

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23

„LINDENSTRASSE / ROTDORNWEG“

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



ABSCHRIFT

**GEMEINDE GRASBERG
LANDKREIS OSTERHOLZ**

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES	3
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011...5	
3.1.3 Ziele der Raumordnung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	7
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche.....	8
3.5 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	8
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	9
4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	10
4.2.4 Sichtfelder	10
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
4.3.1 Dächer	11
4.3.2 Gebäudehöhe	11
4.3.3 Ordnungswidrigkeiten.....	12
4.4 Hinweise.....	12
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	12
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	12
5.1 Bestand.....	13
5.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	14
5.3 Artenschutz	15
6. IMMISSIONEN.....	18
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	18
8. FLÄCHENBILANZ	19

1. VORBEMERKUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

In der vorliegenden Begründung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Teil von Grasberg innerhalb der bebauten Ortslage, zwischen Birkenstraße und Feldstraße (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 76/13, 76/15, 76/16, 76/19, 76/20 und 76/21 der Flur 1 der Gemarkung Grasberg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,5 ha.



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022

2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch aufgelockerte Wohn- und Mischnutzungen mit den dazugehörigen Gärten und Nutzflächen geprägt. Nördlich grenzt die Birkenstraße, südlich die Feldstraße und westlich die Straße „Wiesendamm“ an. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von weiteren aufgelockerten Wohnnutzungen umgeben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 / 2022

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017



Abb. 3: Änderungen des LROP 2022

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wurde 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die durch den Ort verlaufende Wörpe ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Die zeichnerische Darstellung der Änderung des LROP 2022 hat keine Auswirkungen auf das Planänderungsgebiet.

3.1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Aufgrund der Lage in der Nähe der Wörpe als Verordnungsgewässer ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erforderlich.

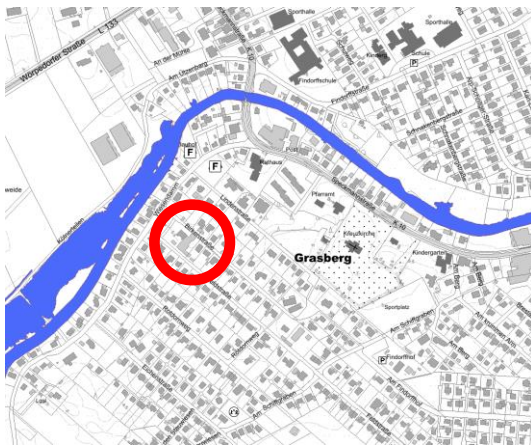


Abb. 4: Überschwemmungsgebiet Wörpe – MU; Umweltkarten Niedersachsen; © 2022

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wörpe. Daten zu Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit liegen nicht öffentlich zugänglich vor. Auf Grundlage der vorhandenen Informationen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011

Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen dies berücksichtigen.

Der Freiraumverbrauch und die Zersiedelung 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.

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.

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.

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.

Es soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnflächenangebot bereitgestellt werden, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Das Wohnflächenangebot und das Wohnumfeld sollen an sich ändernde Verhältnisse bedarfsgerecht angepasst werden. Bei der Entwicklung von Wohnflächenangebot und Wohnumfeld sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden. Durch geeignete Angebote sollen Familien mit Kindern und ältere Menschen gefördert werden, u.a. durch eine kindgerechte bzw. seniorengerechte Gestaltung der Wohnquartiere. Hierfür sollen geeignete Konzepte entwickelt werden und u.a. im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden.

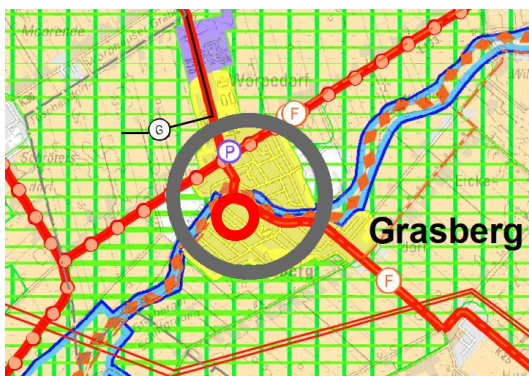


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RROP 2011

Im zeichnerischen Teil des RROP 2011 befinden sich die Flächen im Planänderungsgebiet vollständig innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes. Die durch den Ort verlaufende Würpe ist Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung sowie als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt. Die Gemeinde Grasberg ist als Grundzentrum festgelegt.

3.1.4 Ziele der Raumordnung

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung zu schaffen. Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Grundzentrums Grasberg. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Inanspruchnahme

von Flächen im Außenbereich vermieden. Aufgrund der Lage im Zentralen Siedlungsgebiet werden die Schutzgebiete am Ortsrand nicht beeinträchtigt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebung ein und sind immissionsrechtlich mit den benachbarten Nutzungen vereinbar, sodass keine Konflikte zu erwarten sind. Aufgrund der umliegenden geschwindigkeitsreduzierten Straßen sind keine Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

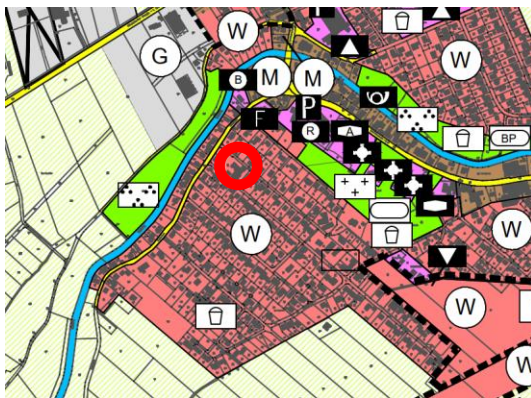


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg als Wohnbauflächen dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Grasberg. Die Bebauungsplanänderung dient der zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Planänderungsgebiet haben eine Größe von ca. 5.000 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.000 m² deutlich unter 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.

- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. In ca. 40 m westlich des Planänderungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“, das sich entlang der Wörpe erstreckt. Aufgrund der geplanten Nutzungen, der Lage des Planänderungsgebietes inmitten der bebauten Ortslage mit dazwischen liegenden Wohnbebauungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung von Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vor. In Wohngebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben.

3.5 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“ rechtsverbindlich als Mischgebiet überplant. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, soweit sie durch das Planänderungsgebiet überdeckt werden, aufgehoben.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauungsplanänderung dient der Attraktivitätssteigerung und Innenentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage von Grasberg. Bisher war auf den Flächen im Planänderungsgebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Mittlerweile ist hier jedoch kein aktiver Gewerbebetrieb mehr vorhanden, sodass die Flächen teilweise brachliegen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollen die Flächen dahingehend einer Wohnnutzung mit Betreuungsangebot zugeführt werden. Es liegen bereits konkrete Planungsabsichten eines Investors vor, sodass eine zeitnahe Aufwertung der Flächen zu erwarten ist. Für eine Realisierung des Vorhabens sind die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht ausreichend. Zukünftig soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in Teilen des Planänderungsgebietes 2 Vollgeschosse zugelassen werden, die durch eine maximale Firsthöhe begrenzt werden, um die Flächen optimal auszunutzen. Die übrigen Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert bestehen, sodass durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten sind.

Die Gemeinde möchte mit der Bebauungsplanänderung die Funktion als Grundzentrum stärken und die Wohnraumversorgung innerhalb der bebauten Ortslage verbessern. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird angesichts der geplanten Innenentwicklung berücksichtigt. Die zulässige Grundfläche wird bedarfsgerecht reduziert, um eine Entsiegelung und somit eine zusätzliche Aufwertung der Flächen zu erreichen.

4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Planänderungsgebiet Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit einer baugebietstypischen Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. Im Bereich des geplanten Vorhabens mit Betreuungsangebot ist eine kompaktere Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig, während die bisher mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke weiterhin mit maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

4.2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und sichert weiterhin die Durchgrünung des Planänderungsgebietes.

Für neue Versiegelungen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 50 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Zusätzlich ist pro angefangene 20 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose) zu pflanzen. Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm:	10 – 12 cm	Stammumfang
	als Heister:	100 – 125 cm	Höhe
Sträucher:		60 – 100 cm	Höhe

Bereits vorhandene Bäume und Sträucher können auf die erforderliche Anzahl von Bäumen und Sträuchern auf den jeweiligen Privatgrundstücken angerechnet werden.

4.2.4 Sichtfelder

Die festgesetzten Sichtfelder wurden aus dem Ursprungsplan übernommen und sind im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden im Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt. Die Inhalte der nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften wurden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.3.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind fast ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 17° zulässig.

Im Planänderungsgebiet sind (mit Ausnahme von Wintergärten und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, rotbraun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange
3000 Feuerrot
3001 Signalrot
3002 Karminrot
3003 Rubinrot
3009 Oxidrot
3011 Braunrot
7012 Schwarzgrau
7016 Anthrazitgrau
7024 Graphitgrau
8012 Rotbraun

4.3.2 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 8,50 m bei 1 Vollgeschoss und 11,50 m bei 2 Vollgeschossen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann.

In Grasberg liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Planänderungsgebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,30 m betragen.

Bezugspunkt für die maximal zulässige FH und OKFF ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken.

4.3.3 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.4.2 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung im Planänderungsgebiet empfohlen wird.

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Änderung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im September 2022,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>).

5.1 Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Grasberg und ist bereits mit einer aufgelockerten Wohn- und Mischnutzung bebaut. Demzufolge wird auf eine kartographische Darstellung der vorgefundenen Biotoptypen verzichtet. Im nord-westlichen Bereich des Planänderungsgebietes sowie an der östlichen Gebietsgrenze sind locker bebaute Einzelhausgebiete (Biototyp OEL) mit Hausgarten (Biototyp PH) vorhanden. Die Hausgärten beinhalten ausschließlich Ziergehölze. Inmitten des Änderungsgebietes befindet sich eine ehemalige Gewerbenutzung (Biototyp OGG). In den unbebauten Bereichen beinhaltet die Gewerbeeinheit neben Scher- und Trittrasen (Biototyp GR) auch Gehölzbestände des Siedlungsbereiches (Biototyp HSE). Begrenzt wird das Änderungsgebiet von den angrenzenden Straßen „Birkenstraße, Feldstraße und Wiesendamm“ (Biototyp OVS).

Im Ort sind durch die vorhandenen Bebauungen leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen können sich durch die versiegelten und bebauten Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die Hausgärten sowie die umliegende freie Landschaft um den Ort sorgen für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die zuletzt genannte freie Landschaft beinhaltet ein großräumiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, sodass die leichten Immissionsbelastungen im Ort vollständig kompensiert werden. Die vorhandenen Gehölzbestände tragen zu einem positiven Luftaustausch bei. Durch die innerörtliche Lage des Planänderungsgebietes mit Bebauungen und Versiegelungen kann dem Änderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild eine besondere Bedeutung nicht zugeordnet werden. Die vorhandenen Gehölzbestände durchgrünen den Raum und werten ihn auf.

Das Planänderungsgebiet ist bereits weitestgehende mit der Wohn- und Mischnutzung samt Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen bebaut und versiegelt. Der Boden hat in diesen Bereichen seine natürlichen Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. Lediglich in den gärtnerisch genutzten Bereichen handelt es sich um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auch hier von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist im Änderungsgebiet vorwiegend der Bodentyp Gley-Podsol vorhanden. Lediglich im westlichen Bereich des Änderungsgebietes ragt geringfügig der Bodentyp Erdniedermoor hinein. Die Bodentypen sind in Niedersachsen weit verbreitet und gehören nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den bebauten Grundstücken versickert vor Ort. Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen ist die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich als gering und die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet. Im Bereich des Änderungsgebietes liegt der Grundwasserstand bei ca. + 2,5 m bis 5,0 m NHN und somit ca. 0,5 m bis 3,0 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). (Kartenserver LBEG)

5.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Das Planänderungsgebiet ist vollständig mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 23 „Lindenstraße / Rotdornweg“ überplant. Gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan ist im gesamten Änderungsgebiet eine Mischgebietsnutzung mit einer maximalen Versiegelung/Überbauung von 80 % zulässig. Ein Erhalt von Bäumen wurde im Ursprungsplan für den Änderungsbereich nicht festgelegt.

Die Änderungen im Bebauungsplan von Art und Maß der baulichen Nutzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einer baugebietstypischen Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 60 % werden zu einer Entsiegelung im Änderungsgebiet beitragen. Zur Wahrung der Durchgrünung des Änderungsgebietes wird die textliche Festsetzung, dass pro angefangene 50 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum sowie zusätzlich pro angefangene 20 m² vollständig versiegelte Fläche ein Strauch anzupflanzen ist, aufrechterhalten. Vorhandene Gehölze können auf die anzupflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 5.3 Artenschutz).

Die Änderung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 5.000 m². Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.3 **Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit der ehemaligen Gewerbebebauung sowie Nebenanlagen ein potentieller Lebensraum vorhanden ist. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Geländebegehung gaben die vorhandenen Gehölze keine Hinweise auf Astlöcher, Spalten und abstehende Rinde. Demzufolge konnte kein explizierter Nachweis von Fledermäusen im Änderungsgebiet erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist der Gebäudebestand samt Nebenanlagen vor Umbaumaßnahmen oder Abriss nochmals zu untersuchen. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Planänderungsgebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölzbrüter zu kontrollieren. Vogelnester am Gebäudebestand konnte nicht festgestellt werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage innerhalb der bebauten Ortslage mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Planänderungsgebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein und Hausgärten aufweisen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population sowie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände stellen aufgrund der innerörtlichen Lage einen geeigneten Lebensraum für ubiquitäre Arten dar, die vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Im Planänderungsgebiet verbleiben ausreichend Grünstrukturen, die auch weiterhin einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Mit der Beschränkung der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Planänderungsgebiet nicht erbracht werden. Die ehemalige Gewerbebebauung samt Nebenanlagen beinhaltet einen potentiellen Lebensraum. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor möglichen Umbau- und/oder Abrissmaßnahmen sind die Gebäudebestände auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Planänderungsgebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölzbrüter zu kontrollieren. Zudem ist der Gebäudebestand samt Nebenanlagen vor Umbau- und/oder Abrissmaßnahmen nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

6. IMMISSIONEN

Die angrenzenden Straßen sind geschwindigkeitsreduziert auf 30 km/h und erfüllen als Ortsstraßen im Wesentlichen Erschließungsfunktionen mit geringem Verkehrsaufkommen. Im Übrigen ist das Planänderungsgebiet vollständig von weiteren Wohnnutzungen umgeben. Es sind somit keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Immissionsschutz ist dahingehend auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Planänderungsgebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb der bebauten Ortslage bereits erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Straßen und vorhandene Zufahrten. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Im Einzelfall wird ggf. ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Planänderungsgebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Versickerung über Versickerungsanlagen und Sickerschächte bedarf allerdings einer Erlaubnis gemäß § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,50	100
<u>Bruttobauland</u>	<u>0,50</u>	<u>100</u>

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Grasberg, den 23.03.2023

gez. Schorfmann

L.S.

Bürgermeisterin