



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33
„Nördlich des Grasberger Schiffgraben“
1. vereinfachte Änderung
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	4
5.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	6
7.	RECHTSWIRKSAMKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	6

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 12.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Nördlich des Grasberger Schiffgraben" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,95 ha umfassende Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich 1 (ca. 670 m²) befindet sich am südöstlichen Rand vom Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 33 „Nördlich des Grasberger Schiffgraben“, unmittelbar nördlich des Grasberger Schiffgrabens. Der Teilbereich 2 (ca. 283 m²) befindet sich ca. 25 m nördlich des Teilbereiches 1. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

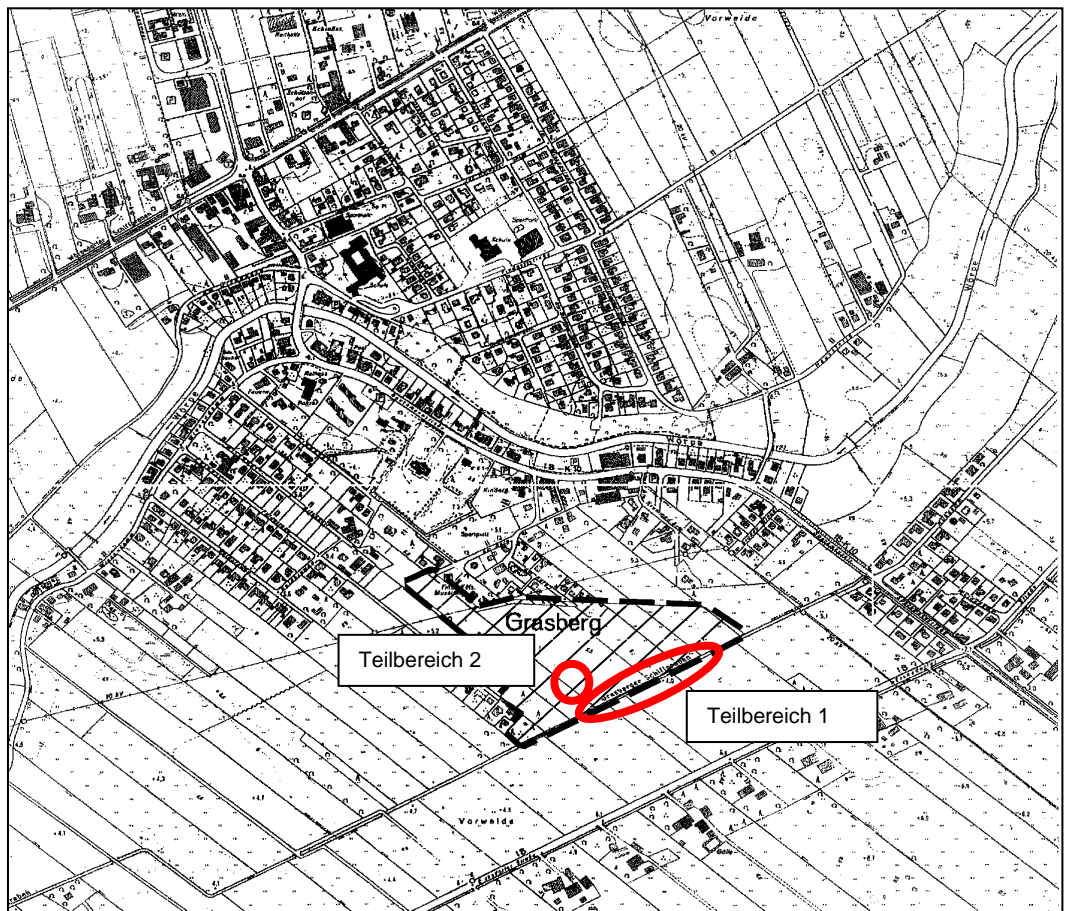


Abb. 1: Lage der Teilbereiche der Änderung (Geltungsbereich BB 33 = gestrichelte Linie, Änderungsbereiche rot durchgehend umrandet)

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert.

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des **RROP 2011** ist der Änderungsbereich, ebenso wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, dem *zentralen Siedlungsgebiet* der Gemeinde Grasberg zugeordnet. Dem Hauptort der Gemeinde kommt zudem die Funktion eines *Grundzentrums* zu.

Der Textteil des RROP 2011 sagt dazu aus, dass die Siedlungsentwicklung 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 ist (Teil A, 2.3 - 03). Die vorliegende vereinfachte Änderung ist mit dieser Zielsetzung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Nördlich des Grasberger Schiffgraben" eine *Wohnbaufläche (W)* dar. Die erforderliche Übereinstimmung ist damit gegeben.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 33 "Nördlich des Grasberger Schiffgraben" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl: 0,3
- maximal ein Vollgeschoss zulässig
- Abweichende Bauweise (zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 20 m Länge und Doppelhäuser mit maximal 25 m Gesamtlänge).

Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Sammelstraße, von der einzelne untergeordnete Wohnstraßen und Wohnwege abgehen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Grasberger Schiffgraben. Zur Sicherstellung der Unterhaltungspflege (Räumung) ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Gemeinde, der Anlieger und des Unterhaltungsverbandes - ergänzend zu einem Allgemeinen Wohngebiet - festgesetzt.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION / PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Der Teilbereich 1 der vorliegenden Änderung ist geprägt durch den Grasberger Schiffgraben mit seiner grabenbegleitenden Böschung. Daran angrenzend befinden sich südlich landwirtschaftliche Flächen und nördlich das derzeit in Umsetzung befindliche Baugebiet „Findorffhof“, welches durch den Bebauungsplan Nr. 33 planerisch vorbereitet wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 keine abschließende Aussage über den wasserwirtschaftlichen Status des Grasberger Schiffgraben möglich war, wurde diese als Gewässer 2. Ordnung im damaligen Planverfahren berücksichtigt. Als Folge wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche als „Räumstreifen“ festgesetzt, siehe nachfolgende Abbildung. Diese Funktion wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 formal verankert, um die Unterhaltung durch den Gewässerunterhaltungsverband abzusichern.

Diese lautete wie folgt:

„Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Unterhaltung des Grasberger Schiffgraben.

Begünstigt werden die Anlieger, die Gemeinde sowie der Gewässerunterhaltungsverband.“

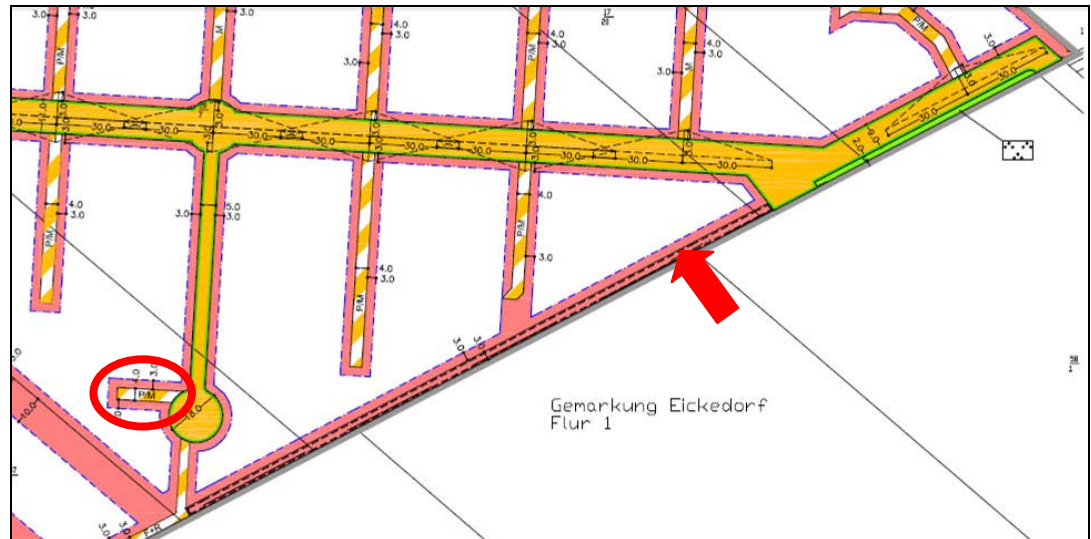


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 33 mit dem Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (roter Pfeil) / Teilbereich 1 und dem Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (roter Kreis) / Teilbereich 2

Nach neuem Kenntnisstand handelt es sich bei dem Grasberger Schiffgraben – unabhängig von dessen historischer Bedeutung – allerdings nur um ein Gewässer 3. Ordnung, dessen Unterhaltung durch die Anlieger zu erfolgen hat. Damit ist die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche nicht mehr erforderlich und soll durch die vorliegende Änderung aufgehoben werden.

Der Teilbereich 2 liegt ca. 25 m nördlich des Teilbereich 1. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg / Mischverkehrsfläche“, die der Anbindung von Grundstücken an die Erschließungsstraße dienen soll. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke allerdings derart geteilt, dass dieser Weg zur privaten Grundstückserschließung nicht mehr erforderlich ist. In der Örtlichkeit handelt es sich daher um einen gärtnerisch genutzten Teil eines Baugrundstückes. Dementsprechend wird mit der vorliegenden Änderung die Verkehrsfläche zu Gunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zurück genommen. Die Baugrenze wird entsprechend ihrem nördlichen und südlichen Verlauf mit einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

5. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Inhalt der Änderung für den Teilbereich 1 ist die Aufhebung der zeichnerischen Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche entlang des Grasberger Schiffgraben sowie die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 6. Damit verbleibt für den Änderungsbereich ausschließlich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 welche einen räumlichen Bezug auf das entfallende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufweist, wird unter Beibehaltung des Planungsziels (Heckenpflanzung als Siedlungsabschluss) sinngemäß umformuliert. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die An-

pflanzung innerhalb der Hausgärten vorgenommen wird. Dies dient der Freihaltung des Grasberger Schiffgraben und soll seine Unterhaltung durch die Anlieger gewährleisten.

Im Teilbereich 2 wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg / Mischverkehrsfläche“ zu Gunsten einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aufgehoben.

6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Von der vorliegenden Planung ist im Teilbereich 1 ausschließlich der Belang der Wasserwirtschaft berührt. Dadurch, dass unabhängig von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Gewässerunterhaltung durch das Niedersächsische Wassergesetz direkt geregelt ist, sind keine negativen Auswirkungen ersichtlich. Die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 dient dazu, die naturschutzfachliche Zielsetzung hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild unverändert beizubehalten.

Im Teilbereich 2 sind allenfalls Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu diskutieren. Da die vormals festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer vollständigen Versiegelung in der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 33 berücksichtigt wurde, ergibt sich durch die in dem Allgemeinen Wohngebiet nunmehr geltende GRZ von 0,3, zzgl. einer Überschreitung von 50 %, ein deutlich geringerer Versiegelungsgrad. Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften.

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

7. RECHTSWIRKSAMKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 21.08.2014

instara
 Institut für Stadt- und Raumplanung
 Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Gez. D. Renneke

Grasberg, den 16.09.2014

L. S.

Gez. Schorfmann
 Bürgermeisterin
 (Schorfmann)

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.06.2014 bis 01.08.2014 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 16.09.2014

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)