



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 28, 5. Änderung
„Kirchdamm/ Seehausen“

Gemeinde Grasberg

- Vorentwurf - (Stand: 14.11.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
6.1	INHALT DER ÄNDERUNG	14
6.2	Flächenübersicht	16
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	16
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
7.2	Immissionsschutz	16
7.3	Wasserwirtschaft	17
7.4	Verkehr	17
7.5	Wirtschaft	17
7.6	Ver- und Entsorgung	17
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	18

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kirchdamm / Seehausen" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieur Casten Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 8,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Grasberg, Gemeinde Grasberg. Er liegt östlich der Straße Kirchdamm (Kreisstraße 10) und umfasst das bestehende Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



4.

STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1

Vorgaben 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)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursivschrift**) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind **Grundsätze** (nur **Kursivschrift**) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen.

Im Textteil sind die für die vorliegende Planung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung relevant.

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

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

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

Dabei sollen [...]

- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“*

1.1 05 „*In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“*

1.1 07 „*Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.“*

⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtliche Grundlage zur bedarfsgerechten Anpassung des vorhandenen Gewerbegebiets ermöglichen. Vorliegend soll das bestehende Gewebegebiet den modernen Ansprüchen der Gewerbetreibenden angepasst werden, sodass die Flächenressourcen adäquat genutzt werden können. So kann die Gemeinde Grasberg den bestehenden Betrieben am Standort Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Dies spart nicht nur Kosten und Ressourcen, sondern darüber hinaus kann die vorhandene Infrastruktur genutzt sowie die nötige Neuversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Damit wird den vorstehenden Grundsätzen entsprochen.

2. **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
- 2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**
- 2.1 04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“
- 2.1 05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“
- 2.1 07 „[...] Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um
 - insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können [...]
 - die Auswirkungen auf den demografischen Wandel für die Dörfer abzuschwächen und als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“
- 2.1 09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“
- ⇒ Die Gemeinde Grasberg kann mit der vorliegenden Planung das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gemeindegebiet langfristig absichern und zukünftig möglichweise sogar verbessern. So können jüngere Menschen in Grasberg gehalten werden, die eine wohnortnahe Berufsausbildung in lokal etablierten Unternehmen mit Aufstiegschancen suchen. Dies kann helfen, negativen Entwicklungen hinsichtlich des demographischen Wandels in Grasberg entgegenzutreten. Gleichzeitig kann die Gemeinde anhand der vorliegenden Planung etablierte Arbeitgeber im Hauptort der Gemeinde halten und damit den zentralen Ort stärken.

Am 7. September 2022 wurde mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) auch das **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** um eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung ergänzt. Es beinhaltet, dass „die Neuversiegelung von Flächen [...] landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden“ soll. Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Dies trifft im vorliegenden Planungsfall zu, da anhand der Änderung das bestehende Gewerbegebiet adäquat an die modernen Flächenansprüche angepasst werden soll. Es wird somit planungsrechtlich die Grundlage geschaffen, dass die ansässigen Unternehmen die vorhandenen Flächenressourcen optimaler am Standort gewerblich ausnutzen können und die dadurch entstehenden Kompensationsbedarfe zusammen an der Wörpe extern kompensiert werden können. Aufgrund dessen ist zu konstatieren, dass die vorliegende Bauleitplanung mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

1. **Hochwasserrisikomanagement**
- I.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des

Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet entlang der Wörpe liegt etwa 1 km entfernt. Es wird in nordwestlicher Richtung zum Plangebiet durch die Wörpedorfer Straße (L 133) sowie die Findorffstraße und ihre Entwässerungsgräben begrenzt. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen und es besteht kein Zielkonflikt.

I.2.1 (Z) „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

- ⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die vorhandene Entwässerungs-Infrastruktur nur geringfügig der neuen Nutzungsform angepasst werden muss. Bislang kam es bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen, sodass dies auch in Zukunft nicht erwartet wird.
- ⇒ Vorfluter und nächstgelegene Fließgewässer sind gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Wörpe, welche als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Ebenso ist die Wahrscheinlichkeit, dass eindringendes Meerwasser zu Überflutung des Plangebietes kommen könnte extrem gering, da das Plangebiet weit von der Küstenlinie entfernt liegt. Auswirkungen durch den Klimawandel sind als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko besteht.

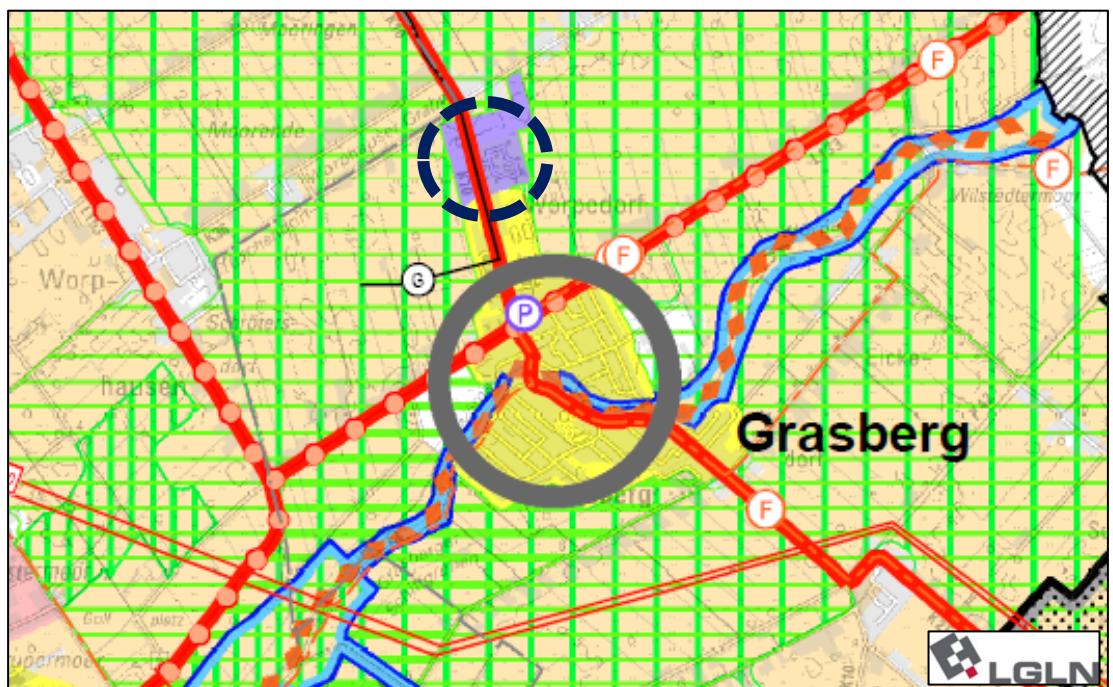


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes im RROP 2011; Plangebiet in schwarz gestrichelt markiert

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz (RROP 2011)**, welches am 05.07.2011 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet als **Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe** dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind, ebenso wie das Plangebiet, als **Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe** oder als **zentrales Siedlungsgebiet** ausgewiesen.

Ferner liegt östlich des Plangebiets ein **Vorbehaltsgesetz Natur und Landschaft** sowie ein **Vorbehaltsgesetz Erholung**. Westlich des Plangebietes verläuft ein **Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße** bei dem es sich um die Kreisstraße 10 (Kirchdamm) handelt, sowie ein **Vorranggebiet Rohrfernleitung** für Gas. Darüber hinaus ist die Ortschaft Grasberg als **Grundzentrum** und damit verbunden großflächig als **Zentrales Siedlungsgebiet** dargestellt. Im Ort ist ein **Vorbehaltsgesetz regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“** vorzufinden. Er kommt aus südlicher Richtung und knickt im Ortskern in östlicher Richtung nach Tarmstedt ab. In diesem zentralen Bereich ist auch ein **Vorranggebiet Park & Ride** verortet.

Dem Textteil des RROP Osterholz 2011 sind folgende **Ziele** und Grundsätze für die Planung zu entnehmen:

2.1 Zentrale Orte

2.1 01 „Der Zentrale Ort in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist Mittelzentrum. Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentrum festgelegt.“

2.1 02 „Die Zentralen Orte in der Stadt Osterholz-Scharmbeck, der Samtgemeinde Hambergen sowie den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegt.“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 „Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorrausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere

- **Der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,**
- **Der demografische Wandel,**
- **Die Interessen künftiger Generationen,**
- **Die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und**
- **Die ökologischen Auswirkungen**

Zu berücksichtigen.“

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

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

⇒ Anhand der vorliegenden Planung kann die Ortschaft Grasberg ihrer zentralörtlichen Funktion als **Grundzentrum** gerecht werden, indem sie wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Bevölkerung in Grasberg sichert. So können auch

junge Menschen eine berufliche Zukunft mit Aufstiegsmöglichkeiten in Grasberg geboten werden durch die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit lokal etablierter Unternehmen.

- ⇒ Darüber hinaus spricht für die bedarfsgerechte Ertüchtigung lokal etablierter Unternehmen am bestehenden Standort im geschlossenen Gewerbegebiet und gleichsam anliegend am Siedlungszusammenhang. Somit können Synergien im Gewerbegebiet weiterhin genutzt und optimiert werden. Die vorliegende Planung ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen, da sie einen Lückenschluss zwischen den beiden bestehenden Nutzungen bildet. So kann der Rückgriff auf Flächen im Außenbereich vermieden werden.

3.3 Bodenschutz

- 3.3 02 „*Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. [...].*“

Die vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sieht eine effektivere Nutzung des bestehenden Gewerbegebiets anhand der Änderung von textlichen Festsetzungen vor, sodass sparsamer mit vorhandenen Flächenressourcen umgegangen werden kann. Es wird zudem eine minimal höhere Versiegelung durch den Wegfall bzw. die Verschmälerung von Pflanzflächen und die Ausweitung der Baugrenzen ermöglicht. Damit wird nur in sehr geringem Maße unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen, die im Bestand kein Teil der freien Landschaft ist, sondern dem Gewerbegebiet zugeordnet ist. Zudem dürfen die dadurch entstehenden Kompensationsbedarfe nun auch extern umgesetzt werden, sodass die vorliegende Änderung dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (s. Abb. 3) der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* dar. Südwestlich grenzt ein *Sondergebiet „Campingplatz“* an. Südöstlich schließt ebenso *Sondergebiet* an den Änderungsbereich an, jedoch mit der Zweckbestimmung „Sport“. Nördlich und östlich schließen *Flächen für die Landwirtschaft* an. Westlich ist eine *Überörtliche Straßenverkehrsfläche* gekennzeichnet, bei der es sich um die Straße Kirchdamm handelt, die Grasberg mit Worpswede verbindet. Die weiteren angrenzenden Flächen sind in südlicher Richtung als *Wohnbauflächen* dargestellt.

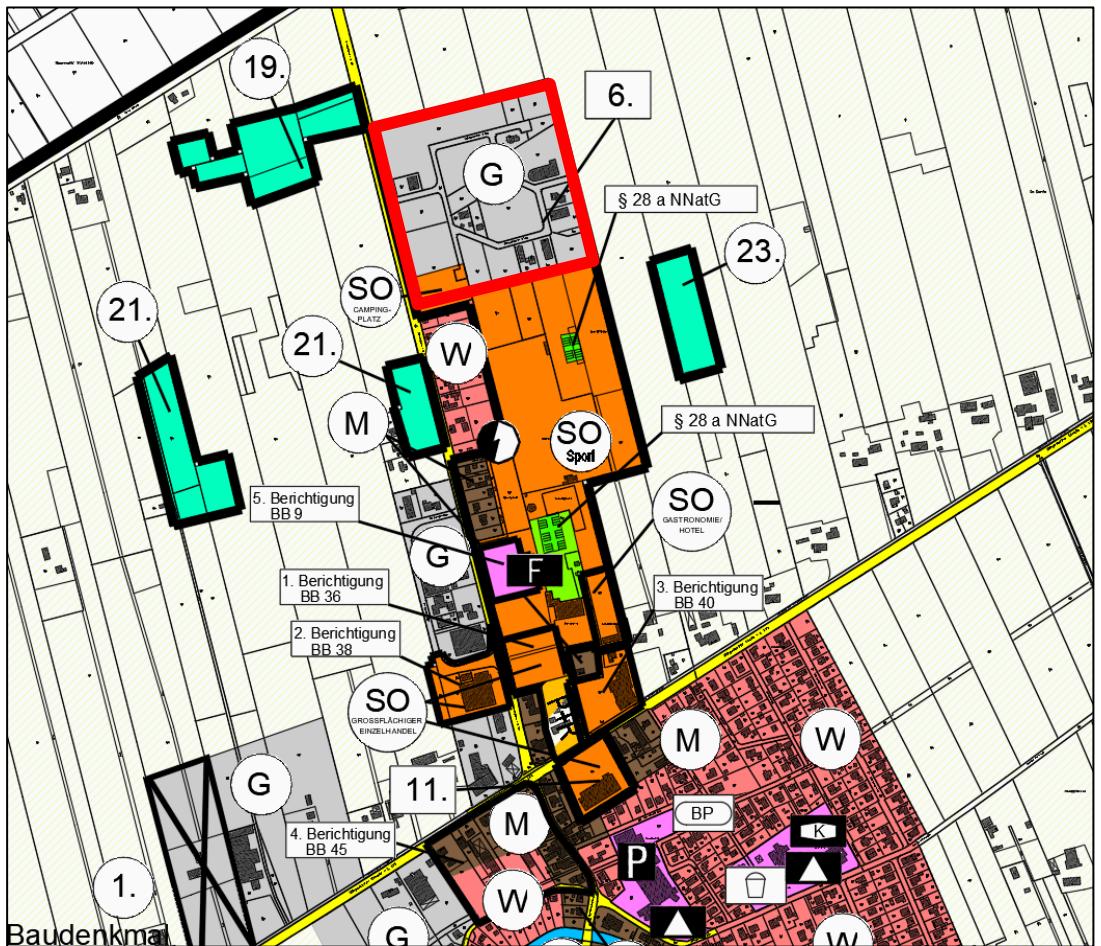


Abb. 3: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg; Lage des Plangebietes mit roter Umrundung gekennzeichnet

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Der „Ursprungs“-Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm-Seehausen“ (s. Abb. 4), welcher durch die vorliegende Bauleitplanung geändert wird, erlangte 1997 Rechtskraft. Die Art der baulichen Nutzung ist überwiegend als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Im südlichen Bereich aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, ist allerdings ein **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** festgesetzt, in denen lediglich mischgebietverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Es ist einheitlich fürs gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude längen von über 50 m zulässig sind. Im nördlichen Bereich ist die maximale Bauhöhe auf 10 m begrenzt, während im südwestlichen Teil, dort wo Wohnbebauung an der Straße Kirchdamm vorhanden ist, lediglich 8 m zulässig sind.

In seiner rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1997 trifft der Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm – Seehausen" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet (GE), ohne differenzierende Nutzungsregelungen; im Anschluss an die südlich gelegenen Nutzungen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), in die nur mischgebietverträglichen Betriebe und Betriebsleiterwohnen zulässig sind.
- abweichende Bauweise, in der Gebäude längen über 50 m zulässig sind.
- Grundflächenzahl: 0,8
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 10 m, ausgenommen ein GEE im südwestlichen Übergang zur Wohnbebauung, dort sind nur 8,0 m zulässig

- die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m parallel zu den Erschließungsstraßen
- zur landschaftlichen Eingrünung sind 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt
- die im Plangebiet stockenden Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt.

Außerdem setzt der Bebauungsplan Nr. 28 im südwestlichen Bereich ein *Sondergebiet „Campingplatz“* fest.

Zudem enthält der Bebauungsplan Nr. 28 umfangreiche Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen, z. B. sind Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdrückiger Ausführung zulässig und zu deren Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes. Neben den randlichen Bepflanzungen regelt eine textliche Festsetzung, dass je „*angefangene 100 m² vollständig versiegelte Fläche ein Fläche von 10 m² mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen [...] in einer Mindestpflanzfläche [...] zu bepflanzen*“ ist. Ferner sieht der Plan auch die Begrünung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen vor. Ziel war es, eine vollständige Kompensation der verursachten Eingriffe innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 " Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen" sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

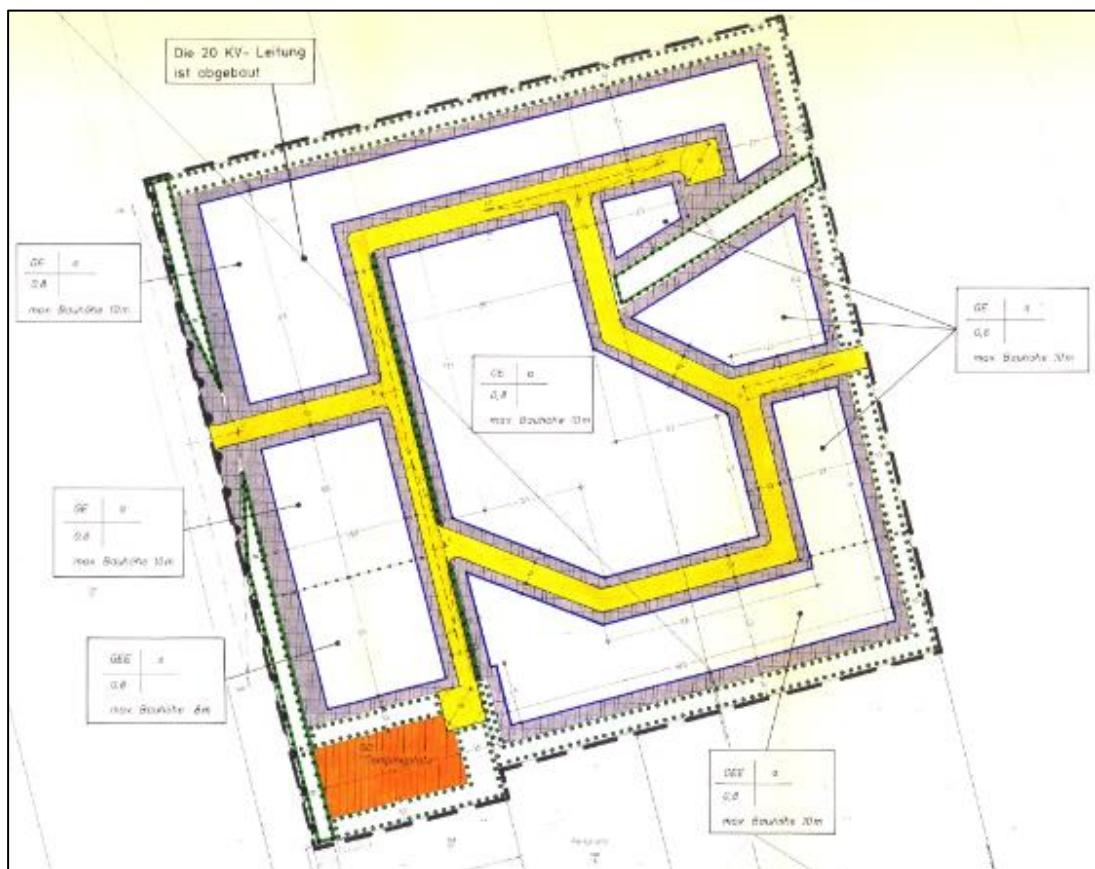


Abb. 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“

Im Zuge einer **1. Änderung**, die 1998 zum Abschluss kam, wurde das Sondergebiet „Campingplatz“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) geändert (s. Abb. 5). Vorgesehen war hier zum Zeitpunkt der Aufstellung des „Ursprungsplans“ ein Caravan-/ Wohnmobil-Campingplatz, für den dann letztlich aber kein Bedarf mehr gesehen wurde.

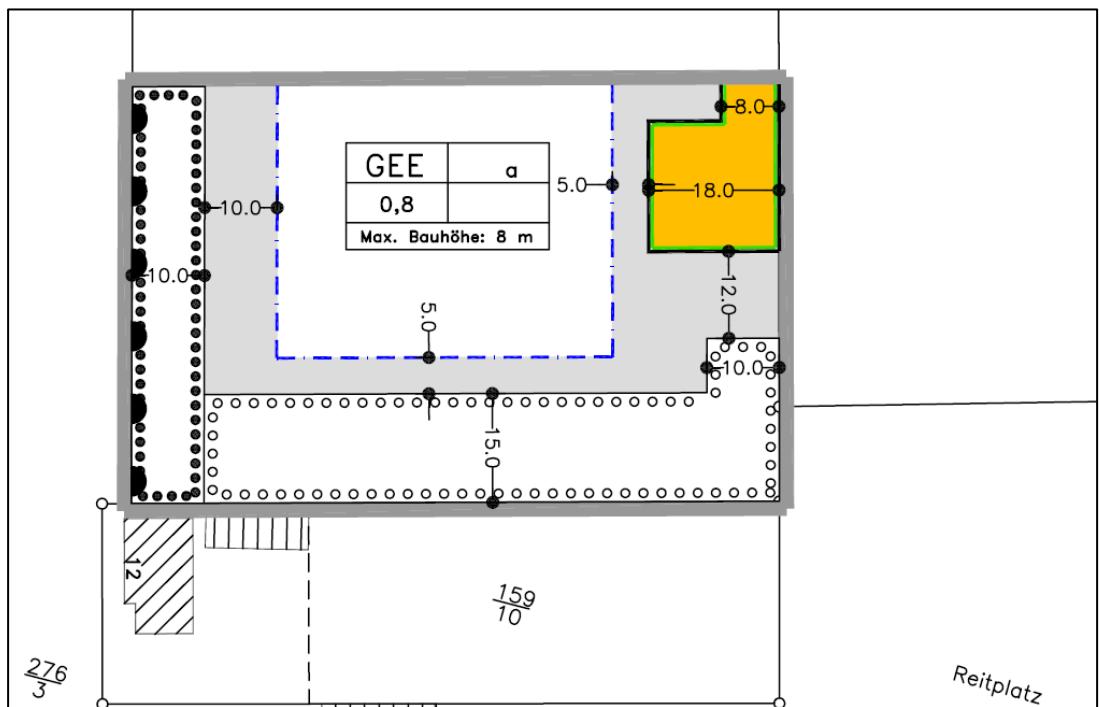


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen", 1. Änderung

Eine **2. Änderung**, deren Planverfahren 2008 durchgeführt wurde, beinhaltete die Präzisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen dahingehend, dass

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Vergnügungsstätten

nicht bzw. nur bis zu einer maximalen Größenordnung oder unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

Die **3. Änderung**, die ebenfalls 2008 durchgeführt wurde, beinhaltete die Aufhebung der südlich des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring 30 gelegenen Verkehrsfläche. Sie ist nunmehr als Gewerbegebiet (+440m²) festgesetzt wurde. Zudem wurde zur Optimierung der Betriebsabläufe auf dem vorgenannten Betriebsgrundstück eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zur Bepflanzung der randlichen Eingrünung aufgenommen.

Mit der **4. Änderung** des Bebauungsplanes (2011), die den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst, wurden die Festsetzungen zur internen Kompensation neu geregelt, indem auch die Möglichkeit zur externen Kompensation eingeräumt wurde. Damit sollte die Ausnutzung der Gewerbegebiete verbessert werden.

Südlich an den vorliegenden Änderungsbereich schließt der **Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“** (s. Abb. 6) an, welcher im Jahr 1983 Rechtskraft erlangte. Er setzte ein *Sondergebiet „Wochenendhaus“* mit einer *Geschossfläche (GFZ)* von max. 50 m² fest, was heute dem Eingeschränkten Gewerbegebiet im südwestlichen Bereich des Plangebietes entspricht. Östlich daran angrenzend weist der Bebauungsplan Nr. 9 ein *Campingplatzgebiet* mit *Zelt- und Spielplatz* fest, was heutzutage Teil des vorliegenden Änderungsbereich ist. Südöstlich an den vorliegenden Änderungsbereich schließt jedoch weiterhin ein *Campingplatzgebiet* mit der Zweckbestimmung „Zelt- und Spielplatz“ an. Weiter südlich und für den größten Teil des Plangebietes definiert er ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und zugehöriger Anlagen, wie beispielsweise einem *Sondergebiet „Reithalle“* oder *„Tennishalle“*. Zur Kreisstraße 10 (Kirchdamm) setzt der Plan zum einen ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* fest, welches bereits an den nördlich angrenzenden Gewerbe-

betrieb veräußert wurde. Zum anderen setzt er ein *Dorfgebiet* (MD) für die vorhandene Wohnbebauung fest, beide definieren das Maß der Nutzung anhand der *GRZ* von 0,2, einer *GFZ* ebenfalls von 0,2 sowie einem *Vollgeschoss* fest. Im südlichen Bereich setzt er abermals ein *Dorfgebiet* (MD) zur Wörpedorfer Straße (L 133) mit einer *GRZ* von 0,2, einer *GFZ* von 0,4 und zwei *Vollgeschossen* in *offener Bauweise* fest. Hinsichtlich der Grünstrukturen zielt der Bebauungsplan auf den Erhalt der Bestandsbegrünung und Gehölze sowie der Eingrünung zur offenen Landschaft sowie zwischen den verschiedenen Nutzungen mittels einheimischer Bepflanzung ab.

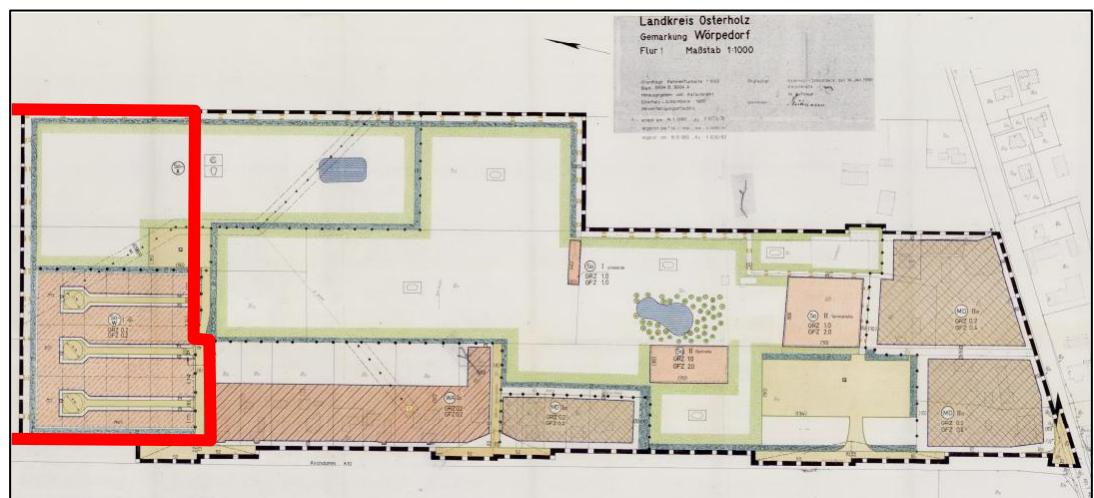


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“ (vorliegender Änderungsbereich in rot markiert)

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ (s. Abb. 7) wurde 1988 das **erste Mal geändert**, sodass nun auch die Anlage eines Clubhauses mittels eines *Sondergebiets „Clubhaus“* im südwestlichen Bereich möglich ist. Zudem setzt er bestehende Gehölze zum Erhalt fest.



Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“

Die **zweite Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ ist 1995 rechtsverbindlich geworden. Die Änderung bezieht sich auf den südlich des vorliegenden Plangebiets angrenzenden Bereich und sichert dort das *Allgemeine Wohngebiet* sowie die östlich daran angrenzende Sportanlage aus dem „Ursprungs“-Plan mittels der Ausweisung eines *Sondergebiets* ab. Der Kern der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist, dass die Nutzungen für die Sportvereine spezifiziert werden und beispielsweise Ausweisungen einer Umkleide, Clubhaus oder einer Tennishalle hinzukommen. Die im „Ursprungs“-Plan als *Dorfgebiete* (MD) festgesetzten Bereiche, sind in der zweiten Änderung als *Mischgebiete* (MI) ausgewiesen, wobei die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen bleiben. Die bestehenden Grünstrukturen sind mittlerweile zu geschützten Bestandteilen gem. Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatschG) herangewachsen, sodass sie ihre entsprechenden Ausweisungen in der Planzeichnung erhalten. Die bestehenden Pflanzstreifen, welche nicht geschützt sind, werden anhand von definierten Pflanzungen aufgefüllt.

Die **dritte Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ aus 2016 sah die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines 50 m hohen Mobilfunkmastes in dem Bereich der Fläche des Schutzgebietes gem. Naturschutzrecht vor. Zudem wurde die Zuwegung zum geplanten Maststandort geregelt.

5.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 und daher im Bestand bereits umfassend mit Gewerbebauten und gewerblichen Nebenanlagen sowie Nutzflächen bebaut. Die äußere Erschließung erfolgt über eine zentrale Einmündung von der Straße Kirchdamm (K 10) aus, die innere über den Wörpedorfer Ring. Das

Gewerbegebiet ist insbesondere nach Norden, Osten und Süden durch Gehölzpflanzungen landschaftsgerecht eingegrünt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Änderung des bestehenden Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Grasberg das bestehende Gewerbegebiet den modernen Flächen- und Nutzungsansprüchen der ansässigen Betriebe anpassen. Bereits seit etlichen Jahren liegen der Gemeinde Wünsche der Gewerbetreibenden vor, die jeweiligen Grundstücke besser ausnutzen zu können. Ziel der vorliegenden Änderung ist es, auf diese Wünsche nunmehr zu reagieren, um die lokal etablierten Unternehmen am Standort Grasberg zu halten und auf diese Weise den Gewerbestandort Grasberg mit seinen Arbeits- und Ausbildungsplätzen langfristig abzusichern sowie wettbewerbsfähig zu halten.

6.1 INHALT DER ÄNDERUNG

Die vorliegende Änderung bezieht sich auf vier Schwerpunkte. Unter Beibehaltung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl sowie der Bauhöhen und Bauweise werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Verschmälerung der randlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Gunsten einer Erweiterung des Gewerbegebietes

Zur Verbesserung der baulichen Ausnutzung werden die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze von 10 m auf 5 m verringert. Damit nehmen sie nur noch eine Fläche von 2.813 m², anstatt der vormals doppelt so großen Fläche von 5.626 m² ein. Eine 5 m breite Eingrünung wird seitens der Gemeinde als ausreichende Eingrünung zur offenen Landschaft eingestuft, da östlich zwar freie Landschaft anschließt, von ihr jedoch keine direkten Sichtachsen auf das Plangebiet bestehen. In nördlicher Richtung ist dies ebenfalls aufgrund der Bebauung südlich der Seehauser Straße und dem dort langjährig herangewachsenen Gehölzstrukturen gegeben.

2. Wegfall der südlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Gunsten einer Erweiterung des Gewerbegebietes

Der südliche Pflanzstreifen zum Zentralen Siedlungsgebiet Grasbergs entfällt, da hier bereits eine anthropogene Überprägung des Areals vorliegt und somit der Bedarf zur Eingrünung nicht gegeben ist. Die Größe der Fläche beträgt 2.000 m².

3. Wegfall von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu Gunsten einer Erweiterung des Gewerbegebietes

Innerhalb des Plangebietes sind begleitend zu den Verkehrsflächen Kirchdamm und Wöpedorfer Ring 4 *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Aufgrund ihrer Insellagen ist ihnen einerseits keine besondere ökologische Bedeutung zuzumessen und andererseits haben die angrenzenden Gewerbetreibenden den Wunsch geäußert, diese Flächen für Betriebserweiterungen nutzen zu können. Damit wird den modernen Planungsansprüchen zur adäquateren Nutzung vorhandener Flächenressourcen entsprochen. Es entfallen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit einer Größe von etwa 3.140 m².

4. Festsetzung eines Bereichs mit einem Verbot der Ein- und Ausfahrt

Aufgrund des Wegfalls der beiden *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* am Kirchdamm ist es erforderlich sicherzustellen, dass keine neuen Grundstücksein- und Ausfahrten entstehen. Daher werden dort zwei Bereiche festgesetzt, in denen diese nicht zulässig sind.

5. Ausweitung der Baugrenzen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird nicht nur die Fläche des Gewerbegebietes zu Lasten von *Flächen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern* geändert, sondern auch die *Baugrenzen* entsprechend erweitert. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung werden die Baugrenzen so ausgeweitet, dass sie einen 3 m breiten Sicherheitsabstand zum verbliebenen Pflanzstreifen zum Schutze des Wurzelwerks bzw. zur Plangebietsgrenze einhalten. Zu der innenliegenden Erschließungsstraße Wörpedorfer Ring hält die Baugrenze einen 5 m breiten Abstand sowie zum Kirchdamm die 20 m breite Bauverbotszone ein. Alle weiteren Baugrenzen bleiben von der Änderung unberührt.

6. Versiegelungen von Stellplätzen

Mittels der vorliegenden Änderung soll auch eine funktionale Verbesserung der Ausnutzung der Gewerbegrundstücke erfolgen. Daher wird die nachfolgende textliche Festsetzung Nr. 4 ersetztlos gestrichen:

„4. Stellplätze

Stellplätze und Parkplätze mit ihrem Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), sofern keine bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.“

7. Ausnahmen der maximalen Bauhöhe

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird eine Ausnahme bezüglich der maximalen Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Die festgesetzten Höhen von 8 bzw. 10 m dürfen nunmehr um bis zu 2 m durch untergeordnete technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie ausnahmsweise überschritten werden.

Dadurch können die bestehenden baulichen Anlagen an den Stand der Technik und die modernen Ansprüche klimaneutraler Energiegewinnung angepasst werden.

8. Zulässigkeit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Aufgrund des 2021 erarbeiteten kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Grasberg ist im Gegensatz zu den bisherigen Überlegungen in dem Gewerbegebiet durchaus auch ein Verkauf von nicht zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Waren sortimenten möglich. Dementsprechend soll die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 1.2 wie folgt geändert werden:

„1.2 In den GE- und GEE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Waren sortimenten entsprechend dem kommunalen Einzelhandelskonzept unzulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Weiterhin ausgenommen sind kleinere Verkaufsstätten (z. B. Kiosk), allerdings nur mit einer Grundfläche von bis zu 40 m².“

Der Anlage zur Begründung ist die aktuelle *Liste der zentrenrelevanten Sortimente* (Bulwien-gesa „*Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg*“, Hamburg Juli 2021) zu entnehmen.

Hinsichtlich der Größe der zulässigen Verkaufsflächen wird keine weitere Regelung als erforderlich angesehen, da bei Einzelhandelsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsberei-

ches die Anforderungen der Landesraumordnung direkt greifen. Dementsprechend ist bei einer geplanten Geschoßfläche über 1.200 m² § 11 Abs. 3 BauNVO (sog. Regelvermutungsgrenze) im Einzelfall nachzuweisen, dass Verkaufsflächen und Sortimente den raumorderischen Ziele nicht widersprechen.

Weitere Ergänzungen bzw. Änderungen der bestehenden Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass mit der vorliegenden Änderung eine Vergrößerung der festgesetzten Gewerbegebietsfläche von 63.154 m² auf 68.154 m² erfolgt. Dem Ziel der besseren Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebietes wird mit der vorliegenden Änderung sowohl flächenmäßig, als auch funktional Rechnung getragen.

6.2

Flächenübersicht

Flächenart	Flächengröße (in m ²)
Gewerbegebiet (GE/ GEE)	87.005
Straßenverkehrsfläche	8.399
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.813
Flächen mit Bindung und Erhalt von Bepflanzungen	1.616
Gesamtfläche	93.833

7.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Bauleitplanung geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umwelt in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."* Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind die erheblichen Auswirkungen von Bauleitplanverfahren auf Umwelt, Natur und Landschaft im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und im Umweltbericht darzustellen.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird im weiteren Verfahren erarbeitet und sodann der Entwurfssatzung der Planunterlagen beigelegt.

7.2

Immissionsschutz

Für die aktuellen gewerblichen Nutzungen existieren Genehmigungen im Bestand. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass es auch zukünftig nicht zu Immissionskonflikten kommt. Zudem sind die Betriebe im südlichen Bereich des Plangebiets bereits hinsichtlich ihrer Möglichkeit zum emittieren eingeschränkt, was sich in der Festsetzung als *Eingeschränktes Gewerbegebiet* manifestiert und die südlich liegende Wohnbebauung schützt.

Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes lediglich moderate Betriebserweiterungen durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen schafft und die Festsetzung

als Gewerbegebiet bzw. Eingeschränktes Gewerbegebiet unverändert bleibt, sind keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

7.3

Wasserwirtschaft

Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgt unverändert im Bestand. Es werden zwar die Baugrenzen durch die vorliegende Änderung vergrößert, jedoch bleibt die Grundflächenzahl von 0,8 erhalten. Lediglich in den Bereichen, in denen Pflanzflächen entfallen, können moderate Mehrversiegelungen je Bestandsunternehmen erfolgen. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die bestehende Infrastruktur Mehr an anfallendem Oberflächenwasser bewältigen oder ausreichend ertüchtigt werden kann. Somit wird nicht von negativen Auswirkungen hinsichtlich der Entwässerung durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ausgegangen.

Falls in Folge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes bauliche Anlagen neu errichtet werden, ist eine adäquate Entwässerung auf Ebene der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Je nach Bedarf kann dies z. B. in Form von neu anzulegende Versickerungsmulden, einem Teich zur Rückhaltung oder unterirdischen Anlagen erfolgen. Hierfür sind ausreichende Flächen im Plangebiet vorhanden. Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann somit auch weiterhin gewährleistet werden.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

7.4

Verkehr

Der Änderungsbereich wird wie gehabt durch die Kreisstraße 10 (Kirchdamm) erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Wörpedorfer Ring, über welche das bestehende Gewerbegebiet „Kirchdamm/ Seehausen“ bereits angefahren wird.

Über die neu ausgebauten K 10 ist das Plangebiet sowohl an den Ortskern Grasberg als auch an die angrenzende Gemeinde Worpswede für den PKW und den Radverkehr erreichbar. Zudem stellt die Nähe zur Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) eine gute Anbindung mit weiteren Grund- sowie Oberzentren dar. Die L 133 verbindet in nordöstlicher Richtung Grasberg mit Tarmstedt und danach Zeven sowie in südwestlicher Richtung Lilienthal und ferner Bremen. In Bremen können Verkehrsströme sodann auf die Autobahn 27 gelangen. Über die ebenfalls im näheren Umfeld vorhandene L 154 kann Ottersberg sowie in entgegengesetzter Richtung ebenfalls die L 133 erreicht werden.

Die Belange des Verkehrs werden positiv berührt, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und die Bauverbotszone sowie Sichtachsen zur K 10 eingehalten bleiben.

7.5

Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung positiv berührt, da bestehende Unternehmen am Standort abgesichert werden und ihnen am Standort moderate Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

7.6

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über ein bestehendes Ver- und Entsorgungsnetz, welches uneingeschränkt weiterhin funktionsfähig bleibt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand bereits über den Anschluss an den vorhandenen Kanal straßenseitig zum Kirchdamm.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Baubeschränkungszone entlang der K 10

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 10 "Kirchdamm" dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der 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 Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 14.11.2024

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

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin