soziale und kulturelle Einrichtungen zum Erhalt des dörflichen Lebens auch außerhalb der Zentralen Orte bleiben unberührt. Eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr ist zu gewährleisten. Das Infrastrukturangebot der Zentralen Orte ist den sich im Rahmen des demografischen Wandels ändernden Bedürfnissen anzupassen.“*

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.“

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.“

2.3 11 „Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Luftverschmutzungen, Geruch und Lärm sollen durch vorsorgende Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch technische Maßnahmen gesenkt werden.

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sollen Lärmquellen soweit möglich gebündelt und die Belastungen auf möglichst wenige nutzungsverträgliche Bereiche reduziert werden.“

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 ist die Gemeinde Grasberg als Grundzentrum festgelegt. Der Hauptort Grasbergs ist als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das zentrale Siedlungsgebiet an und ist als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Die westlich verlaufende Speckmannstraße ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt. Des Weiteren befinden sich in der Speckmannstraße und der Eickendorfer Straße regional bedeutsame Radfahrwege.

Jahren mit 17 % die kreisweit höchste Abnahme zu verzeichnen hatte, ist der Anteil der Personen 65 Jahre und älter um 11,9 % gestiegen. Für die Prognosezeiträume 2020 bzw. 2025 werden weitere Zunahmen dieser Altersgruppe erwartet, nämlich um 15,2 % (2020) bzw. 33,1 % (2025).

Diese sich bereits abzeichnenden demographischen Veränderungen führen unter anderem auch zu einem sich ändernden Bedarf und neuen Anforderungen an Wohnraum. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere altersgerechte Wohnformen und Dienstleistungen, wie z. B. Angebote zur Tagespflege, zunehmend nachgefragt werden. Dies stellt die Gemeinde Grasberg vor eine besondere Herausforderung, da sie bisher nicht über ein adäquates Angebot verfügt. Bei den vorhandenen Alten- und Pflegeeinrichtungen im Gemeindegebiet handelt es sich um das „Haus Eichengrund“ am Kuhdamm (66 Plätze) und das „Haus Koppelblick“ in der Wörpedorfer Straße (18 Plätze). Zusätzlich verfügt die Gemeinde über gemeindeeigene Seniorenwohnungen mit insgesamt 33 Plätzen im Hauptort, die jedoch kein Betreuungs- und Pflegeangebot beinhalten und zudem nicht vollständig barrierefrei sind. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm“ im Jahr 2014 hat die Gemeinde bereits festgestellt, dass es einen ungedeckten Bedarf an altersgerechten Wohn- und Pflegeplätzen gibt, der durch die planungsrechtliche Vorbereitung zur Erweiterung der Einrichtung am Kuhdamm mittelfristig gedeckt werden soll. Hierbei handelt es sich jedoch um ein spezielles auf Demenzerkrankungen abgestelltes Angebot, das eine Diversifizierung darstellt und aufgrund seiner Spezialisierung überwiegend von Menschen aus dem Bremer Raum genutzt wird.

Die Gemeinde hat sich daher seit mehreren Jahren um die Schaffung eines adäquaten Angebotes im Grasberger Hauptort bemüht, um die Teilhabe am sozialen Leben und die Nutzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erleichtern. Im Rahmen der Standortdiskussion (siehe dazu auch Kap. 4) wurde ermittelt, dass geeignete Flächen für die Entwicklung eines altersgerechten Wohnparks im Hauptort nicht vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung stehen. Da eine Entwicklung innerhalb des festgelegten zentralen Siedlungsgebietes somit aktuell nicht möglich ist, hat die Gemeinde den Suchradius auf die direkte Umgebung des zentralen Siedlungsgebietes ausgedehnt.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich unmittelbar am Rand des Hauptortes und liegt direkt an der zentral durch den Ort verlaufenden Speckmannstraße. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptort eignet sich der Standort aufgrund der fehlenden Alternativen im Hauptort besonders für die Entwicklung eines altersgerechten Wohnparks, da so die im Hauptort vorhandenen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen auch in Folge des demographischen Wandels schnell erreicht werden können, wodurch eine hohe Ausnutzung der bereitgestellten Infrastruktur gewährleistet wird. Der Ausbau der Siedlungsstrukturen im Plangebiet führt somit zu dessen Stärkung und Weiterentwicklung und stellt zudem eine Arrondierung des Hauptortes dar, die sich unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet anschließt. Somit wird nach Auffassung der Gemeinde die Vorgabe der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte erfüllt und auf die Sicherung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur hingewirkt.

Grundsätze der Raumordnung

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 sich das Plangebiet überwiegend auf den Bereich einer bereits bebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle beschränkt und aufgrund seiner Lage direkt am Hauptort und an das ausgewiesene zentrale Siedlungsgebiet angrenzt, wird die Funktion des Vorbehaltsgebietes nicht wesentlich beeinträchtigt und die Beachtung der naturschutzfachlichen Programme und Pläne ist weiterhin gewahrt. Zudem es sich nur um einen sehr kleinen Teil des Vorbehaltsgebietes handelt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm handelt es sich bei Vorbehaltsgebieten um Gebiete, die aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit oder ihrer kulturhistorischen Bedeutung für ruhige Formen der landschaftsgebundenen Erholung vorgesehen sind. Das Plangebiet befindet sich am Randbereich des Vorbehaltsgebietes, am Übergang zum zentralen Siedlungsgebiet und liegt überwiegend im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes sind nur geringfügig, da die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes der angrenzenden Flächen und der Eickedorfer Straße bestehen bleibt.

Bei der Festlegung des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass durch die Inanspruchnahme dieser Fläche zur Ausweisung von Siedlungsgebieten das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinflusst wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 auf den Bereich der ehemaligen Hofstelle beschränkt, so dass eine ackerbauliche Nutzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Teilfläche vorerst noch möglich ist.

Die das Plangebiet tangierende *Hauptverkehrsstraße* und *regional bedeutsamen Radfahrwege* werden durch die vorliegende Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

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

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Des Weiteren werden die Flächen nordwestlich des Plangebiets als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für die geplante Ausweisung eines *Sondergebietes* ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem anstelle einer *Fläche für die Landwirtschaft* eine Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Seniorenwohnanlage*“ erfolgt. Die Gemeinde Grasberg führte hierzu die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

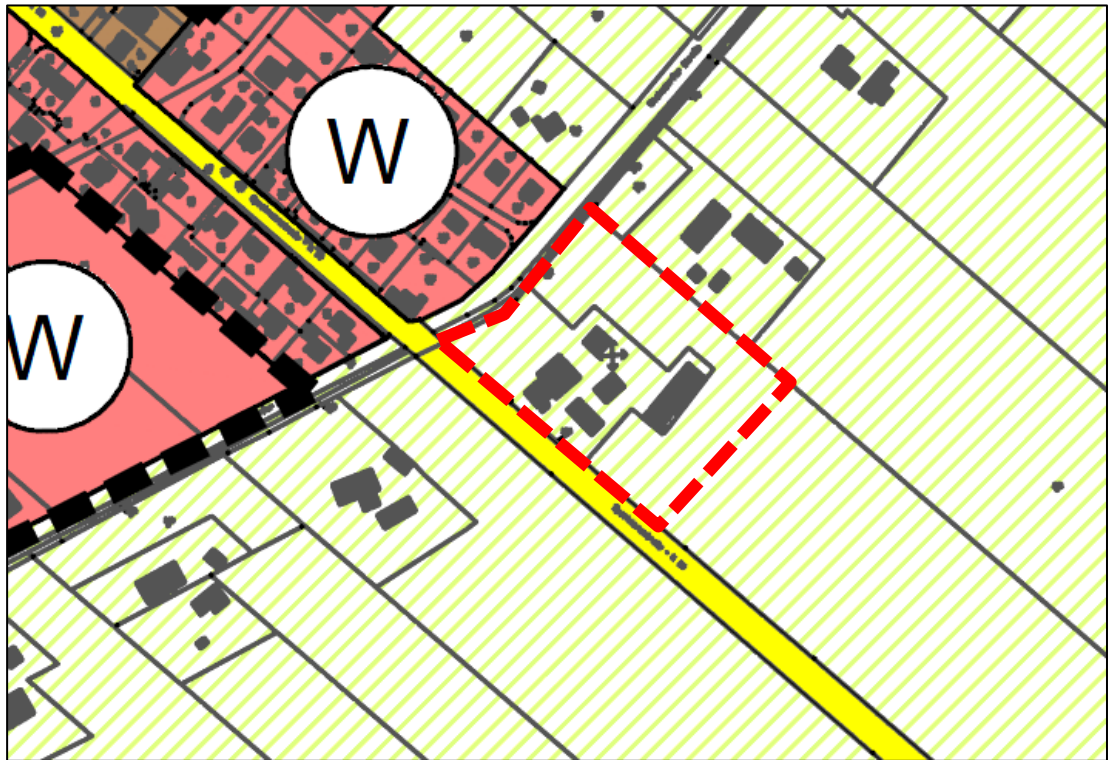


Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Abb. 4: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Eickedorfer Straße“ aus dem Jahr 1983, welcher ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 15 enthält zudem weitere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmen:

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,2 bzw. 0,3

Bauweise = offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

Anzahl der Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss

Mindestgrundstücksgröße: 800 m²

Durch das geplante Sondergebiet sind keine Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Bebauungsplan ersichtlich.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ aus dem Jahr 2010. Die Außenbereichssatzung enthält für den Baustandort 19 zwei überbaubare Grundstücksflächen sowie aufgrund der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung die Zulässigkeit von insgesamt 5 Wohneinheiten. Des Weiteren wurde für den Bereich der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung aufgestellt.

Ziel der Satzung war es eine Reaktivierung und moderate Nachverdichtung historischer Siedlungsbereiche zu ermöglichen und dabei das tradierte Ortsbild beizubehalten. Dies ist insbesondere für den Bereich der Eickedorfer Straße von Bedeutung, da es sich hier um eine Findorff-Siedlung handelt, die von der Arbeitsgruppe „Findorff-Siedlungen“ des Landkreises Osterholz als besonders gut erhalten und somit auch als erhaltenswert eingestuft wird. Dies betrifft insbesondere den Teilbereich östlich der Speckmannstraße, der bis heute eine weitgehend ursprüngliche Struktur aufweist (kompakte Hofstellen mit dazwischenliegenden Freiflächen, Pflasterstraße (sanitert), breiter Grünstreifen im Bereich des Eickedorfer Schiffgrabens). In diesem Teilbereich befindet sich gleich zu Beginn auch das in Rede stehende Plangebiet. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass eine besonders erhaltenswerte Findorffsche Siedlungsstruktur für den Bereich des Plangebietes (Hofstelle Eickedorfer Straße 19) nicht mehr gegeben ist. So ist die Bausubstanz der Hofstelle mittlerweile durch jüngere, gewerblich genutzte, Bauten ersetzt worden und in Teilen auch nicht mehr vorhanden (abgerissenes Nebengebäude). Des Weiteren ist im Bereich der historischen Vorweide ein Baugebiet ausgewiesen worden (Bebauungsplan Nr. 15 „Eickedorfer Straße“), so dass die klassische Findorffsche Siedlungsstruktur in diesem Bereich überprägt wurde. Die westlich am Plangebiet verlaufende Speckmannstraße trägt zu dieser Überprägung ebenfalls bei.

Die Gemeinde ist aufgrund der genannten Gründe der Auffassung, dass die von der Arbeitsgruppe „Findorff-Siedlungen“ getroffene Einschätzung, dass Eickedorf über eine herausragende und erhaltenswerte Findorffsche Siedlungsstruktur verfügt, sich im Wesentlichen auf den Abschnitt der Eickedorfer Straße östlich des vorliegenden Plangebietes bezieht.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ kommt im Bereich des Baustandortes Nr. 19 es zu einer teilweisen Aufhebung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“.

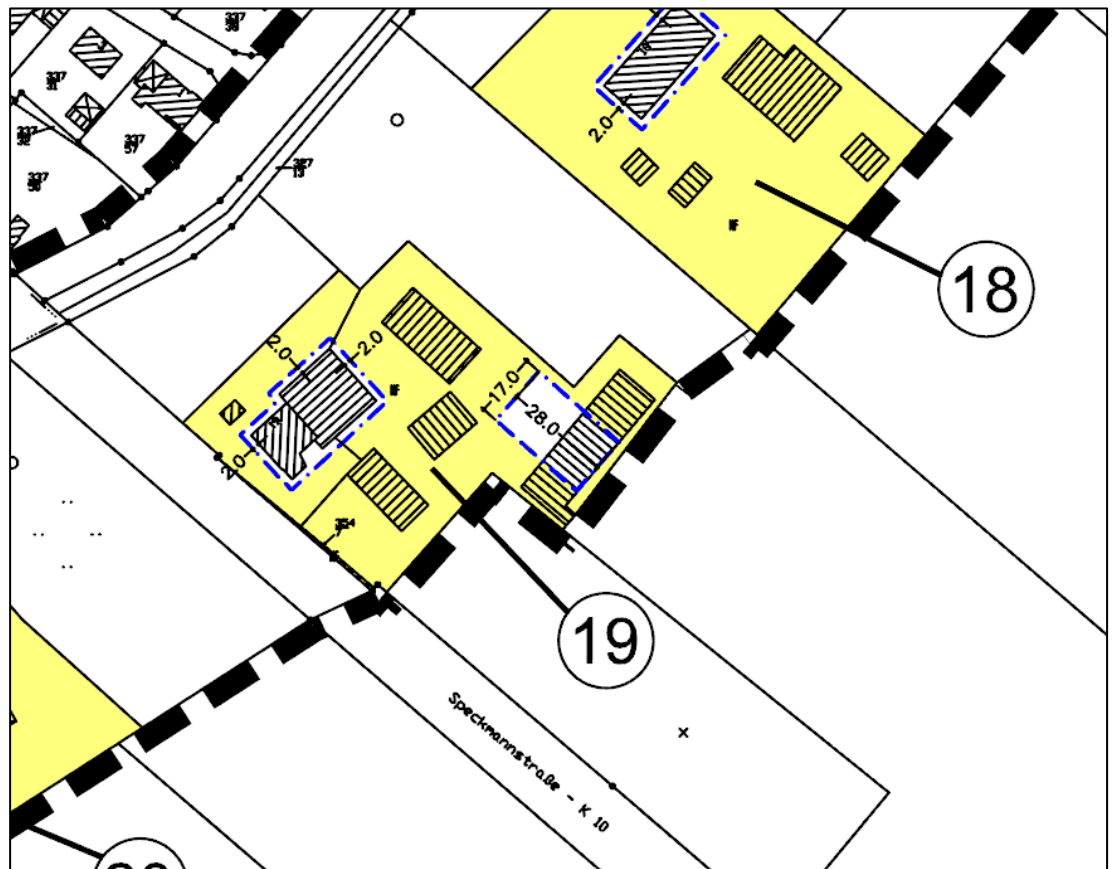


Abb. 5: Auszug aus der Außenbereichssatzung „Eickendorfer Straße“ für den Baustandort Nr. 19

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird vorwiegend durch die baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Eickendorfer Straße 19 geprägt. Hierbei handelt es sich um ein Hauptgebäude mit Anbau sowie drei überwiegend größere Nebengebäuden, die zum Teil gewerblich genutzt werden. Wie es bei den klassischen Findorffsiedlungen typisch ist, wurden die baulichen Anlagen kompakt angeordnet und die straßennahen Bereiche (Vorweiden) sind frei von Bebauung. Ein dahinterliegendes Stallgebäude wurde mittlerweile abgerissen. Das Grundstück verfügt über eine zentrale breite Zufahrt von der nördlich gelegenen Eickendorfer Straße aus. Straßenbegleitend verläuft der Eickendorfer Graben vor dem Plangebiet. Entlang der Speckmannstraße und der Eickendorfer Straße befindet sich auf dem Grundstück straßenbegleitend ein umfangreicher Gehölzbestand. Im Anschluss an die Hofstelle grenzen südlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Direkt nördlich des Plangebietes beginnt die Wohnbebauung des Grasberger Hauptortes. Die westlich verlaufende Speckmannstraße führt in nördlicher Richtung in den Hauptort mit seinen zentralen Einrichtungen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg das Angebot an altersgerechten Wohnformen im Gemeindegebiet erweitern, um die steigende Nachfrage an solchen Angeboten als Folge des demographischen Wandels adäquat bedienen zu können. Der Gemeinde liegt eine Anfrage der Convivo Unternehmensgruppe aus Bremen vor, die beabsichtigen, einen Wohnpark am Standort Grasberg zu eröffnen. Für die Realisierung hat die Con-

vivo Unternehmensgruppe das Grundstück der ehemaligen Hofstelle Eickedorfer Straße 19 akquirieren können.

Die Konzeption des Wohnparks sieht ein heterogenes Angebot an verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen vor, das sich vornehmlich an ältere Menschen mit einem unterschiedlichen Unterstützungs- und Pflegebedarf richtet. Für die Entwicklung des Wohnparks Eickedorf sieht der Vorhabenträger die Errichtung eines großen Hauptgebäudekomplexes vor, der ca. 39 Wohnungen (1,5 - 3 Zimmer), 2 Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern, eine Tagespflege mit 15 Plätzen sowie einen ambulanten Pflegedienst, eine Cafeteria und Gemeinschaftsräume für die Bewohner beinhalten wird. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Errichtung von 15 Doppelbungalows, die über etwa 80 m² große Wohneinheiten mit einem dazugehörigen Stellplatz verfügen.

Ebenfalls Bestandteil der Planung ist die Gestaltung der Außenanlagen als ca. 2.000 m² große Grünfläche, die parkähnlich angelegt wird und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

Auf Ebene des Vorentwurfes sind die Gemeinde und der Vorhabenträger noch davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Wohnparks in mehreren Bauabschnitten erfolgen wird. Da die Gemeinde seit Aufstellung der Bauleitplanverfahren mit einer regen Nachfrage konfrontiert wird, ist nicht auszuschließen, dass die Umsetzung des Wohnparks in einem Bauabschnitt anstelle von mehreren erfolgt.

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde intensiv darum bemüht, eine Seniorenwohnanlage im Hauptort zu etablieren. Aufgrund fehlender Grundstücke mit der erforderlichen Größe, ungeeigneter verkehrlicher Erschließung aber auch mangelnder Verkaufsbereitschaft von grundsätzlich geeigneten Flächen konnte kein Erfolg verzeichnet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ortskern - Teilbereich Mühle“ für den Bereich der ehemaligen Mühle bestand die letzte Möglichkeit, hier eine gewerblich geführte Seniorenwohnanlage zu etablieren. Im Ergebnis waren aber auch hier die Eigentümer nicht bereit, ihre Flächen für eine derartige Einrichtung zu verkaufen. Der Schwerpunkt wurde auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungen gelegt, die mit Fahrstühlen ausgestattet auch ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, dies aber ohne eine zentrale Pflege.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die Gemeinde geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen kann oder ob eine landwirtschaftliche Fläche, den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, für eine Umnutzung in Anspruch genommen werden muss. Im Rahmen der Prüfung von alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurde insbesondere geprüft, ob die Revitalisierung von Brachflächen, eine Schließung von bestehenden Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung möglich sind. Um das Potenzial der Nachverdichtung besser abschätzen zu können, hat die Gemeinde 2016 das LEADER-Projekt „Nachverdichtung im Hauptort der Gemeinde Grasberg“² in Auftrag gegeben. Inhalt des Projektes war die Untersuchung von zwei Siedlungsschwerpunkten des Hauptortes in Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung sowie die Abschätzung des jeweiligen Nachverdichtungspotenzials bei Benennung möglicher Maßnahmen. Es wurde dabei festgestellt, dass das Nachverdichtungspotenzial insbesondere in der Optimierung des baulichen Bestandes besteht und weniger in der Schließung von Baulücken, die nur vereinzelt im untersuchten Siedlungsbereich vorhanden sind. Eine geeignete Fläche für die Entwicklung des Wohnparks kann die Gemeinde aufgrund des benötigten Flächenbedarfs nicht durch das Nachverdichtungspotenzial zur Verfügung stellen.

Bei der Standortfindung wurden neben dem vorliegenden Plangebiet noch weitere Standortmöglichkeiten auf ihre Eignung hin geprüft, wie das zuletzt von der Gemeinde aus-

² Der Ergebnisbericht der Studie kann auf der Internetseite der Gemeinde Grasberg eingesehen werden (<http://www.grasberg.de/uploads/Aktuelles/Nachverdichtung.pdf>)

gewiesene Wohngebiet „Eickedorfer Vorweiden“ (Bebauungsplan Nr. 46). Hier ist die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. In einem Wohngebiet wäre die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage grundsätzlich denkbar. Die Gemeinde konnte jedoch auch hier mit dem Flächeneigentümer keine Einigung für die Bereitstellung der erforderlichen Flächen für die Entwicklung des Wohnparks erzielen.

Wie auch schon im Vorfeld zu den Planungen für das Wohngebiet „Eickedorfer Vorweiden“ festgestellt wurde, sind potenzielle Alternativstandort im Hauptort aus unterschiedlichen Gründen nicht für die Ausweisung von Siedlungsflächen geeignet. Flächen im Norden und Nordwesten des Hauptortes sind im geltenden Flächennutzungsplan als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt und somit nicht ohne Weiteres für die Entwicklung eines Wohnparks geeignet. Unabhängig hiervon möchte die Gemeinde zudem an den Darstellungen der gewerblichen Bauflächen festhalten, da für diese ebenfalls ein Bedarf besteht. Aufgrund der Tatsache, dass die in Rede stehenden Flächen bisher nicht für die Entwicklung von Gewerbeflächen in Anspruch genommen wurden wird zudem deutlich, dass die Verfügbarkeit dieser Flächen bisher ohnehin nicht gegeben ist. Des Weiteren sind hier immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte bei Ausweisung einer Nutzung mit dem Schutzanspruch einer Wohnbebauung in einer für Gewerbe vorgesehenen Fläche zu erwarten.

Ebenso ist eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen aus Gründen des Immissionsschutzes am östlichen Rand des Hauptortes (Nähe zur aktiven Landwirtschaft) und im Südwesten (Nähe zum Klärwerk) derzeit nicht möglich.

Der nun in Rede stehende Standort an der Eickedorfer Straße bietet sich zur Entwicklung des Wohnparks an, da er durch seine Lage am direkten Rand des Hauptortes die Grundversorgung der Anwohner sicherstellen kann, da alle zentralen Einrichtungen gut erreichbar sind. Aufgrund der Eignung der in Rede stehenden Fläche sowie den nicht bzw. nicht adäquat vorhandenen Alternativflächen greift die Gemeinde zur Arrondierung des Siedlungsrandes daher auf zum Teil unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zu. Des Weiteren steht die in Rede stehende Fläche für die Ausweisung von Siedlungsflächen zur Verfügung und durch die Aufstellung als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde auch die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sicherstellen.

7. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein *Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“* (SO) festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Mit diesem Planungsinstrument möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die vorliegende Planung der Bereitstellung eines Angebotes an altersgerechten Wohn- und Betreuungsformen dient. Gleichzeitig bietet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Vorhabenträger die Möglichkeit, die Planinhalte exakt an seine Vorhabenplanung anzupassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* wird mit 0,50 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch weitere Versiegelungen in Form von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einem Grad von 10 % der festgesetzten GRZ zulässig. Die Festsetzung trägt der Vorhabenplanung Rechnung und bietet zudem noch einen gewissen Entwicklungsspielraum. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die geplanten Maßnahmen in die vorhandene städtebauliche Dichte einfügen.

Die höchstzulässige *Geschossigkeit* wird in Anlehnung an die geplante Bebauung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegliedert. Für den Bereich des Hauptgebäudes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, im Bereich der geplanten Doppelbungalows

ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass die neue Bebauung bedarfsgerecht gestaltet wird und sich dabei weiterhin an bestehende Strukturen auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung anpasst.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass für das zweigeschossige Hauptgebäude ein konkretes Baufenster und für die geplanten Doppelbungalows eine großflächige zusammenhängende sog. „Bauzone“ festgesetzt wird. Dadurch soll die Lage des Hauptgebäudes im Plangebiet genau festgelegt werden, während für die Positionierung der Doppelbungalows innerhalb der Bauzone noch flexibel angepasst werden kann.

Für den Bereich des Hauptgebäudes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, ansonsten aber die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Die abweichende Bauweise trägt der Planungen des Vorhabenträgers zur Errichtung des Hauptgebäudes Rechnung. Für den Bereich der Doppelbungalows gilt eine offene Bauweise.

7.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Zur optimalen und bedarfsgerechten Ausnutzung des Sondergebietes 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 Einfahrtbereiche

Für das Plangebiet werden entlang der Eickendorfer Straße und Speckmannstraße *Einfahrtbereiche* festgesetzt. Diese orientieren sich in ihrer Lage und Breite an der genehmigten und im Bestand bereits vorhandenen Zufahrten. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass diese gesichert werden und analog zu den Inhalten der Außenbereichssatzung „Eickendorfer Straße“ keine weiteren Zufahrten neben den bereits vorhandenen entstehen werden.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Erhalt von Einzelbäumen

Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes wird eine 5 m breite *Fläche mit zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Ziel ist die Gestaltung einer standortgerechten randlichen Eingrünung, Die Festsetzung soll das Plangebiet zur offenen Landschaft hin abgrenzen um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Im Bereich entlang der Eickendorfer Straße wird der dort vorhandene Baumbestand als *Bäume zum Erhalt* festgesetzt, da es sich hierbei um Laubgehölze mit einer ortsbildprägenden Wirkung handelt.

7.7 Immissionsschutz

Es werden passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, die zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Sondergebiet beitragen sollen. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass durch effektive Maßnahmen in den Wohn- und Schlafräumen ein Mittelungspegel von 35 dB (A) in der Tagzeit bzw. 30 dB (A) in der Nachtzeit eingehalten werden muss. Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden der schalltechnischen Untersuchung entnommen, die als Anhang II beigefügt ist. Der Umfang der notwendigen Maßnahmen ist von Geräuschbelastung abhängig, die als Beikarten zum Gutachten dem Anhang III entnommen werden kann.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe
Sondergebiet Senioren- wohnanlage, <i>davon</i>	19.994 m ²
<i>Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>1.402 m²</i>
Gesamtfläche	19.994 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Diese Änderung stellt in den Bereichen, die bisher noch nicht von baulichen Anlagen der Hofstelle in Anspruch genommen waren, 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 ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht ab Kapitel 10 detailliert dargelegt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Betroffen sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden und Schutzgebiete und -objekte*, die durch die Ausweisung des geplanten *Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“* beeinträchtigt werden. Durch die erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich insgesamt etwa 1,1 ha, für die ein Ausgleich erfolgen muss. Der Ausgleich hierzu erfolgt sowohl durch interne als auch durch externe Maßnahmen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Sondergebietes auf zum Teil bisher unbebauten Flächen zu einem Anstieg der dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde unter anderem die Eignung der im Plangebiet vorhandenen Böden zur Regenwasserversickerung überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Torfschichten eine Versickerung zur ordnungsgemäßen Beseitigung von Oberflächenwasser nicht geeignet ist. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist daher über die Einrichtung von Sickermulden im Plangebiet vorgesehen. Die vollständige Baugrunduntersuchung ist der Begründung als Anhang IV beigelegt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss den bestehenden Schmutzwasserkanal an der Eickendorfer Straße.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Durch die vorliegende Planung ist ein Anstieg des Verkehrs zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die aus den geplanten Einrichtungen im Haupthaus generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Besucher- und Mitarbeiterverkehre der Einrichtung handeln. Zusätzlich sind weitere Verkehre durch die Bewohner der Doppelbungalows zu erwarten. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den daraus resultierenden Verkehren wird nicht davon ausgegangen, dass es durch diese zu einer Überlastung des Knotenpunktes Eickendorfer Straße / Speckmannstraße kommen wird. Die Weiternutzung der bereits vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet in der Eickendorfer Straße und der Speckmannstraße tragen ebenfalls dazu bei.

Die Zuwegungen und Wegeverbindungen im Plangebiet werden so gestaltet, dass auch Ver- und Entsorgungsverkehre mit größeren Fahrzeugen möglich sind. Außerdem wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter bereitgestellt, um etwaige Konflikte zu vermeiden.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet als *Vorsorgegebiet Erholung* gekennzeichnet. Da es sich überwiegend um den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und nur zu einem geringfügigen Teil um eine unbebaute Freifläche handelt, wird das Vorsorgegebiet in der Gesamtbetrachtung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Umnutzung zu einem Wohngebiet geht das Gebiet für die Erholungsvorsorge verloren. Allerdings macht das Plangebiet im Vergleich zur Gesamtfläche des Vorranggebietes nur einen geringen Teil aus und schränkt das Gesamtgebiet in seiner Erholungsfunktion somit nicht wesentlich ein.

Das Vorhaben sieht eine parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen vor. Diese sollen öffentlich zugänglich sein, so dass sich die Planung unter diesem Aspekt positiv auf die Belange von Freizeit und Erholung auswirken werden. Des Weiteren wird die Erholungsvorsorge durch die umliegenden gut erreichbaren Freiflächen auch weiterhin gewährleistet.

8.5 Immissionsschutz

Zu den von der Landwirtschaft ausgehenden **Geruchsimmissionen** wird darauf hingewiesen, dass sich in der Eickedorfer Straße eine Biogasanlage sowie mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden, die auch Tierhaltung betreiben und im Umkreis des vorliegenden Plangebietes liegen. Auf der im Plangebiet gelegenen Hofstelle wurde in der Vergangenheit ebenfalls eine genehmigte Tierhaltung (Schweine) betrieben. Um zu überprüfen, inwiefern sich die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen auf das vorliegende Plangebiet auswirken, wurde die Anfertigung eines Gutachtens zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben. Die Berechnungen des Gutachters zeigen auf, dass sowohl im Ist- als auch im Planzustand die Immissionswerte unterhalb der zulässigen Grenze für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden liegen. Der Höchstwert von 9 % wurde im nordöstlichen Randbereich ermittelt. Das vollständige Gutachten kann Anhang V entnommen werden.



Abb. 6: Geruchsimmissionen im Plangebiet (Auszug aus dem Geruchsgutachten)

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Ausweisung von Siedlungsflächen im Bereich des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies begründet sich darin, dass die landwirtschaftlichen Betriebe bei potenziellen Betriebserweiterungen den Schutzanspruch der vorhandenen schützenswerten Wohnbebauung, insbesondere in den Bereichen Speckmannstraße/ Weidedamm, berücksichtigen müssen. Diese schutzwürdige Bestandsbebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Zur Beurteilung der von den Verkehren auf der Speckmannstraße (Kreisstraße 10) und Eickedorfer Straße generierten **Schallimmissionen** wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anhang II) in Auftrag gegeben. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die Verkehre auf der Speckmannstraße die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete (die Wohnnutzung ist ein wesentlicher Aspekt des Sondergebietes) in weiten Teilen des Plangebietes sowohl in der Tag- als auch der Nachtzeit überschritten werden. Für eine wirkungsvolle Minderung der Schallimmissionen im Plangebiet kommen sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Ein effektiver aktiver Schallschutz wäre die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzanlage (Wall oder Wand bzw. Wall-Wand-Kombination) entlang der Speckmannstraße (K 10). Die Umsetzung einer solchen Maßnahme ist jedoch nach Aussagen des Vorhabenträgers im Plangebiet nicht möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche vorsehen, dass in den Wohn- und Schlafräumen ein Mittelungspegel von 35 dB (A) in der Tagzeit bzw. 30 dB (A) in der Nachtzeit eingehalten werden muss. Der Umfang der notwendigen Maßnahmen ist von Geräuschbelastung abhängig, die als Beikarten zum Gutachten dem Anhang III entnommen werden kann.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.6 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich überwiegend um die Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle handelt, die ihren Betrieb jedoch mittlerweile aufgegeben hat. Des Weiteren wird noch eine kleine Teilfläche der südlich angrenzenden Ackerflächen überplant.

Wie bereits erläutert wurde, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen im Innenbereich erforderlich. Die Flächen weisen nur ein vergleichsweise geringes Ertragspotenzial auf und stellen unter diesem Aspekt keine besonders bedeutsamen Flächen dar. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die in Rede stehenden Flächen vom Eigentümer zum Verkauf angeboten wurden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass Nachteile für die betriebliche Existenz gesehen werden.

Beeinträchtigungen der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die vorliegende Planung werden nicht erwartet, da die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe, unabhängig von der Ausweisung weiterer Siedlungsflächen am Ortsrand von Grasberg, bereits durch die vorhandene schützenswerte Wohnbebauung eingeschränkt ist. Vielmehr trägt die vorliegende Planung positiv zur Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe bei, da sich die Gesamtimmissionsbelastung im Bereich der Eickedorfer Straße durch die nicht mehr zu berücksichtigende ehemals genehmigte Tierhaltung der Hofstelle Eickedorfer Straße 19 verbessert.

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

8.7 Daseinsvorsorge

Die Belange der Daseinsvorsorge werden durch den vorliegenden Bebauungsplan positiv berührt, da dieser die Umsetzung einer altersgerechten Wohn- und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich ermöglicht. Diese soll den Folgen des demographischen Wandels Rechnung tragen und den daraus resultierenden Bedarf an solchen Einrichtungen mit abdecken.

8.8 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da durch die Errichtung des Wohnparks in Grasberg neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

8.9 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Wohngebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen. Die innere Erschließung wird so erfolgen, dass eine Müllentsorgung flächendeckend möglich ist.

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 dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

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.

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- c) Bei Gehölzbeseitigungen von Anfang November bis Mitte März sind von den zu entfernenden Gehölzen die Stubben im Boden zu belassen, da hier potentielle Amphibien überwintern können. Bei wärmerer Witterung sind entsprechende Arbeiten bis Mitte November bzw. ab Anfang März möglich.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur 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 (BAUGB 2017) 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 Gemeinde Grasberg im Landkreis Osterholz. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Ortschaft Grasberg, östlich der Speckmannstraße (Kreisstraße 10) sowie südlich der Eickedorfer Straße.

Das Plangebiet wird vorwiegend durch die baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle an der Eickedorfer Straße 19 geprägt. Hierbei handelt es sich um ein Hauptgebäude mit Anbau sowie drei überwiegend größere Nebengebäude, die zum Teil gewerblich genutzt werden. Wie für die Findorffsiedlungen typisch, wurden die baulichen Anlagen kompakt angeordnet und die straßennahen Bereiche (Vorweiden) sind frei von Bebauung. Das Grundstück verfügt über eine zentrale breite Zufahrt zur nördlich gelegenen Eickedorfer Straße. Straßenbegleitend verläuft der Eickedorfer Graben am Plangebiet. Entlang der Speckmannstraße und der Eickedorfer Straße befindet sich auf dem Grundstück straßenbegleitend ein umfangreicher Gehölzbestand, der sich überwiegend aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sowie aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Sand-Birken (*Betula pendula*) zusammensetzt. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes besteht ebenfalls eine Gehölzreihe, wobei hier nur ein Baum (Stiel-Eiche) im Plangebiet stockt, die übrigen Gehölze befinden sich außerhalb vom Plangebiet. Im Anschluss an die Gebäude der Hofstelle grenzen südlich Ackerflächen an.

Direkt nördlich des Plangebietes beginnt die Wohnbebauung des Grasberger Hauptortes. Die westlich verlaufende Speckmannstraße führt in nördlicher Richtung in den Hauptort Grasberg.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg das Angebot an altersgerechten Wohnformen im Gemeindegebiet erweitern, um die steigende Nachfrage an solchen Angeboten als Folge des demographischen Wandels adäquat bedienen zu können. Der Gemeinde liegt eine Anfrage der Convivo Unternehmensgruppe aus Bremen vor, die beabsichtigen, einen Wohnpark am Standort Grasberg zu eröffnen. Ein weiterer Bestandteil der Planung ist die Gestaltung der Außenanlagen als ca. 2.000 m² große Parkfläche, die parkähnlich angelegt wird und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

Um die Anlage des geplanten Wohnparks sowie die Gestaltung der Außenanlagen an vorgenanntem Ort zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 durchzuführen und darin ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Seniorenwohnheim*“ festzusetzen. Ein verbindlicher Bauleitplan für das Plangebiet besteht bisher nicht.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass es auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Die dafür notwendige 28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Grasberg befindet sich derzeit im Planverfahren.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst eine Größe von etwa 2,1 ha. Im Bebauungsplan sind zudem *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zur Eingrünung festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum *Erhalt von Bäumen*.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zu entnehmen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen³ dargelegt.

³ 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.

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 (LANDKREIS OSTERHOLZ 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche 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 Klimaxgesellschaft.
Böden mit besonderen Standorteigenschaften	Im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.
Wasser	Das Plangebiet weist keine Angaben zum Schutzgut Wasser auf. Angrenzende Bereiche: Lediglich der südliche Bereich der Ortschaft Grasberg ist als Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a) gekennzeichnet.
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Qualität für das Landschaftsbild (wichtiger Bereich der Kategorie B) und zählt zu Ortschaften mit erhaltenswertem Ortsbild. Eine Ortsbildbewertung hat allerdings ergeben, dass das Ortsbild von Eickedorf als überwiegend positiv einzustufen ist. Angrenzende Bereiche: Auch die südlichen und östlichen Gebiete besitzen eine hohe Qualität für das Landschaftsbild. Der im Norden angrenzende Siedlungsbereich der Ortschaft Grasberg erfährt hingegen keine flächendeckende Angabe zur Landschaftsbildbewertung, es befindet sich hier allerdings eine wertvolle innerörtliche Freifläche. Westlich vom Plangebiet bzw. umliegend um die Ortschaft Grasberg ist das Landschaftsbild als bedeutend eingestuft (Kategorie C).
Schutzgebiete	Im Plangebiet selbst gibt es keine bestehenden Schutzgebiete. Das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche, bis auf die nördliche Ortschaft Grasberg, erfüllen aber die fachlichen Voraussetzungen, um als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen zu werden.
Zielkonzept	Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine Anforderungen an Nutzungen gegeben. Als Maßnahme zum besonderen Artenschutz wird nördlich vom Plangebiet entlang der Wörpe auf Hilfsmaßnahmen für den Fischotter hingewiesen.

10.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg aus dem Jahr 1995 (planungsgruppe grün - köhler, storz & partner, 1995) werden folgende Aussagen und Umweltziele für das Plangebiet getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Keine Darstellungen / Bewertungen
Boden und Wasser, wichtige Bereiche aus lokaler Sicht	Das Plangebiet und die angrenzenden südlichen Bereiche sind als Gebiet mit überwiegend hohem Wasserstand gekennzeichnet. Nördlich vom Plangebiet bzw. südlich an die Ortschaft Grasberg gelegen, befinden sich die seltenen Bodeneinheiten mittlerer Gley-Podsol mit Orterde bis fester Orterde sowie mittlerer Moor-Gley, podsolisiert mit fester Orterde oder Ortstein.
Klima und Luft, wichtige Bereiche aus lokaler Sicht	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind als kulturhistorisch bedeutsame Moorkolonisationslandschaft dargestellt.

Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft	Die angrenzende Kreisstraße 10 sowie 200 m breite Streifen sind beidseits der Straße als Belastungszone mit hohem Verkehrsaufkommen eingestuft. Innerhalb dieser Zone ist mit erhöhten Schadstoffanreicherungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere zu rechnen. Außerdem bedingt das hohe Verkehrsaufkommen eine erhöhte Lärmbelästigung. Die vom Plangebiet knapp 600 m südlich gelegene Hochspannungsleitung stellt eine mögliche Gefährdung für die Vogelwelt sowie eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild dar.
Landschaftsentwicklung	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der als Hochmoorbereich / Sonstiger Niedermoorbereich beschrieben wird.
Entwicklung = schutzwürdige Bereiche	Das Plangebiet und die umliegenden Bereiche (ausgenommen davon die Ortschaft Grasberg) erfüllen aus fachlicher Sicht die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes.

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) befinden sich im Plangebiet nicht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet *Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor* (EU-Kennzahl 2718-332), das sich rund 500 m nördlich vom Plangebiet entlang der Wörpe erstreckt.

Im Plangebiet ist allerdings ein naturschutzrechtlich geschütztes Schutzobjekt vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG mit dem Biotoptyp *Nährstoffreiche Nasswiese* (GNR). Das gesetzlich geschützte Biotop befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes und weist eine Fläche von etwa 850 m² auf.

Ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz wurde bereits im Zuge der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Osterholz eingereicht. Hierauf teilte der Landkreis Osterholz mit Schreiben vom 18.07.2019 mit, dass der Gemeinde Grasberg für die vorliegende Bauleitplanung eine Ausnahme von den Verboten des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops in Aussicht gestellt wird. Die Ausnahme muss hierbei bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erteilt sein.

10.1.4 Naturschutzprogramme

Im Bereich des FFH-Gebietes *Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor* befindet sich an der Wörpe ein landesweit wertvoller Bereich für Brutvögel vor (ergänzte Daten von 2013).

Laut den Umweltkarten Niedersachsen gehörte das Plangebiet unter der Bezeichnung „Kurzes Moor“ mit 30 cm Torfaufage zum Moorschutzprogramm Teil I (1981). Bei der Neubewertung 1994 wurde das Plangebiet allerdings nicht mehr erfasst.

10.1.5 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.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

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 Anfang November 2018 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) 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.

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
- Fläche
- 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 (BREUER 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).⁴

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, 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:

⁴ 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. 3: 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 im Plangebiet bestehende Hauptgebäude wird gegenwärtig als Wohnhaus sowie die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude teilweise gewerblich genutzt, so dass das Plangebiet sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsstandort dient. Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird ackerbaulich bewirtschaftet und dient damit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine "gute fachliche Praxis" in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass von dieser Nutzung Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes eine große Bedeutung als Arbeitsstandort. Es treten lediglich zeitweilig Geruchsimmissionen auf, die im ländlichen Raum üblicherweise vorkommen. Ein erstelltes Geruchsgutachten stellt hierbei fest, dass die Geruchshäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden nicht überschritten werden und somit die Werte für Wohngebiete eingehalten werden (siehe Anhang V).

Des Weiteren sind ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, ebenfalls vorhanden. Dazu zählt die zum Teil mit alten Bäumen bestehende Baumreihe entlang der Eickendorfer Straße und der an der Eickendorfer Graben.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet keine relevante Bedeutung, da es sich überwiegend um Flächen handelt, die Bestandteil eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sind, derzeit teilweise gewerblich genutzt werden und insgesamt nicht frei zugänglich sind. Erholungssuchende können lediglich von den angrenzenden Straßen die prägenden Baumbestände erblicken.

⇒ Durch die Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort 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) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich einerseits um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit den dazugehörigen Gebäuden und Anlagen, die aktuell als Wohngebäude und zum Teil gewerblich genutzt werden. Des Weiteren befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Plangebiet. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 2,0 ha.

Durch die wohn- und gewerbliche Nutzung ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch die bereits vorhandene Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen

für Gebäude, Nebenanlagen und Wege. Im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht keine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt die ehemalige Hofstelle eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und die unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

c) 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 Anfang November 2018.

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.

Baumreihe (HBA)

Entlang der Eickendorfer Straße stockt eine Baumreihe mit alten Laubbäumen. Ein Teil der Baumreihe besteht aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), der andere Teil aus Stieleichen (*Quercus robur*). Der Unterwuchs der Baumreihe ist schütter und besteht aus den Arten der angrenzenden *Halbruderalen Gras- und Staudenflur* (UHM) sowie dem Brombeer-Gestrüpp. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze besteht ebenfalls eine Baumreihe, wobei hier nur ein Baum innerhalb des Geltungsbereiches stockt, die übrigen befinden sich auf dem angrenzenden Grundstück. Darüber hinaus ist entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine kleiner Baumreihe vorhanden.

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

Sonstiger Einzelbaum (HBE)

Nahe der vorhandenen Gebäude stocken im Bereich der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* drei Einzelbäume. Hierbei handelt es sich um zwei Feld-Ahorne (*Acer campestre*) sowie eine Winterlinde (*Tilia cordata*).

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Bewertungsmodells wird auf eine Bewertung der *Sonstigen Einzelbäumen* verzichtet.

Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)

In einem kleinen Bereich unter der Baumreihe stockt ein dichtes Brombeer-Gestrüpp (*Rubus fruticosus agg.*). Neben jungen Individuen der namensgebenden Art sind nur Einzelexemplare der angrenzenden *Halbruderalen Gras- und Staudenflur* (UHM) im Unterwuchs vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Rubus- / Lianengestrüpp* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Unter den Kronen der alten Laubbäume befindet sich straßenseitig an der Eickendorfer Straße sowie an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein stark eingetiefter Graben, der allerdings nicht dauerhaft wasserführend ist. Sowohl die Grabensohle als auch die Böschungen weisen praktisch keine Vegetation auf. Dabei ist nicht zu erkennen, ob der Grund hierfür in der Bodenbeschaffenheit des Grabens oder in der sehr starken Beschattung und regelmäßigen Unterhaltung des Grabens liegt.

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

Nährstoffreiche Nasswiese (GNR) §

Im Norden wird ein tiefer liegender Bereich von einem Bestand eingenommen, in dem Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Sumpf-Reitgras (*Calamagrostis canescens*) einen deutlich höheren Anteil an der Vegetation ausmachen und auf kleinen Flächen einartige Dominanzbestände bilden. Vereinzelt kommen auch Scharfe Segge (*Carex acuta*) und Dreikantige Segge (*Carex acutiformis*) im Bestand vor.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Nährstoffreichen Nasswiese* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) zugesprochen. Der Biotoptyp ist des Weiteren nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Die höher gelegenen Bereiche des Plangebietes werden von einem artenarmen, ruderalisierten und ungenutzten Grünlandbestand eingenommen. Neben Resten der ehemaligen Weidenutzung (Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*)) finden sich Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) dominant auf der Fläche. Offene Stellen in der ansonsten geschlossenen Narbe werden durch einjährige Arten wie das Hirten-Täschelkraut (*Capsella bursa pastoris*) und die Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*) besiedelt. Wie die vorgenannten Arten besiedeln auch diese beiden Arten nährstoffreiche Standorte.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen.

Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Angrenzend an die Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte kommen in tiefer liegenden Bereichen des Plangebietes Arten im Bestand hinzu, die auf feuchtere Bedingungen hinweisen. Es handelt sich vor allem um einzelne Exemplare des Rohr-Glanzgrases (*Phalaris arundinacea*) und des Sumpf-Reitgras (*Calamagrostis canescens*). In einem kleinen Bereich bildet die Flatterbinse (*Juncus effusus*) in einer Senke einen stärkeren Bestand aus.

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

Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)

Ein kleiner Teil des Plangebietes wird als Garten genutzt. Hier wechseln sich kleinräumig Scherrasen, Obstbäume, Rabatten, Gemüsebeete und verschiedene Gehölzanpflanzungen mit überwiegend nicht einheimischen Arten ab.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Heterogenen Hausgartengebiet* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Befestigter Weg (OVW)

Zwischen den einzelnen Gebäuden bestehen befestigte Wege, die vorwiegend asphaltiert sind. Der Zufahrtsweg zur Eickedorfer Straße besteht hingegen mit wassergebundener Decke.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Befestigten Weg* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Landwirtschaftliches Gebäude (OD)

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle werden dem Biotoptyp *Landwirtschaftliche Gebäude* zugeordnet. Es handelt sich um ein Wohnhaus und um Gebäude wie Ställe und Schuppen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Landwirtschaftlichen Gebäuden* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Acker (A)

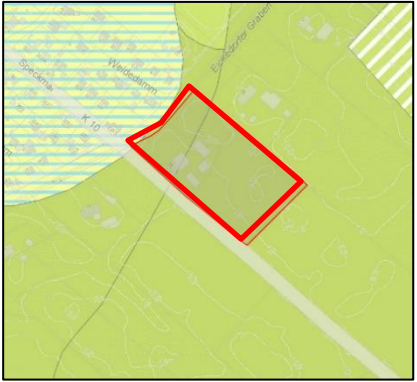
Der östliche Bereich des Plangebietes stellt sich in der Örtlichkeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Aufgrund der intensiven Nutzung ist nur ein sehr geringer bis gar kein krautiger Unterbewuchs vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Acker eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) 2014) entnehmen:

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

Bodentyp	Tiefes Erdhochmoor	 Abb. 7: Bodentyp des Plangebiets
Bodenlandschaft	Moore und lagunäre Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Moore der Geest	
Bodenregion	Geest	
Sonstiges	Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) sowie der mittlere niedrigste Grundwasserstand (MNGW) wurden abgesenkt	

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

Das Plangebiet befindet sich etwa 6 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 vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet 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 in Bezug auf den ursprünglichen Boden auszugehen ist.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) 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 gegenwärtig versiegelten Böden im Plangebiet wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) Wasser

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

Hinsichtlich der Situation des Grundwassers handelt sich nach Angaben des NIBIS um ein Gebiet mit geringer Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate (51 - 100 mm/a).

Das Gebiet ist nach den Angaben der Niedersächsischen Umweltkarten (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS), weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit hat es hinsichtlich des Grundwassers und für die menschliche Nutzung keine ausschlaggebende Bedeutung.

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.

Oberflächenwasser befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Angrenzend an das Plangebiet verläuft allerdings ein Graben. Es handelt sich um den Eickedorfer Graben, der parallel zur gleichnamigen Straße verläuft und nördlich an das Plangebiet grenzt. Er unterliegt als Gewässer 3. Ordnung der Unterhaltung des Eigentümers bzw. Anliegers. Zum Graben liegen keine Angaben zur Gewässerstrukturgüte bei den niedersächsischen Umweltkarten vor. Auf Grund des begradigten Verlaufs sowie der nahen Lage zur Kreisstraße ist der Graben 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.

f) 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. 5: 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 versiegelten Flächen zum Teil veränderte 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 den zwei angrenzenden Straßen zu nennen. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Umgebung 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.

g) 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) 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 meist Grünlandflächen, die vorwiegend beweidet werden.

Das Landschaftsbild in der näheren Umgebung des Plangebietes ist durch die in den letzten Jahren stattgefundenen Siedlungserweiterungen bereits deutlich überprägt. Vor allem in der nördlich gelegenen Ortschaft Grasberg sind Wohnhäuser entstanden, die nicht dem typischen und damit eher weitläufigem Straßendorf entsprechen. Die Ortschaft Eickedorf selbst zeigt ein noch recht typisches Landschaftsbild auf, wenngleich die Vorweiden zum Teil bebaut sind. Prägend im Plangebiet und der näheren Umgebung sind vor allem die zum Teil alten Gehölzbestände sowie die zentrale breite Zufahrt von der Eickedorfer Straße aus.

Im Plangebiet kommen anteilig recht wenige Großbäume und einzelne Gebüsche vor, was der natürlichen Eigenart der ursprünglichen Landschaft in einer Hochmoorlandschaft entspricht. Andererseits ist im Zuge der großflächigen Kultivierung der Moore die typische Moorvegetation verloren gegangen und es herrschen nun weitgehend Ackerflächen 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 weitläufig strukturiert. Dies zeigt sich auch in den Strukturen des Plangebietes und den angrenzenden Flächen, in denen bis auf die Gehölze eine offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen 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 vereinzelt umliegenden Laubgehölzen vorkamen. Der Verlauf der Eickedorfer Straße und der Speckmannstraße geht ebenfalls auf historische Wegeverbindungen zurück. An den Straßen ist in dem historischen Kartenwerk außerdem beidseitig ein Damm gekennzeichnet. Auch die Zufahrt von der Eickedorfer Straße zum Plangebiet war bereits vorhanden. In der hinter dem Hofgrundstück angrenzenden Fläche, die heute als Acker bewirtschaftet wird, kamen früher vereinzelt Laubgehölze vor. Nördlich der jetzigen Hofgebäude wurde die Fläche als Wiese genutzt, auch hier waren mitunter einzelne Laubgehölze vorhanden. Im Plangebiet sind bereits in der preußischen Landesaufnahme keine Hinweise auf einen moorigen Standort mehr gegeben. Lediglich nordwestlich in rund 300 m Entfernung und südöstlich in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet symbolisieren Torfstiche die Nutzung der Moore. Es kann daher vermutet werden, dass innerhalb des Plangebietes die Moorkultivierung schon vor Ende des 19. Jahrhunderts stattgefunden hat. Charakteristische historische Landschaftselemente, wie die umgebenden Hofgehölze und die Zufahrt, 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 angrenzenden Straßen, aber auch Emissionen durch die landwirtschaftliche Flächennutzung sowie durch die Bebauung der Vorweiden. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

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

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen von mehreren Lebensraumtypen. Bei den im untersuchten Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen handelt es sich überwiegend nicht um Sonderbiotope. Anders verhält es sich mit den Baumreihen und dem gesetzlich geschützten Biotop, hier ist das Artenvorkommen höher einzuschätzen. Im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt kann dem Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung zugemessen werden.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Sach- und Kulturgüter in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich ein naturschutzrechtlich geschütztes Objekt im Plangebiet, das zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG zählt. Hierbei handelt es sich um den Biotoptyp *Nährstoffreiche Nasswiese* (GNR).

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet bezogen auf das hier behandelte Schutzobjekt eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe 2 -3) zugewiesen.

k) 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. 6 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	Belasteter Teil des Plangebietes	1
Pflanzen und Tiere	<i>Baumreihe</i> (HBA)	-
	<i>Sonstiger Einzelbaum</i> (HBE)	-
	<i>Rubus- / Lianengestrüpp</i> (BRR)	III
	<i>Nährstoffreicher Graben</i> (FGR)	II
	<i>Nährstoffreiche Nasswiese</i> (GNR) §	V
	<i>Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</i> (UHM)	III
	<i>Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte</i> (UHF)	III
	<i>Heterogenes Hausgartengebiet</i> (PHH)	I

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
	Befestigter Weg (OVW)	I
	Landwirtschaftliche Gebäude (OD)	I
	Acker (A)	I
Boden	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
Wasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	2 - 3
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.
Regenerations- ++ 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

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wurde eine Fledermauserfassung durchgeführt und auf Grundlage einer Ortsbegehung eine Potentialabschätzung für Brutvögel und Amphibien vorgenommen. Lediglich das potentielle Vorkommen der Art Schleiereule wurde vor Ort genauer geprüft. Der für das Plangebiet erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dem Anhang VI zu entnehmen. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für einige Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.

10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung des geplanten Wohnparks nicht möglich. Die Flächen würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

10.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

10.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Für einige Arten der Avifauna, der Fledermäuse sowie der Amphibien sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung, Anhang VI).

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, 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 der Wohnparkanlage einstellen wird, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die Seniorenwohnanlage und die Infrastruktur 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 und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Mit dem Bau der Wohnparkanlage in einer ländlichen Region ist auf den angrenzenden Straßen mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin kann gegebenenfalls von weiteren Schallimmission durch die Bewohner und zusätzlichen Besuchern ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

10.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Aufgrund des demographischen Wandels und der dadurch bedingten Nachfrage an altersgerechten Wohnangeboten wird das Plangebiet zukünftig durch die vorgesehenen Wohnmöglichkeiten für Senioren und pflegebedürftige Personen nunmehr insgesamt eine große Bedeutung für den Menschen erhalten. Damit verbunden ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Betreuung und Pflege der dort wohnenden Menschen. Durch die Errichtung des Wohnparks kann auch der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Ortsprägende Strukturen wie der Baumbestand an der Eickedorfer Straße und der angrenzende Graben bleiben bestehen und können weiterhin ein Heimatgefühl vermitteln. Eine Bedeutung des Plangebietes für die menschliche Erholung in der freien Landschaft ist fortan durch die geplante Parkanlage, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, gegeben.

Mit Realisierung der hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhaben verliert das Gebiet des Weiteren seine Bedeutung für die Landwirtschaft und damit seine Bedeutung als Produktionsfläche von Nahrungs- und Futtermitteln für die menschliche Nutzung.

Hinsichtlich des Schallschutzes werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen festgesetzt, so dass die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Sondergebiet gewährleistet werden können.

Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wurde ein Geruchsgutachten erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchshäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden nicht überschritten werden und somit die Werte für Wohngebiete eingehalten werden (siehe Anhang V).

⇒ Dem Plangebiet kann durch die Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort, der Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie der Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für den Bau eines Wohnparks auf insgesamt etwa 2,0 ha. In Bezug auf die derzeitige planungsrechtliche Situation existieren im Osten des Plangebietes bereits genehmigte Gebäude sowie Wege von zusammen ca. 2.000 m². Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine *Fläche für Landwirtschaft* dar. Da es in diesem Bereich zu einer Nachverdichtung kommt, ist hier von keiner höheren Belastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und der damit vorgesehenen Errichtung eines Wohnparks wird die derzeitige landwirtschaftliche Ackerfläche ihrer Nutzung entzogen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beläuft sich auf etwa rund 10.500 m². Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch bereits bestehende Versiegelungen im Plangebiet (Gebäude und Wege) erreicht. Eine bislang gänzlich unbelastete Fläche würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel „*Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung*“. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das *Sondergebiet* weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), den unbelasteten *landwirtschaftlichen Flächen* kommt zukünftig ebenfalls nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche zu.

c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der schon bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lediglich die Biotoptypen

- *Baumreihe* (HBA),
- *Sonstiger Einzelbaum* (HBE),
- *Rubus-Gestrüpp* (BRR),
- *Nährstoffreiche Nasswiese* (GNR) §,
- *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM),
- *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* (UHF),
- *Heterogenes Hausgartengebiet* (PHH) und
- *Acker* (A)

durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die Festsetzung eines *Sondergebietes* ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zulässig, so dass ein vollständiger Verlust dieser Lebensräume möglich ist. Als Lebensräume mit einer höheren Wertigkeit sind davon die fünf erstgenannten Biotope betroffen, für die von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen ist. Anders verhält es sich bei den beiden letztgenannten Biotopen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen. Hier ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der zum Teil gewerblichen Nutzung im Plangebiet, als auch der angrenzenden vorhandenen Erschließungsstraßen Eickedorfer Straße und Speckmannstraße (Kreisstraße 10), unterliegt das Plangebiet einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung, kein relevanter Anstieg des Störungspotentials bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird. Genauere Aussagen hierzu sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang VI) zu entnehmen. Darüber hinaus bleiben mit den festzusetzenden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie den zu erhaltenden Bäumen Habitate mit einer Bedeutung für die Fauna bestehen.

- ⇒ Den Biotoptypen *Baumreihe* (HBA), *Rubus-Gestrüpp* (BRR), *Nährstoffreiche Nasswiese* (GNR), *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) und *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* (UHF) kommt zukünftig lediglich nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nr. 49 wird zum einen der bauliche Bestand festgeschrieben, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Anders stellt sich dies in den Bereichen dar, die derzeit als Garten-, Grünland-, Ruderalfläche sowie als Acker genutzt werden. Hier gehen 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 der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

- ⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Dies gilt auch für die zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte (z. B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

e) Wasser

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

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Torfschichten eine Versickerung zur ordnungsgemäßen Beseitigung von Oberflächenwasser nicht ohne weitere Maßnahmen geeignet ist. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist daher über die Einrichtung von Sickermulden im Plangebiet vorgesehen (vgl. Anhang IV).

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden sowie der vorgesehenen Versickerung vor Ort 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.

f) Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits eine Bebauung aufweist, ist in diesen Bereichen von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirken auch die südlich verlaufende Kreisstraße 10 und die nördlich gelegene Eickendorfer Straße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima. In Anbetracht der klimatischen Gegebenheiten mit hohen Windgeschwindigkeiten und dem Erhalt von Bäumen ist allerdings 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.

g) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung wird sich die zusätzliche Bebauung insgesamt nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist zudem, dass an der nördlichen sowie nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzstreifen festgesetzt wird, der mit heimischen und standortge-

rechten Gehölzen zu bepflanzen ist und zur Eingrünung des Plangebietes dient. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden zudem insgesamt 31 *zu erhaltende Bäume* festgesetzt. Die vorgesehene öffentliche Parkfläche, auf der ebenfalls heimische und standortgerechte Gehölze angepflanzt werden, trägt darüber hinaus zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

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

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es insbesondere im Bereich des Grünlandes sowie der Ruderalflächen zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig werden vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Damit wird für diese Bereiche die Artenvielfalt gesichert bzw. erhöht.

Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugerechnet.

i) Schutzgebiete und -objekte

Das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG (Biotoptyp *Nährstoffreiche Nasswiese*) wird durch die vorliegende Planung überplant. Daher hat die Gemeinde Grasberg einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz bereits beim Landkreis Osterholz eingereicht.

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

10.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 7: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2	1
	Belasteter Teil des Plangebietes	1	1
Pflanzen und Tiere	Baumreihe (HBA)	-	- / 1
	Sonstiger Einzelbaum (HBE)	-	1
	Rubus- / Lianengestrüpp (BRR)	III	I
	<i>Nährstoffreicher Graben (FGR)</i>	II	II
	Nährstoffreiche Nasswiese (GNR) §	V	I
	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III	I
	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	III	I
	<i>Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)</i>	I	I
	<i>Befestigter Weg (OVW)</i>	I	I
	<i>Landwirtschaftliche Gebäude (OD)</i>	I	I
	<i>Acker (A)</i>	I	I
Boden	zukünftig zusätzlich überbaubare Flächen	2	1
	Im Bestand versiegelte Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	2 – 3	1
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- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar
fähigkeit: rierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) (-150 Jahre Regenerationszeit)

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

10.2.6 Eingriffsbilanz

10.2.6.1 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 Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen 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.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁵ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

⁵ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig betroffenen 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 Beeinträchtigun-

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.

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“ (BREUER 2006).

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich 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.

gen ...“ 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.

- 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.

10.2.6.2 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:

- Inanspruchnahme einer teilweise bereits bebauten sowie überwiegend intensiv genutzten Fläche, die überwiegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist.
- Festsetzung von 31 erhaltenswerten Einzelbäumen als „zu erhaltende Bäume“. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich ausschließlich um Laubgehölzarten.
- Festsetzung von Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im nördlichen sowie nordöstlichen Bereich des Plangebietes und Erhalt von Bäumen im Bereich dieser Flächen.
- Während der Baumaßnahmen werden die möglich betroffenen Gehölze durch einen Anfahrtschutz gesichert.
- Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* bieten zudem eine Eingrünung an der nord-, sowie nordöstlichen Plangebietsgrenze und damit eine Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Jungvögeln und Zerstörungen von Gelegen während der Bauphase auszuschließen, sind Gehölzbeseitigungen und Abriss- sowie Umbaumaßnahmen an Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Zerstörungen von Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse auszuschließen, werden Bäume zum Erhalt festgesetzt.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Störungen von Vögeln auszuschließen, ist zu starker Lärm durch die Baumaßnahmen während der Brut- und Jungenaufzuchtphase zu vermeiden.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf möglichen Tötungen von potentiellen Amphibien während der Bauphase zu vermeiden, sind bei einer Beseitigung der Gehölze von Anfang November bis Mitte März die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier potentiell Amphibien überwintern können. Bei wärmerer Witterung sind entsprechende Arbeiten bis Mitte November bzw. ab Anfang März möglich.

10.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Hinsichtlich des Schutzgutes Schutzobjekte und der damit verbundenen Überplanung eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG wurde bereits von der Gemeinde Grasberg ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung beim Landkreis Osterholz eingereicht (vgl. Anhang VII). Entsprechend wurde hierfür eine Kompensationsfläche mit dazugehörigen

Maßnahmen beschrieben bzw. festgelegt und gilt als beglichen, wenn die Genehmigung des Landkreises vorliegt. Daher findet in der nachfolgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfs keine weitere Betrachtung des Schutzgutes Schutzobjekte statt.

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen

- *Baumreihe* (HBA),
- *Sonstiger Einzelbaum* (HBE),
- *Rubus-Lianengestrüpp* (BRR),
- *Nährstoffreiche Nasswiese* (GNR) §,
- *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) und
- *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* (UHF).

Durch die geplante Bebauung und der Erschließungsanlagen wird die **Baumreihe** mit einer Fläche von 79 m², das **Rubus-Lianengestrüpp** mit einer Fläche von 236 m² sowie die **Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** auf 3.970 m² und die **Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte** auf 2.283 m² vollständig beseitigt werden. Für diese III-wertigen Biotoptypen ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 vorgeschrieben, so dass 6.568 m² an anderer Stelle geschaffen werden müssen. Des Weiteren errechnet sich mit der Überplanung von drei **Sonstigen Einzelbäumen** ein Kompensationsbedarf von zusammen 75 m² (3 x 25 m²).

Der Verlust der **Nährstoffreichen Nasswiese**, die zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG zählt, betrifft eine Fläche von 850 m². Entsprechend dem Kompensationsmodell bedarf es für diesen Biotoptyp der Wertstufe V einer Kompensation im Verhältnis 1 : 3, so dass sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.550 m² errechnet. Dieser Ausgleichsbedarf ist schon im Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG berücksichtigt worden (siehe Anhang VII), so dass hier keine weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von 6.643 m².

Schutzgut Boden

Infolge der vorliegenden Planung kommt es durch Baumaßnahmen und Versiegelungen zu einer vollständigen Überprägung der anstehenden Böden. Davon betroffen sind die Flächen im Plangebiet, die bisher nicht bebaut sind. Dies sind die bisher unbebauten Flächen mit den Biotoptypen:

- *Baumreihe*,
- *Sonstiger Einzelbaum*,
- *Rubus-Lianengestrüpp*,
- *Nährstoffreiche Nasswiese*,
- *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte*,
- *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* und
- *Acker*.

Im vorliegenden Plangebiet wird eine *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,5 festgesetzt und geregelt, dass die Überschreitung 10 % der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen betragen darf, so dass

sich insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,55 ergibt. Demnach ergibt sich für das insgesamt 19.994 m² große Plangebiet eine mögliche Versiegelung von 10.997 m² (19.994 m² x GRZ 0,55). Da bereits schon Versiegelungen von zusammen 2.066 m² durch Gebäude und Wege im Plangebiet aktuell bestehen, sind diese als genehmigt anzusehen und nicht erneut zu kompensieren. Daraus folgt eine neu versiegelbare Fläche von 8.931 m² (10.997 m² - 2.066 m²), womit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einhergeht.

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen des Schutzgutes 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 4.466 m².

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt insgesamt **11.109 m²**.

10.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Interne Kompensation

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die insgesamt eine Fläche von **1.402 m²** umfasst. Da im nördlichen Bereich bereits ein Baum in der Anpflanzfläche stockt, der auch zum Erhalt festgesetzt ist, verbleibt als interne Kompensation eine Fläche von 1.377 m² (1.402 m² - 25 m²).

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche, spätestens in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende Strauch-Baumhecke. Den textlichen Festsetzungen Nr. 6 sind weitere Details der Maßnahme zu entnehmen.

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust der 79 m² großen *Baumreihe*, des 236 m² großen *Rubus-Gestrüpps* sowie der drei *Sonstigen Einzelbäume* mit einer Fläche von zusammen 75 m² vollständig ausgeglichen werden. Die verbleibende interne Kompensationsfläche von 987 m² kann als Ausgleich für das Schutzgut Boden herangezogen werden. Durch die vorgesehene Bepflanzung wird sich langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen, die beispielsweise nicht durch Düngemittel sowie mechanische Bodenbearbeitung negativ beeinflusst wird.

Im Ergebnis verbleibt folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut Pflanzen und Tiere	6.253 m ²
Boden	3.479 m ²
Summe:	9.732 m²

Externe Kompensation

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf von 9.732 m² ist es geplant, eine externe Fläche in Anspruch zu nehmen, die östlich an das Plangebiet grenzt. Es handelt sich um das Flurstück 327/12, Flur 2, Gemarkung Eickedorf mit einer Gesamtgröße von rund 15.000 m² (vgl. nachfolgende Abbildung). Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich in Form einer Ackerbewirtschaftung genutzt und ist dem Biotoptyp *Acker (A)* zuzuordnen, der als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) aufweist.

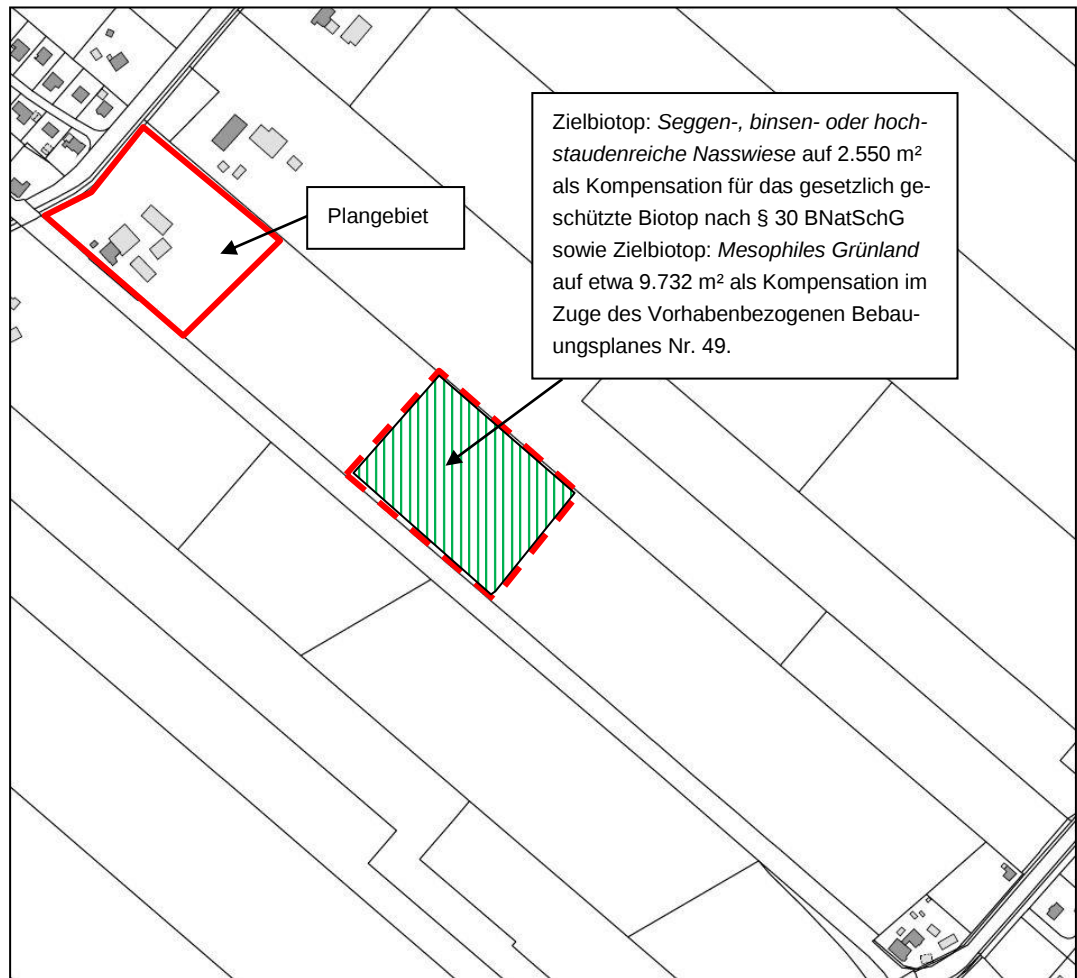


Abb. 8: Lage des Plangebietes (rot umrandet) sowie ungefähre Lage und Abgrenzung der gesamten externen Kompensationsfläche (rot gestrichelt umrandet). Die genaue Abgrenzung der beiden Ziel-Biotoptypen ergibt sich, wenn nach längeren Regenfällen die Bereiche im Gelände gut erkennbar sind.

Als Kompensationsfläche wird der zentrale Bereich des genannten Flurstückes herangezogen. Die Kompensation des gesetzlich geschützten Biotops, die im eingereichten Antrag auf Ausnahme oder Befreiung an den Landkreis Osterholz behandelt wurde, soll dabei auf einer Fläche von 2.550 m² im tiefst möglichen und somit nassesten Bereich des genannten Flurstückteiles mit dem Zielbiotop *Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese* (GN) erfolgen. Eine genaue Abgrenzung der Lage ist erst möglich, wenn dieser Bereich nach längeren Regenfällen im Gelände gut erkennbar ist. Auf der verbleibenden Fläche soll der weitere Kompensationsbedarf für die vorliegende Bauleitplanung umgesetzt und als *mesophiles Grünland* (GM) entwickelt werden. Das *mesophile Grünland* soll hierbei auch als Pufferfläche für die Ausgleichsfläche des gesetzlich geschützten Biotops fungieren.

Durch die vorgesehene neu angelegte Grünlandfläche ist davon auszugehen, dass sich bei einer entsprechenden Pflege des bisherigen Ackerbiotops die Haupteinheit *Mesophiles Grünland* (GM) entwickeln kann. Die moorigen Bodenstandorte bieten dazu entsprechende Voraussetzungen.

Zur Kompensation sind spätestens ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Wohnpark Eickedorf" die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Zunächst Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Grünlandsaatmischung (für den Standort geeignetes Regiosaatgut, hierfür eignen sich Saatgutmischungen für Feuchtwiesen).
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung (incl. Gülle) und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Zur Verminderung des Nährstoffangebotes in den ersten drei Jahren drei Mahden. Ab dem dritten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr. Die Mahd sollte im Zeitraum zwischen Juni und Oktober stattfinden, wobei die erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 15. Juni erfolgt.
- Die Mahd sollte von innen nach außen oder von einer zu anderen Seite durchgeführt werden. Das anfallende Mähgut ist abzufahren.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 20. März bis 15. Juni nicht zulässig.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni eines jeden Jahres.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust von 9.732 m² für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden vollständig ausgeglichen werden. Durch die vorgesehene Grünland-Extensivierung wird sich langfristig eine natürlichere Bodengenese einstellen, die nicht wie bei einer Ackerbewirtschaftung durch Spritz- und Düngemittel sowie mechanische Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) negativ beeinflusst wird.

Insgesamt wird die Fläche durch die benannten Maßnahmen zukünftig zahlreichen Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen.

Mit der Maßnahme kann für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden der Verlust der zu versiegelnden Fläche ausgeglichen werden. Im Ergebnis verbleibt somit kein Kompensationsbedarf.

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 im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel der Nachfrage nach altersgerechten Wohnmöglichkeiten in der Ortschaft Grasberg nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich Einheimische sowie potentielle Neubürger andere altersgerechte Wohnstandorte, auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Ortschaft Grasberg keine geeignete Alternative dar.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass der Siedlungsbereich direkt angrenzt sowie die Lage des Plangebietes mit einer guten Anbindung, die die Grundversorgung der Anwohner sicherstellen kann. Außerdem werden die beiden bestehenden Zuwegungen zum Plangebiet weiter genutzt, so dass keine weitere Zuwegung für die geplante Wohnanlage erforderlich ist. Weiterhin werden für die Planung überwiegend Flächen mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen.

Alternative Standorte im Hauptort von Grasberg sind aus unterschiedlichen Gründen nicht für die Ausweisung von Siedlungsflächen geeignet: Flächen im Norden und Nordwesten des Hauptortes sind im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt und somit nicht ohne Weiteres für die Entwicklung eines Wohnparks geeignet. Des Weiteren sind hier immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte bei Ausweisung einer Nutzung mit dem Schutzanspruch einer Wohnbebauung in einer für Gewerbe vorgesehenen Fläche zu erwarten. Ebenso ist eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen aus Gründen des Immissionsschutzes am östlichen Rand des Hauptortes durch die Nähe zur aktiven Landwirtschaft und im Südwesten durch die Nähe zum Klärwerk derzeit nicht möglich. Des Weiteren steht die geplante Fläche für die Ausweisung von Siedlungsflächen zur Verfügung und durch die Aufstellung als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde auch die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sicherstellen. Andere Standorte stellen für die geplante Seniorenwohnanlage in der Ortschaft Grasberg aus diesen Gründen keine Alternative dar.

10.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ mit entsprechenden Gebäuden bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude 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.

Das Überschwemmungsgebiet der Wörpe erstreckt sich entlang des Fließgewässers in einer Entfernung von etwa 500 m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt bei einer Höhe von etwa 6 m ü. NHN, die nördliche Grenze des Überschwemmungsgebietes etwa bei 5,5 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Daher kann 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 die 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 rund 1 km zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie 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 (NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein 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.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde Anfang November 2018 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, 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 (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) 2014) zurückgegriffen. Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

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

Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Beschreibung der Situation ein Schallgutachten, eine Baugrunduntersuchung sowie ein Geruchsgutachten erstellt. Darüber hinaus wurden Kartierungen der Biotoptypen und der Fledermäuse sowie eine Potentialabschätzung für die Avifauna und die Amphibien durchgeführt.

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“ (BREUER 2006).

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

10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung 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.

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung in der Gemeinde Grasberg soll als Vorbereitung dienen, um die Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage zu schaffen, die von der Con-vivo Unternehmensgruppe betrieben werden soll. Geplant ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Seniorenwohnanlage*“.

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 Fläche, Pflanzen und Tiere, Boden und Schutzobjekte betroffen.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Für das Schutzgut Schutzobjekte und dem dazugehörigen gesetzlich geschützten Biototyp nach § 30 BNatSchG wurde im Vorfeld ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung beim Landkreis Osterholz eingereicht. Im vorliegenden Umweltbericht ist daher für das Schutzobjekt kein weiterer Ausgleich erforderlich.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 10.408 m². Dieser soll auf einer internen sowie einer externen Flächen gedeckt werden.

Im Bereich der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume und Sträucher gepflanzt. Die Anpflanzung der Gehölze, die den Schutzgütern Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden zugutekommen, tragen des Weiteren auch zu einer landschaftsge-rechten Eingrünung des Plangebietes bei.

Im Bereich der externen Kompensationsfläche ist die Entwicklung eines mesophilen Grün-landes vorgesehen. Bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird auf der externen Fläche ein extensives Grünland entwickelt, so dass sich in diesem Bereich auf der bislang genutzten Ackerfläche die natürlichen Bodenfunktionen wieder entwickeln kön-nen und auch für Pflanzen und Tiere ein geeignetes Habitat geschaffen wird.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erhebli-chen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

10.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

BAUGB, 2017: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist., s.l..

BREUER, W., 2006: Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In: Beiträge zur Eingriffsregelung V. 72 S., Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen)

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014: NIBIS® Kartenserver. [Online] Stand: 2014, aufgerufen am: 25.10.2017, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

LANDKREIS VERDEN, FACHDIENST NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, Landkreis Verden-Der Landrat (Hrsg.), 2008: Landschaftsrahmenplan 2008, Verden (Aller).

NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO, 2017: Norddeutscher Klimaatlas. [Online] Stand: 2017, aufgerufen am: 01.08.2017, <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

PLANUNGSGRUPPE STADTLANDSCHAFT HANNOVER, 1999: Landschaftsplan Kirchlinteln 1999, Hannover: Gemeinde Kirchlinteln.

VON DRACHENFELS, O., 2016: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. 326 S., Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Heft A/4)

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

Bremen, den 16.08.2019 / 15.11.2019

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

gez. D. Renneke

Grasberg, den 06.12.2019

L. S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 26.06.2018 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 06.06.2018 bis 13.07.2018.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 06.12.2019

L. S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Anhang I Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 22.01.2019)

Anhang II Fachtechnische Stellungnahme - Schall (Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen,
Stand: 12.08.2019)

Anhang III Themenkarten Lärmbelastung Tag- und Nachtzeit (Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, Stand: 12.08.2019)

Anhang IV Baugrunduntersuchung (Ingenieurgemeinschaft für Geotechnik, Bremen, Stand:
28.08.2018)

Anhang V Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand:
25.01.2019)

Anhang VI Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Instara GmbH, Bremen, Stand: 13.11.2019)

Anhang VII Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG für einen Teilbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ (Instara GmbH, Stand: 24.06.2019)

Anhang VIII Lageplan der Bäume (Instara GmbH, Stand: 13.11.2019)

Anhang IX: Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Convivo Unternehmensgruppe, Bremen, Stand: 15.11.2019)