
BEGRÜNDUNG ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22
"SPECKMANNSTRASSE /
AM SCHIFFGRABEN"**

**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG**

Abschrift

GEMEINDE GRASBERG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
5.	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG.....	5
6.	ANSCHLUSSPLANUNGEN	5
7.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL	6
8.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	7
9.	INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
10.	STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN	11
10.1	Verkehrswesen	11
10.1.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
10.1.2	Ruhender Verkehr	12
10.1.3	Sichtdreiecke	13
10.2	Baugebiete.....	13
10.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
10.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	14
10.2.3	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)	15
10.3	Grünordnerische und landschaftspflegerische Belange.....	17
10.3.1	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)	17
10.3.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	18
10.3.2.1	Gesetzliche Grundlagen	18
10.3.2.2	Anwendung der Eingriffsregelung	19
10.4	Belange der Wasserwirtschaft.....	27
10.5	Belange der Landwirtschaft	27
10.6	Belange des Immissionsschutzes	28
11.	FLÄCHENÜBERSICHT	29
12.	VER- UND ENTSORGUNG.....	29
12.1	Wasserversorgung.....	29
12.2	Elt-Versorgung	30
12.3	Fernmeldeversorgung.....	30
12.4	Abfallentsorgung.....	30
12.5	Abwasserbeseitigung.....	31
12.6	Oberflächenentwässerung.....	31
12.7	Löschwasserversorgung.....	31
13.	ALTABLAGERUNGEN	31
14.	FOLGEMASSNAHMEN	32
14.1	Bodenordnende Maßnahmen	32
14.2	Sozialmaßnahmen.....	32
15.	KOSTEN	32

1. PLANAUFGSTELLUNG

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 25.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Speckmannstraße / Am Schiffgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für den anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz zur Verfügung gestellten Rahmenkarte (Az.: V 1021/92), Maßstab 1 : 1.000, erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

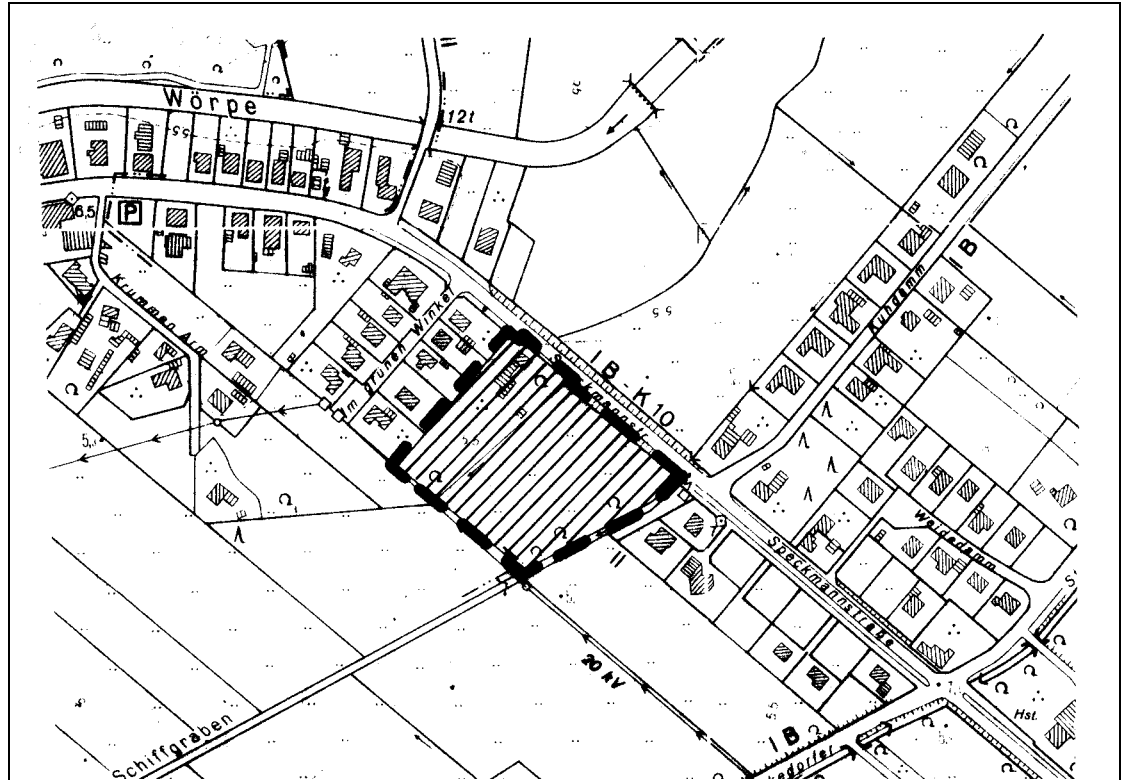
Der Bebauungsplan Nr. 22 "Speckmannstraße / Am Schiffgraben" liegt am östlichen Ortsausgang von Grasberg an der "Speckmannstraße". Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche zwischen der Bebauung an der Straße "Im grünen Winkel" und dem Grasberger Schiffgraben.

Im einzelnen wird das Bebauungsplangebiet wie folgt begrenzt:

- (1) im Nordosten durch die "Speckmannstraße",
- (2) im Südosten durch den Grasberger Schiffgraben,
- (3) im Südwesten durch die Nordostgrenze der Flurstücke 7/2 und 6/6 der Flur 1, Gemarkung Grasberg,
- (4) im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südöstlichen Bebauung an der Straße "Im grünen Winkel" (Flurstücke 63/26, 63/28, 63/29, 63/23, 63/22, 63/21).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen ist das Flurstück 63/13 der Flur 1, Gemarkung Grasberg.

Der Geltungsbereich ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der folgenden Übersicht zu ersehen:



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (Blatt 2819/6, 12 und 2820/1, 7), 1980.
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am : 14.03.1991 (AZ: V 1002/91), Katasteramt Osterholz-Scharmbeck (unmaßstäblich verkleinert)

4. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Inhalte für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5. **STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG**

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg aus dem Jahre 1983 stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbaufläche" dar. Auch im Nordwesten und Südwesten grenzen "Wohnbauflächen" an. Im Südosten schließen "Wohnbauflächen" entlang der "Speckmannstraße" an, weiter südlich ist "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der gegenüberliegende Bereich an der "Speckmannstraße" stellt "Gemischte Baufläche" dar, weiter ostwärts grenzen "Wohnbauflächen" an.

Der Bebauungsplan Nr. 22 weist für den gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" aus. Dadurch wird den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entsprochen. Demzufolge wird der Bebauungsplan Nr. 22 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, und die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gewährleistet.

6. **ANSCHLUSSPLANUNGEN**

Im Südwesten hat der Bebauungsplan Nr. 22 Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Krummen Arm". Dieser setzt in den angrenzenden Flächen "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Grundflächen- und Geschoßflächenzahl von 0,2 fest.

Nach Nordwesten schließt das Baugebiet "Im grünen Winkel" an, für den der Bebauungsplan Nr. 4 "An der Speckmannstraße" folgende Festsetzungen trifft: "Allgemeines Wohngebiet", nur das Grundstück "Im grünen Winkel Nr. 2" ist als "Mischgebiet" ausgewiesen.

Nordöstlich der "Speckmannstraße" liegt der Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnbereich Speckmannstraße - zwischen Hausstelle und Kuhdamm". Dieser setzt im straßenseitigen Bereich an der "Speckmannstraße" ein "Mischgebiet" und im hinteren, nordöstlichen Bereich ein "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sind Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Bereichen nicht zu erwarten.

7. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Grasberg muß der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Grundstücken durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommen. Um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, ist die Gemeinde Grasberg bestrebt, neue Bauflächen in erster Linie im unmittelbaren Anschluß an den Ortskern von Grasberg (Grasberg ist der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde) bereitzustellen und in diesem Zusammenhang die im Flächennutzungsplan als "Wohnbauflächen" oder "Gemischte Bauflächen" dargestellten Flächen durch Bebauungspläne einer Bebauung zuzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird diesen Zielen Rechnung getragen. Der am Ortsausgang von Grasberg befindliche Bereich hat Anschluß an den Ortskern von Grasberg und die Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen an der "Speckmannstraße". Für die Bereiche westlich und nordöstlich des Plangebiets wurden bereits Bebauungspläne aufgestellt (vgl. Punkt 6), so daß die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des gegenständigen Planbereichs zur Abrundung dieses Siedlungsbereiches beiträgt. Diese Abrundung ist auch im Zusammenhang mit der Wohnbebauung am "Kuhdamm" und "Weidedamm" zu sehen, die im Osten anschließt.

Zu einer Bebauung der Baulücken unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Bereich der Ortschaft Grasberg ist folgendes auszuführen:

- Im Ort Grasberg treten zwar Baulücken auf, die Eigentümer sind jedoch größtenteils nicht bereit, die Grundstücke für eine Bebauung zu veräußern bzw. diese selber zu bebauen.

Die Flächen werden u.a. als Gartenland oder landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke, die im Moment einer Bebauung zugeführt werden können, sind längst nicht ausreichend, um die große Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zu decken.

- Auch bei der Umsetzung der anderen Bebauungspläne in der Ortschaft Grasberg gibt es Schwierigkeiten. So befinden sich die noch unbebauten Bereiche im Bebauungsplan Nr. 12 noch überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung und eine Bebauung oder Veräußerung wird von den Eigentümern auf längere Sicht nicht angestrebt. Die Flächen sind somit nicht verfügbar. Ähnliches gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10, in dem die Bebauung nur z.T. erfolgt ist. Zur Zeit ist ein Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet worden. Der im Nordosten anschließende Bebauungsplan Nr. 21 ist noch im Verfahren, eine Bebauung der Fläche soll nach Ablauf des Verfahrens erfolgen.

Abschließend ist also nochmals darauf hinzuweisen, daß die im Rahmen dieses Bebauungsplanes auszuweisenden Wohnbauflächen dringend benötigt werden, um der Baulandnachfrage gerecht zu werden und daß dieses Wohngebiet im Anschluß an die vorhandene Bebauung zu einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung beiträgt, zumal die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als "Wohnbaufläche" ausgewiesen ist.

8. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsrandbereich von Grasberg an der "Speckmannstraße". Im Nordwesten grenzt das Wohngebiet "Im grünen Winkel" an, das z. Z. den Abschluß des Ortes Grasberg (verkehrliche Ortsdurchfahrt) darstellt. Der Bereich östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22 ist entlang der "Speckmannstraße" (bis zur "Eickedorfer Straße") und entlang der Straßen "Kuhdamm" und "Weidedamm" bebaut. Diese Bebauung stellt sich zum größten Teil als Wohnbebauung dar.

Die von der gegenständigen Planung betroffene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die "Speckmannstraße" und daran nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Planbereich liegt in einem Abstand von etwa 200 m zur Wörpe, die Bodenverhältnisse sind dementsprechend feucht. Der Standort ist gekennzeichnet durch einen entwässerten, nährstoffarmen Hochmoorboden, der ein nur geringes landwirtschaftliches Ertragspotential aufweist. Bodentypologisch handelt es sich um einen anmoorigen Gley-Podsol mit Orterde. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Hochmoortorf über glazifluvialtem und fluvialtem

Sand. Das Relief in diesem Landschaftsraum ist weitgehend eben, die Landschaft geprägt von Grund- und Oberflächenwasser.

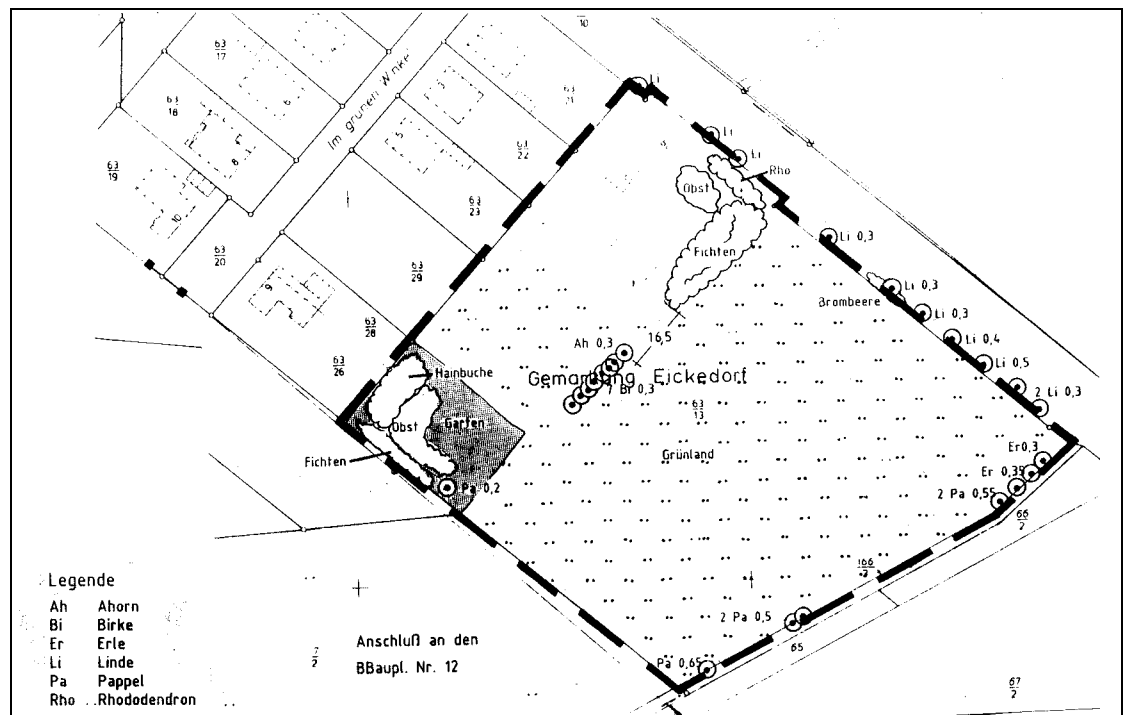
Die Fläche im Planungsgebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Teil der Fläche im Nordwesten ist bereits bebaut ("Speckmannstraße Nr. 80"). Im Südwesten befindet sich eine als Garten genutzte Fläche, die zum Grundstück "Speckmannstraße Nr. 80" gehört. Zwischen Garten und Wohngebäuden befindet sich eine Baumreihe. Den östlichen Abschluß des Plangebiets bildet der Grasberger Schiffgraben, der nach Südwesten hin entwässert.

Die "Speckmannstraße" verläuft auf einem Damm, dessen etwa um 2 m steil abfallende Böschung in das Plangebiet übergeht.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 22 läßt sich in folgende Biotoptypen gliedern.

- (1) Grünland
- (2) Garten
- (3) Gehölze

Die folgende Abbildung zeigt die Nutzung der Fläche:



(1) Grünland:

Der größte Teil der Fläche des Planbereiches wird als Wiese genutzt. Die Grünlandnutzung stellt die typische Nutzungsform für den Niederungsbereich der Wörpe und die Hochmoorlandschaft "Teufelsmoor / Wörpeniederung" dar.

Durch die intensive Nutzung weist die Fläche keine besonderen Arten auf; das Arteninventar beschränkt sich auf Süßgräser und einige Kräuter (z.B. Spitzwegerich, Löwenzahn, Weißklee). Zum Zeitpunkt der Kartierung (September 1992) war die Wiese kurz gemäht und zeigte keine Strukturunterschiede.

Der Wert dieser Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege ist als gering zu bezeichnen; es treten keine aus vegetationsökologischer Sicht wertvollen Pflanzenbestände auf, die einer Bebauung entgegenstehen würden.

(2) Garten

Im Zusammenhang mit dem Gebäude "Speckmannstraße Nr. 80" treten Gartenflächen auf. Die Flächen in Gebäudenähe sind zum großen Teil mit Zierpflanzen, wie Rhododendren, Fichten und anderen nicht einheimischen Gehölzen bestanden. Daneben kommen auch Obstgehölze vor.

In der Südwestecke des Plangebiets wird eine weitere Fläche, die zum o. g. Grundstück gehört, als Gartenland genutzt. Hier sind Elemente des Nutz- (Gemüsebeete, Obstgehölze) und des Ziergartens vorhanden.

Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, daß es sich um typische Hausgartenflächen handelt, die nur eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweisen, wobei Laubgehölzbestände für Naturschutz und Landschaftspflege eine höhere Bedeutung haben als Nadelgehölze. Dies ist dadurch begründet, daß Laubgehölze im Gegensatz zu Nadelgehölzen auf diesem Standort heimisch sind und somit auch der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt Lebensraummöglichkeiten bieten können.

(3) Gehölze

Gehölzbestände kommen - abgesehen von den Gartenflächen - vor allem im Randbereich der Fläche vor, so an der "Speckmannstraße" und am Grasberger Schiffgraben. An der Straße handelt es sich um 10 Linden, die im Straßenraum stehen und Stammdurchmesser von 0,3 - 0,5 m aufweisen. Am Schiffgraben kommen fünf Pappeln und drei Erlen vor, die durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Zwischen dem Wohnhaus Nr. 80 und der hinteren Gartenfläche, die zum Wohnhaus gehört, befindet sich eine Reihe von Birken (7 Birken mit einem Stammdurchmesser von je 0,3 m) und ein Ahorn (Stammdurchmesser 0,3 m). Diese Gehölzreihe ist als erhaltenswert und prägend einzustufen.

9. INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 22 enthält Festsetzungen über:

- (1) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise,
- (2) Verkehrsflächen,
- (3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- (4) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- (5) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (6) öffentliche Grünflächen sowie
- (7) gestalterische Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

10. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

10.1 Verkehrswesen

10.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die "Speckmannstraße".

Der Innenbereich des Planungsgebiets wird durch eine 7 m breite Planstraße erschlossen, die Anschluß an die "Speckmannstraße" hat. Von der Planstraße zweigt eine kurze, 3 m breite Stichstraße ab, die der Erschließung des östlichsten Grundstücks an der "Speckmannstraße" dient.

Der Ausbau der inneren Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigt vorgesehen. Geplant ist eine Verschwenkung der Fahrbahn und die Anpflanzung von Straßenbäumen. Der Ausbau der Planstraße ist Gegenstand der Ausbauplanung und soll im Bebauungsplan Nr. 22 nicht näher geregelt werden. Es wird aus Gründen des Brandschutzes darauf hingewiesen, daß die Planstraße keine Stufen aufweisen darf, ständig freizuhalten und nicht durch Einbauten einzuengen ist. Der Einsatz von Feuer- und Rettungsfahrzeugen muß jederzeit gewährleistet sein. Die Kurvenradien der Erschließungsstraße sind so festgesetzt, daß die Kurven auch von dreiachsigen Fahrzeugen befahren werden können.

Der Verlauf der inneren Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der Erschließung des westlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 12 "Am Krummen Arm" zu sehen. Es ist vorgesehen, daß die Planstraße im gegenständigen Planbereich eine Fortführung der Planstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 12 zur "Speckmannstraße" bildet. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 22 verkehrstechnisch an die Kreisstraße und an die Planstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 12 angeschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt - mit Ausnahme der vorhandenen Gebäude "Speckmannstraße Nr. 80" und der eventuell neu entstehenden Gebäuden auf diesem Grundstück - über die Planstraße und deren Stichstraße. Um zu verhindern, daß Ein-

fahrten an der vielbefahrenen Kreisstraße entstehen, ist für die neuen Grundstücke an der "Speckmannstraße" ein Zu- und Ausfahrtsverbot von der Kreisstraße aus festgesetzt worden. Mögliche Gefahren für den Verkehr auf der Kreisstraße sollen durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge im Bereich der Grundstückszufahrten auf diese Weise vermieden werden. Für die neuen Bauplätze auf dem Grundstück "Speckmannstraße Nr. 80" wird eine Ausnahme gemacht, weil hier bereits eine Einfahrt existiert, die Bestandsschutz hat, und weil die Anbindung dieses Grundstücks an die Planstraße eine größere Verkehrsfläche im Plangebiet zur Folge hätte. Da die Gemeinde Grasberg den Naturhaushalt so wenig wie möglich durch Versiegelungen beeinträchtigen möchte (vgl. Kap. 10.3.2), wird auf eine Anbindung an die Planstraße verzichtet.

Aufgrund von Einwänden im Rahmen der Bürgerbeteiligung gegen die zunächst vorgesehene Wendemöglichkeit im Verlauf der Planstraße hat die Gemeinde Grasberg entschieden, auf diesen Aufweitungsbereich im Kurvenbereich der Planstraße zu verzichten. Da davon ausgegangen wird, daß der Bebauungsplan Nr. 12 verwirklicht wird, bieten sich Durchfahrt- bzw. Wendemöglichkeiten über die Straßen in diesem angrenzenden Bebauungsplan.

10.1.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlage von zwei Parkbuchten mit je drei Parkmöglichkeiten Rechnung getragen. Im übrigen ist den Belangen des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Grundstücken Rechnung zu tragen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange vorgesehene Festsetzung, daß pro Grundstück 2 Stellplätze anzulegen sind, muß entfallen, da es auf Hinweis des Landkreises nicht möglich ist, im Bebauungsplan derartiges zu regeln. Um die Belange des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen, wird im Straßenraum eine 2. Parkbucht mit 3 Parkmöglichkeiten festgesetzt.

10.1.3 Sichtdreiecke

Für die Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die "Speckmannstraße" ist zur Sicherheit des Verkehrs ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 70 m vorgesehen.

In den innenliegenden Kurvenbereichen der Planstraße wurden aufgrund eines Hinweises des Landkreises Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 12 m vorgesehen.

Um langfristig sicherzustellen, daß die festgesetzten Sichtflächen freigehalten werden und der Verkehr im Bereich der Einmündung bzw. des Straßenverlaufs einsehbar ist, ist folgende textliche Festsetzung getroffen worden:

"Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten."

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die an der Kreisstraße vorhandenen Linden, da davon ausgegangen wird, daß der Stamm die Einsicht in die übergeordnete Straße nur wenig beeinträchtigt.

10.2 Baugebiete

10.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird festgelegt, daß die in einem WA-Gebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Es wird auf diese Weise ausgeschlossen, daß sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ansiedeln können. Vielmehr ist es Ziel der Gemeinde Grasberg, in diesem Wohngebiet nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Betriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zuzulassen. Das Gebiet soll also vornehmlich die Funktion des Wohnens wahrnehmen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll sich auf den direkten Ortskernbereich von Grasberg beschränken.

Ein "Reines Wohngebiet" (WR) an der Kreisstraße wird nicht ausgewiesen, da für diese Gebiete noch strengere Immissionsgrenzwerte für Lärm zugrunde gelegt werden als für WA-Gebiete.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

a) WA - Gebiet (1 Vollgeschoß zulässig):

Zahl der Vollgeschosse	1
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25

b) WA -Gebiet (2 Vollgeschosse zulässig):

Zahl der Vollgeschosse	max. 2
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

In Anpassung an die umgebenden Wohngebiete bzw. angrenzenden Bebauungspläne und im Hinblick auf die Ziele der Gemeinde Grasberg wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die vorhandene Bebauung in den Wohngebieten "Im grünen Winkel", am "Kuhdamm" und am "Weidedamm" vorgenommen.

Bis auf die fünf Grundstücke an der "Speckmannstraße" wird ein Vollgeschoß festgesetzt. An der Kreisstraße wird ermöglicht, Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu bauen, um die Grundstücke besser auszunutzen und um der geplanten straßenseitigen II - Geschossigkeit im Baugebiet "Hausstelle / Kuhdamm" (Bebauungsplan Nr. 21) zu entsprechen. Auf den hinteren Flächen sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoß zulässig, da diese Flächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegen bzw. Anschluß an die als I - geschossig zu bebauenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 12 haben.

Für das Baugebiet wurden bezüglich Grundstücksbreiten, Garagen und Nebenanlagen weitere textliche Festsetzungen getroffen:

- (1) "Gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksbreite von 22 m festgesetzt."

Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde Grasberg das Ziel, Einfluß auf die Abstände der Gebäude voneinander zu nehmen. Es wird eine lockere Bebauung gewährleistet und eine für Grasberg untypische bauliche Verdichtung vermieden.

- (2) "Garagen (...) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (...) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

Durch diese Festsetzung können Garagen und Nebengebäude nicht direkt an die Straße gebaut werden, was der Erweiterung des Straßenraums (Lichtraumprofil) dient. In dem freizuhaltenden Streifen können Vorgärten angelegt werden, die sich positiv auf das Siedlungsbild auswirken.

Vorgesehen ist in diesem Wohngebiet die Bereitstellung von etwa 12 neuen Bauplätzen mit insgesamt etwa 17 Wohneinheiten. Die Grundstücksgrößen betragen durchschnittlich 720 qm.

10.2.3 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

In Form einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO, Festsetzungen bezüglich der Firsthöhe, der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Dachneigung getroffen.

"Innerhalb des Plangebiets wird die Firsthöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß auf max. 8,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auf max. 10,00 m, jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße, festgelegt."

Durch diese Festsetzung wird die Höhe der Gebäude begrenzt, um die Bebauung den umgebenden Gebäuden anzupassen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft keine übermäßig hohen Gebäude zu ermöglichen.

Bezüglich der Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

"Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude darf max. 0,2 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße liegen."

Durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe auf Fahrbahnhöhe wird gewährleistet, daß keine hohen Kellersockel entstehen und damit der Bezug zwischen Erdgeschoß und Gartenfläche verloren geht. Die Baukörper sollen eine etwa einheitliche Höhe aufweisen.

Die Hauptgebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dächer zu errichten. Als Obergrenze wird eine Dachneigung von 45 Grad festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Errichtung von Flachdächern ausgeschlossen, die für das Ortsbild von Grasberg untypisch sind.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen den Ansprüchen an eine orts- und landschaftsge-rechte Gestaltung des gegenständigen Bebauungsplangebietes gerecht werden.

10.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Belange

10.3.1 Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz, nach dem zum Spielen der Kinder im Freien Spielplätze anzulegen sind, ergibt sich für die Größe des Spielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Baugebiet	
	WA - Gebiet, 1 Vollgeschoß 5.388 qm x GRZ 0,25	1.347 qm
	WA - Gebiet, 2 Vollgeschosse 5.084 qm x GFZ 0,6	3.050 qm
2.	Kinderspielplatzbedarf 2 v. H. von 1.347 qm 2 v. H. von 3.050 qm	27 qm 61 qm
		Ges. : 88 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf in ha (rd.)	0,01 ha

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bedarfsermittlung ist gemäß § 3 NSpPG für die Anlage eines Spielplatzes die Mindestnettogröße von 300 qm zugrunde zu legen.

Die Gemeinde Grasberg hat jedoch entschieden, für den gegenständigen Planbereich auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder zu verzichten und eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 NSpPG zu beantragen. Dies wird wie folgt begründet:

Der im Westen an den Bebauungsplan Nr. 22 anschließende Bebauungsplan Nr. 12 "Am Krümmen Arm" weist im Süden in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 400 m von den Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 22 einen Spielplatz aus, der groß genug ist, den Bedarf dieses Wohngebiets sowie der Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 15 mit zu decken. Dies zeigt die folgende Bedarfsermittlung:

Bebauungsplan Nr. 12:	383 qm	Spielplatzbedarf
Bebauungsplan Nr. 4:	60 qm	
Bebauungsplan Nr. 22:	88 qm	
Bebauungsplan Nr. 15:	183 qm	
Bedarf gesamt:	713 qm	

Wie sich aus der dargestellten Bedarfsermittlung ergibt, reicht der mit einer Größe von 825 qm festgesetzte Spielplatz auf dem Flurstück 11/3 der Flur 1, Gemarkung Grasberg, aus.

Der Verweis auf eine Benutzung des im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 gelegenen Kinderspielplatzes entfällt, da eine Überquerung der Kreisstraße zu gefährlich ist.

10.3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden in die Abwägung einzustellen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB weist darauf hin, daß der Planungsprozeß sich mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinanderzusetzen hat.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB beinhaltet das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ("Bodenschutzklausel").

Das rechtliche Instrumentarium für die Berücksichtigung dieser Belange wird durch den Artikel 5 (§ 8 a - c BNatSchG) des am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes bereitgestellt. Sind aufgrund der Bauleitpläne Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Gemeinden verpflichtet, in der Bauleitplanung über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

10.3.2.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Auf den Zustand von Natur und Landschaft wurde bereits in Punkt 8 eingegangen. Dort wurde ausgeführt, daß die betroffene Fläche zum großen Teil als Wiese genutzt wird und keine aus ökologischer Sicht wertvollen Bestände aufweist. Deshalb besteht keine Unvereinbarkeit mit den von der Gemeinde Grasberg verfolgten Planungen.

Unabhängig davon stellen die beabsichtigten Planungsmaßnahmen bei ihrer Realisierung einen Eingriff gemäß § 7 NNatG dar. Dort heißt es, daß Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen" sind, "die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können".

Folgende Elemente des Naturhaushalts werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes beeinträchtigt bzw. zerstört:

- Boden
- Bodenwasserhaushalt
- Grundwasserneubildungsrate
- Mikroklima
- Flora und Fauna
- Biotoptypen, wie Grünland, Gartenland und Gehölzbestände

Die Versiegelung von Flächen, die vorher unbebaut waren, führt im Zusammenhang mit der teilweisen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers (Straßenwasser) in das örtliche Kanalisationssystem zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zu einer Veränderung des Bodenwasserhaushalts.

Darüber hinaus kommt es durch die Versiegelung der Oberfläche mit Baumaterialien, die eine andere Wärmekapazität als Grünland oder andere Vegetationsbestände aufweisen, zu einer leicht erhöhten Lufttemperatur (v. a. nachts) im Gegensatz zu unbebauten Bereichen (sog. "Stadtklima"). Erhöhte Lufttemperatur in Verbindung mit einer Reduktion der unbebauten Grünbereiche (verminderte Verdunstung) führen zu einer Veränderung des Mikroklimas.

Durch Bodenbewegungen, Ab- und Auftrag von Bodenmaterial wird der Boden (in diesem Bereich durch Abtorfung bereits gestört) endgültig zerstört, wodurch es zu einem Verlust der Bodenlebewelt und der natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit kommt.

Ferner werden Lebensräume für Flora und Fauna zerstört bzw. beeinträchtigt. So ist die Beseitigung der Grünlandvegetation bei einer Bebauung des Gebiets unumgänglich.

Einen weiteren Eingriff im Sinne des § 7 NNatG stellt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung dar. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 hat aber keine so besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, daß die Planung gegenüber den Belangen des Naturschutzes zurückzustehen bräuchte. Das liegt daran, daß die nordwestlichen Bereiche in Richtung Ortskern von Grasberg schon bebaut sind und auch der südöstlich angrenzende Bereich eine Bebauung aufweist. Freie Landschaft grenzt (z. Z.) im Norden und Süden an.

Um den Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung gerecht zu werden, ist die Gemeinde Grasberg gewillt, durch die im folgenden beschriebenen Maßnahmen die Intensität des Eingriffs soweit wie möglich zu vermindern. Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen werden innerhalb der Fläche ausgeglichen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Unter dem Aspekt der Vermeidung muß das Ziel der Gemeinde Grasberg gesehen werden, neue Bauflächen nur im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen und an bereits vorhandenen Verkehrswegen auszuweisen, da insbesondere die Neuanlage von Verkehrswegen in der Regel einen erheblichen Eingriff bedeutet (Zerschneidungseffekt). Gleichzeitig wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist eine Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände. Die überbaubare Fläche werden so festgesetzt, daß der Gartenbereich und die Gehölzreihe bestehen bleiben kann. So können die aus ökologischer Sicht wertvollen Bereiche erhalten werden.

Zu den weiteren Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 22 gehören folgende:

1. Ausbau der Straße zur inneren Erschließung der Wohnbaufläche nur in dem unbedingt erforderlichen Maß,
2. Einschränkungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf 0,25 bzw. 0,3,
3. Einschränkung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen,
4. Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu verringern sowie
5. Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den Grundstücken.
6. Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten, wonach sich großzügige Grundstückszuschnitte ergeben.

Die aufgezeigten Festsetzungen sollen in erster Linie die Bodenversiegelung einschränken und dadurch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den unversiegelten Flächen ermöglichen. Neben einem positiven Einfluß auf den Bodenwasserhaushalt wird auch das Mikroklima günstig beeinflusst.

Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß § 10 NNatG hat der "...Verursacher eines Eingriffs, so weit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt. (...) Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden".

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleich anzusehen:

1. Anlage von zweireihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen durch eine Festsetzung von "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB.

Es ist vorgesehen, eine 3 m breite Hecke entlang der "Speckmannstraße" und eine ebenfalls 3 m breite Hecke am östlichen Rand der "öffentlichen Grünfläche" (Obstwiese) anzulegen. Ziel dieser Anlagen ist eine Gliederung des Siedlungsbereiches und eine Verbesserung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes. Die Planung der Grüngürtel dient außerdem der Aufwertung der Fläche, denn die Gehölze stellen Lebensräume dar, in denen viele aus der strukturarmen Kulturlandschaft verdrängten Arten sich wieder ansiedeln können.

Die Anlage der Hecke am Rand der (nach der Aufhöhung der Baugebiete) tieferliegenden Obstwiese, trägt ferner zur Abgrenzung der Obstwiese zur angrenzenden Verkehrsfläche (Immissionsschutz) bei. Die Hecke soll außerdem zur Abpflanzung der in diesem Bereich entstehenden Böschungskante dienen.

Die Hecke an der "Speckmannstraße" wurde auf eine Anregung des Landkreises Osterholz festgesetzt, um eine Abschirmung und Gliederung des Baugebietes zu erzielen.

Um eine ausreichend dichte Bepflanzung zu gewährleisten und um sicherzustellen, daß die Gehölze in einer angemessenen Zeit ihre volle Leistung zeigen können, wurden für die Hecken entsprechende Pflanzdichten und Pflanzqualitäten festgelegt.

2. Anlage von Verkehrsgrün im Zuge des Baus der inneren Erschließung. Mit einer Straßenbreite von 7 m ist die Planstraße ausreichend dimensioniert, um Straßenbäume zu pflanzen. Diese übernehmen neben einem positiven Einfluß auf das Ortsbild auch wichtige ökologische Funktionen. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, daß im Bereich der Planstraße mindestens 15 großkronige Laubbäume zu pflanzen sind.

Entlang der "Speckmannstraße" wird die Lindenreihe ergänzt. Es werden zwei Linden gepflanzt; die Standorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

3. Anlage einer Obstwiese auf einer etwa 2.100 qm großen "öffentlichen Grünfläche" im Südwesten des Plangebiets. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, welche Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden sind und daß auf dieser Fläche pro angefangene 20 qm Fläche ein Obstbaum zu pflanzen ist. Die Grünfläche ist nicht aufzuheben; im Bereich der entstehenden Böschung zum östlich angrenzenden Baugebiet ist die Hecke anzulegen.

Auf der "öffentlichen Grünfläche" ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände (Gartengehölze im Süden und Birkenreihe im Osten) sowie die Anlage einer Obstwiese auf der Freifläche zwischen Gartenbereich, der Hofstelle "Speckmannstraße Nr. 80" und der Birkenreihe vorgesehen. Die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche soll sich zu einer extensiv genutzten Grünfläche mit Obstbäumen entwickeln. Bei Bedarf hat an den Obstbäumen ein fachgerechter Baumschnitt zu erfolgen.

Eine Obstwiese ist die traditionelle Form des Obstbaus, bei der Hochstämme verschiedener Obstsorten auf Grünland stehen. Im Laufe ihrer Entwicklung kommen den Obstwiesen neben der Produktion von Obst auch vielfältige andere Funktionen zu. Sie erfüllen zum Beispiel Funktionen der Erholung für den Menschen. Die größte Bedeutung kommt aber ihrer Bedeutung als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten bei. Dies liegt daran, daß die Obstwiesen mit ihrer "savannenartigen" Struktur ein vielfältiges Mosaik verschiedener Kleinlebensräume darstellen und daß ihre Nutzung extensiv ist. Obstwiesen zeichnen sich durch einen großen Artenreichtum im Unterwuchs und durch eine noch größere Vielfalt an Tieren aus.

Aufgrund der Tatsache, daß derartige Obstwiesen immer mehr im Rückgang begriffen sind und im Garten durch Ziergehölze und im landwirtschaftlichen Bereich durch modernen Intensivobstanlagen verdrängt werden, ist deren Neuanlage aus Gründen des Naturschutzes besonders wichtig. Darüber hinaus trägt eine Obstwiese zu einer Bereicherung des Siedlungsbildes bei, denn im ländlichen Bereich sind (waren) derartige Obstwiesen typisch.

4. Am Grasberger Schiffgraben wird ein 5 m breiter Räumstreifen für die Unterhaltung des Grabens freigehalten, der extensiv als Grünland genutzt wird. Dies trägt zur Aufwertung der bisher intensiv genutzten Fläche bei. Die Fläche wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Fläche wird - abgesehen von einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr - sich selber überlassen.
5. Um das Plangebiet zur freien Landschaft einzugrünen, wird im Südosten entlang des Räumstreifens am Schiffgraben ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Nach Süden hin wird das Plangebiet nicht eingegrünt, da der Bebauungsplan Nr. 12 anschließt.
6. Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, daß pro Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum (z.B. Weißdorn, Rotdorn, Eberesche, Sandbirke, Feldahorn) oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Bäume im Siedlungsbereich tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen, zur Verbesserung des Klimas, zur biologischen Bereicherung sowie zur Ortsdurchgrünung bei.

Ökologische Bilanzierung:

Einer "ökologischen Bilanzierung" liegt die Prämisse zugrunde, nachvollziehbare, allgemeingültige Wertmaßstäbe festzulegen, um die Größe von Ausgleichs- und/oder Ersatzflächen festlegen zu können. Die verschiedenen existierenden Modelle zur ökologischen Bilanzierung bauen auf der quantitativen Bewertung von Biotoptypen auf, indem bestimmte Faktoren (Wertigkeiten) festgelegt werden, die mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert werden, um den "ökologischen Wert" der betroffenen Fläche vor und nach einem Eingriff gegenüberzustellen.

Für die nachfolgende Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Bilanzierungsmodell der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zugrundegelegt. In dem hier verwendeten Modell wird den einzelnen Biotoptypen ein Wertfaktor zugeteilt, der zwischen 0,0 für versiegelte Fläche und 1,0 für Biotoptypen nach § 24 LPflG (Röhricht, Feuchtwiesen, Dünen, Trockenrasen, u.a.) liegt. Nach Multiplikation der Wertfaktoren mit den Flächeneinheiten errechnen sich Gesamtwerte für vorhandene und auszugleichende Biotoptypenpotentiale.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich folgendes Bild:

FLÄCHENNUTZUNG¹	Fläche (qm)	Faktor	Punkte
Garten	1.799	0,4	720
Gehölze	150	0,8	120
Grünland	11.423	0,4	4.569
Gesamt	13.372		5.409

PLANUNG	Fläche (qm)	Faktor	Punkte
Versiegelte Flächen ²			
- WA-Gebiet	3.606	0	0
- Verkehrsflächen	875	0	0
Summe:		0	0
Gärten	5.127	0,4	2.051
Laubbäume auf Grundstücken	(12 St.) 300	0,8	240
Bäume im Straßenraum	(15 St.) 375	0,8	300
Obstwiese	2094	0,9	1.884
Räumstreifen	600	0,7	420
Pflanzgebot	729	0,8	583
Summe:			5.478

Aus der Bilanzierung wird ersichtlich, daß die Eingriffe durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und durch die Anlage von Gärten rein rechnerisch ausgeglichen werden können.

Es ist somit festzustellen, daß durch die vorgesehenen, planerisch verankerten Maßnahmen eine landschaftsgerechte Eingliederung des Planungsgebietes sichergestellt und den

¹betrachtet wird nur die Eingriffsfläche, die derzeit noch unbebauten Bereiche, d.h. das bebaute Grundstück "Speckmannstraße 80" ist aus der Gegenüberstellung Bestand - Planung ausgenommen.

²Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurden berücksichtigt.

Anforderungen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung und Durchgrünung Rechnung getragen wird. Dadurch wird den Erfordernissen des Naturschutzgesetzes, des BauGB und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes Genüge getan.

Realisierung der Kompensationsmaßnahmen:

Gemäß Änderung des § 8 a BNatG durch das im Mai 1993 in Kraft getretene Investitions- und Wohnbaulandgesetzes muß die Art und Weise der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen in der Begründung dargelegt werden.

Hierzu ist auszuführen, daß die Gemeinde die flächenhaften Gehölzanpflanzungen vornimmt und die Kosten über den Kaufpreis der Grundstücke oder den Erschließungskostenbeitrag abrechnet. Die Bäume im Bereich der Erschließungsstraße werden beim Bau der Straße, für die die Gemeinde zuständig ist, gepflanzt. Der Erwerb und die Pflanzung der unter Punkt 5.3 genannten Gehölze obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

10.4 Belange der Wasserwirtschaft

Entlang des südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 22 verläuft der Grasberger Schiffgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Er wird vom Wasser- und Bodenverband Teufelsmoor, Unterverband Grasberg unterhalten. Für eine Unterhaltung ist die Freihaltung eines 5 m breiten Räumstreifens erforderlich. Dieser darf nicht überbaut werden und muß zugänglich sein. Eine extensive Grünlandnutzung ist vorgesehen.

10.5 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden dahingehend berührt, daß auf landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnbebauung ermöglicht wird. Da das Ertragspotential dieser als Grünland genutzten Fläche aber nicht hoch ist (es handelt sich wie in Punkt 8 aufgeführt um nährstoffarmen Hochmoorboden), ist davon auszugehen, daß die Landwirtschaft keine unzumutbaren Einschränkungen durch den Fortfall dieser Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung erfährt.

10.6 Belange des Immissionsschutzes

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit zeitweiligen Immissionen zu rechnen. Diese, von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen, sind von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Die landwirtschaftlichen Betriebe an der "Eickedorfer Straße" haben alle eine ausreichende Entfernung (über 200 m) und erzeugen somit keinen Nutzungskonflikt mit der geplanten Wohngebietsausweisung.

Hingewiesen wird auch auf die von der "Speckmannstraße" ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. Betroffen von diesen Immissionen sind vor allem die Grundstücke an der "Speckmannstraße". Wie der Landkreis Osterholz mitteilt, betragen die Immissionen zur Zeit in 20 m Entfernung von der Fahrbahnachse der Kreisstraße ca. 60 dB (A) am Tage und ca. 50 dB (A) in der Nacht, in 10 m Entfernung 65 bzw. 55 dB. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der Hinweis, daß die Grenzwerte, die für ruhiges Wohnen vorgesehen sind, in diesem Bereich überschritten werden. Dies ist für die Planung und den Bau von Wohnräumen von Bedeutung. Nachteilig wird sich die Verkehrslärmimmission auch bei der Anlage und Nutzung von Außenanlagen wie Terrassen, Loggien, Balkonen u.ä. in der Nähe der Kreisstraße auswirken.

Um den gegebenen Belastungen Rechnung zu tragen, sind folgende textliche Festsetzungen getroffen worden:

- (1) "In dem Teil des WA-Gebietes mit 2 Vollgeschossen dürfen Aufenthaltsräume nach § 43 NBauO nicht zur "Speckmannstraße" hin ausgerichtet sein."
- (2) "In dem Teil des WA-Gebietes mit 2 Vollgeschossen sind für die zur "Speckmannstraße" hin ausgerichteten Gebäudeflächen Fenster und Fenstertüren mit einer Mindestdämmung von 35 dB (A) zu verwenden."

"Für diese Fenster und Fenstertüren sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen."

Um die Geräuschbelastung zu vermindern, wird für die an der "Speckmannstraße" entstehenden Wohngebäude der Abstand der Baugrenzen auf 10 m vom Rand der Straßenfläche festgesetzt. Optisch wird das Plangebiet durch eine Hecke von der Speckmannstraße abgegrenzt.

11. FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete	
	WA-Gebiet (1 Vollgeschoß)	5.388 qm
	WA-Gebiet (2 Vollgeschosse)	5.084 qm
2.	Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche (Obstwiese)	2.094 qm
	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (im öffentl. Bereich)	186 qm
	Räumstreifen	600 qm
3.	Verkehrsflächen	
	Planstraße	1.127 qm
	Stichwege	15 qm
	Parkplätze	108 qm
4.	Gesamtfläche	14.602 qm

12. VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß bei Durchführung der Planungsmaßnahmen Rücksicht auf die vorhandenen Versorgungsleitungen zu nehmen ist. Die DIN 1998, insbesondere Punkt 5, ist bei der Verlegung von Leitungen zu beachten.

12.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover (ÜNH) angeschlossen.

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets tangiert eine 20-kV-Freileitung. Gemäß eines Hinweises der ÜNH sind daher Schutzstreifen von 7 m beiderseits der Leitung, gemessen von der Leitungsachse, zu berücksichtigen. Die Höhe der in diesem Bereich errichteten Gebäude unterliegt einer Begrenzung. Bei Neupflanzungen Schutzabstände von mindestens 3 m zu gewährleisten.

Aus diesem Grund wird der Schutzstreifen im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet und über eine Festsetzung geregelt, daß Bepflanzungen bzw. Bauungen einen Höhen-Abstand von mindestens 3,0 m zur 20-kV-Freileitung einzuhalten haben.

12.3 Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2 Bremen, Postfach 99 22 80, in 2800 Bremen 1, Dienststelle PIL 1.3, Telefon (0421) 4 95.50 03, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

12.4 Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

12.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planungsgebietes erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kanalisation.

12.6 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß von der Gemeinde Grasberg die Regelung der Oberflächenentwässerung durch Versickerung angestrebt wird, dies vor allem auch aus ökologischen Gründen. Bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichem Abwasser) zu beachten. Abschließend wird die Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Wasser- und Bodenverband Teufelsmoor weist darauf hin, daß falls das Oberflächenwasser nicht vollständig zu versickern ist und die Einleitung in den Grasberger Schiffgraben erforderlich ist, ein hydraulischer Nachweis zu führen und gemäß § 10 NWG eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Ferner ist die Erlaubnis zum Anlegen eines Gewässers gemäß § 119 NWG notwendig.

12.7 Löschwasserversorgung

Für das Planungsgebiet wird die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO und § 2 NBrandSchG in Verbindung mit den Technischen Arbeitsblättern W 405 und W 331 sichergestellt.

13. ALTABLAGERUNGEN

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein Beton-Erdbunker. Wie die Polizeidirektion Hannover mitteilt, zeigen die alliierten Luftbilder keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene bauliche Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Von seiten der Polizeidirektion Hannover wird im weiteren darauf hingewiesen, daß, falls bei Erarbeiten Landkampfmittel gefunden werden sollten, die zuständige Polizeidienststelle umgehend zu benachrichtigen ist.

14. FOLGEMASSNAHMEN

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Abschnitts, IV. Teil des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

14.2 Sozialmaßnahmen

Das Erfordernis von Sozialmaßnahmen sowie die Darlegung der Grundzüge von Sozialmaßnahmen ist nicht erkennbar, da nachteilige Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes nicht zu erkennen sind.

15. KOSTEN

Die durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen voraussichtlich entstehenden Kosten betreffen insbesondere die Kosten für den Ausbau der inneren Erschließung (einschließlich Oberflächenentwässerung), die Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie für die Anlage der Schmutzwasserkanalisation.

Der von der Gemeinde Grasberg zu tragende Kostenanteil ist - zu gegebener Zeit - hauswirtschaftsmäßig bereitzustellen.

Im Auftrage der Gemeinde Grasberg gemäß § 9 (8) BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 20.10.1992 / 23.06.1993 / 18.10.1993

instara

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

gez. Dr. Hautau

Anerkannt:

Grasberg, den 21.12.1993

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

gez. Monsees
(Monsees)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.01.1993. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.12.1992 durch die Tagespresse.
2. Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.08.1993 bis 13.09.1993 öffentlich mit der Planzeichnung ausgelegen.

Grasberg, den 21.12.1993

gez. Monsees
(Monsees)
Gemeindedirektor