

# instara

## **Bebauungsplan Nr. 45 „Ortskern Grasberg - Teilbereich Mühle“ Gemeinde Grasberg**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

● Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 28879-191/ Stand: 09.11.2017)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
- Niedersächsisches Landesforstamt Rotenburg
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Gemeinde Worpswede
- Samtgemeinde Tarmstedt
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 23.10.2017)

##### **Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

Ich weise darauf hin, dass im Plangebiet die Löschwasserversorgung sichergestellt werden muss. Ich rege an, in der Begründung darzulegen, wie die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Ich verweise hierzu auf § 41 Abs. 1 der Nds. Bauordnung und § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes i. V. m. den technischen Regeln DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Die Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom 28.09.2012 (Nds. MBl.37/2012 S. 831) zu planen und zu gestalten.

In den festgesetzten Mischgebieten sollen maximal drei Vollgeschosse zulässig sein. Ich weise darauf hin, dass bei einer Fußbodenhöhe von 7,00 m über Geländeniveau die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ohne zweiten baulichen Rettungsweg unter Berücksichtigung des § 33 Abs. 2 NBauO nicht gesichert ist. Die Gemeinde Grasberg verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug, sodass bauliche Maßnahmen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges ergriffen werden müssen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Planunterlagen wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit drei Geschossen ein zweiter Rettungsweg zwingend erforderlich ist.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### **Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange**

Unter Ziffer 1 der Begründung (Planaufstellung) werden zur Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zwar die gesetzlichen Voraussetzungen genannt, nicht jedoch, welche zulässige Grundfläche tatsächlich festgesetzt wird. Ich rege eine entsprechende Ergänzung der Begründung an.

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen können erst nach Abriss mehrerer Gebäude erstellt werden. Insbesondere die Aufgabe des Zimmereibetriebes ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. So bleibt unklar, wie das Baugebiet bzw. Teile des Baugebietes erschlossen werden, wenn der Zimmereibetrieb (vorerst) bestehen bleibt. Im Hinblick auf die beabsichtigte vorherige Bebauung einzelner Teilbereiche kann dies dazu führen, dass die Erschließung nicht gesichert ist (z.B. auch fehlende Wendemöglichkeiten für LKW wie Feuerwehr oder Müllabfuhr). Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung kommt nicht in Betracht, da dies die Grundzüge der Planung berühren würde. Ich rege daher insbesondere auch hinsichtlich einer beabsichtigten zeitlich gestaffelten Umsetzung der Planung an, auf eine gesicherte Erschließung aller Teilbereiche zu achten. Vor diesem Hintergrund rege ich an zu überprüfen, ob ein Inkrafttreten des Bebauungsplans vor Schließung des Zimmereibetriebes sinnvoll ist.

Ich weise darauf hin, dass sich unter den textlichen Festsetzungen keine Festsetzung zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt befindet, obwohl in der Planzeichenerklärung darauf hingewiesen wird. Ich rege daher an, dies zu korrigieren.

Nordöstlich der privaten Verkehrsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein 6,00 m breiter Bereich als WA (ohne Baufenster) festgesetzt. Die Begründung enthält hierzu keine Aussage. Ich rege daher an, die Begründung entsprechend zu ergänzen und die Planung diesbezüglich zu überprüfen.

Der Anregung wird gefolgt.

Wie nebenstehend auch ausgeführt wurde, ist eine abschnittsweise Umsetzung des Plangebietes vorgesehen, die auch durch den befristeten Verbleib des Zimmereibetriebes bedingt ist. Sofern die Umsetzung der Planstraße auch nur abschnittsweise erfolgen sollte, wird die Erschließung über die Einrichtung temporärer Wendeanlagen sichergestellt, deren Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird. An dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vor Betriebsaufgabe wird festgehalten, der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der Hinweis auf die textliche Festsetzung gestrichen wird.

Der im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltene Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ohne überbaubare Grundstücksfläche sollte gem. den städtebaulichen Ideenskizzen ursprünglich der Einrichtung von Stellplätzen dienen. Da sich im Rahmen der Erarbeitung des erneuten Entwurfes generelle Änderungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben, wird der genannte Bereich nicht mehr der Entwurfsfassung entsprechen, so dass weiterführende Erläuterungen nicht mehr erforderlich sind.

## Anregungen und Hinweise

### Belange des Immissionsschutzes

Der Planentwurf geht von der Aufgabe des Zimmereibetriebes Mitte des Jahres 2019 aus. Offensichtlich ist beabsichtigt, Teile der Planung schon vor Aufgabe des Betriebes zu realisieren. Dazu wird von bedingten Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Die textliche Festsetzung 1.1 Nr. 1 ist m. E. nicht hinreichend konkret formuliert. Ich rege an, die einzelnen Schallschutzmaßnahmen konkret zu benennen. Außerdem rege ich an eindeutig festzusetzen, dass die Maßnahmen vollständig umgesetzt sein müssen, bevor sich die entsprechende Zulässigkeit ergibt. Die bisherige Formulierung „wenn der Grundstückseigentümer ... umsetzt“ lässt dies offen. Besser wäre die Formulierung „vollständig umgesetzt hat“. Unklar bleibt, warum es der Grundstückseigentümer bestimmter Flurstücke sein muss, der die Maßnahmen umsetzt.

M. E. ist es fraglich, ob der 2. Satz der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 2 so erfolgen darf. Die Festsetzung, dass ein Betrieb aufzugeben hat, unterliegt m. E. nicht der Regelungsbefugnis eines Bebauungsplans. Ich rege an, dies zu überprüfen und den Entwurf ggf. zu überarbeiten.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in dem Schallgutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen beinhalten sowohl bauliche Änderungen des vorhandenen Zimmereibetriebes als auch Regelungen zum konkreten Betriebsablauf (zeitliche Beschränkungen der Staplernutzung). Da in der Festsetzung ergänzend ausgeführt wird, dass auch andere Schallschutzmaßnahmen denkbar sind, sofern sie die erforderlichen Pegelminderungen bewirken, verweist die Gemeinde auf das schalltechnische Gutachten, welches die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit ermittelt hat, um die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen nicht allein von der betrieblichen Ausführung der Zimmerei abhängig zu machen. Von der Übernahme der Maßnahmen in die textliche Festsetzung wird daher abgesehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen und dessen Nachweis werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer der Betriebsflächen geregelt, so dass eine vollständige Umsetzung als Voraussetzung angenommen werden kann. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass die Formulierung in der textlichen Festsetzung zur „vollständigen Umsetzung“ entsprechend überarbeitet wird.

Gemäß den Inhalten des § 9 (2) BauGB kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, „*dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur [...] für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder [...] bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.*“ Die in Rede stehende Festsetzung regelt nicht, dass ein Betrieb eingestellt werden soll, sondern die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Bereichen WA 3 & WA 4. Da das Datum der Betriebs- bzw. Standortaufgabe bekannt ist und gesichert angenommen werden kann, kann dieses Ereignis auch als hinreichende Variable der bedingten Festsetzung herangezogen werden. Die Festsetzung einer Folgenutzung im Falle einer Betriebsfortführung unterstreicht zudem, dass die Betriebsaufgabe nicht das Planungsziel der Festsetzung ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

Der letzte Satz der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 2 ist unverständlich. Ich rege an, Sinn und Zweck dieser Festsetzung zu überprüfen und sie ggf. zu streichen.

Ich rege an, die Überarbeitung der bedingten Festsetzungen mit mir abzustimmen.

Die Belastungen aus dem Verkehrslärm werden durch die Festlegung von Lärmpegelbereichen und entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage des Schallgutachtens (vgl. S. 41) geregelt. Ich rege an, die Übertragung aus dem Schallgutachten in die Planzeichnung zu überprüfen. Wäre die Farbgebung maßgebend, wären die Vorgaben m. E. richtig in die Planzeichnung übernommen worden. Wären allerdings die blauen Linien maßgebend, wäre die Planzeichnung entsprechend anzupassen.

Außerdem rege ich an, die Planzeichnung hinsichtlich der Verwendung des Planzeichens zu überprüfen. In der Planzeichnung ist der LBP IV – B2 nicht umgrenzt.

### **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Entlang der Straße Ützenberg befindet sich eine Baumreihe. Ich rege an, die Bäume zum Erhalt festzusetzen.

Zum „Besonderen Artenschutz“ (vgl. Begründung S. 20) weise ich darauf hin, dass alle Vogelarten besonders geschützt sind, so dass auch besonders geschützte Vögel im Plangebiet vorkommen. Voraussichtlich sind jedoch keine gefährdeten Arten zu erwarten. Der allgemeine Artenschutz gem. § 38 BNatSchG und der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist daher bei Baumfällungen zu beachten. Ich re-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der in Rede stehende Satz dient der Festlegung einer Folgenutzung für den Fall, dass der Betrieb nicht aufgegeben wird und besagt, dass in diesem Fall in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 & WA 4 nur die bereits genehmigten Nutzungen zulässig sind. Die Folgenutzung ist für die Formulierung einer bedingten Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB erforderlich. Der Satz kann daher nicht gestrichen werden. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Eine telefonische Abstimmung hat mit dem Landkreis stattgefunden, in der die Festsetzungen näher erläutert wurden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche basieren sowohl aus den im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereichen als auch den Abgrenzungen der Bereiche B1 und B2 („blaue Linien“), die in der Planzeichnung auf Grund der Lage innerhalb unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nochmals unterteilt wurden. Eine Anpassung der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

Die Umgrenzung des LPB IV - B2 resultiert aus den Umgrenzungen des LPB III und LPB IV - B1 und ist somit korrekt. Der Anregung wurde gefolgt.

Die Bäume befinden sich auf dem Straßenflurstück, welches außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Eine Festsetzung zum Erhalt der Bäume ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht möglich. Die Gemeinde weist jedoch auf das festgesetzte Zufahrtsverbot im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Straße Am Ützenberg hin, wodurch zumindest sichergestellt wird, dass die Planung die Bäume nicht beeinträchtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ge daher an, die Begründung entsprechend zu korrigieren.

### **Verkehrliche Belange**

Ich weise darauf hin, dass die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße von mir als Träger der Straßenbaulast für die Kreisstraße zu genehmigen ist. Ich bitte, mir in meiner Funktion als Straßenbaulastträger die Pläne zur Abstimmung rechtzeitig vorzulegen (Ansprechpartner im Umweltamt: Hr. Mehrrens, Tel. 04791 – 930 296).

### **1.2 Industrie- und Handelskammer Stade**

(Stellungnahme vom 20.10.2017)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Gemeinde Grasberg beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung einer zentralen im Ortskern gelegenen Fläche zu schaffen. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig, der nach § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB, der von dem Bebauungsplan Nr. 1 der vormaligen Gemeinde Wörpedorf überlagert wird, der am 06. September 1966 Rechtskraft erlangte. Der Planzeichnung sind in weiten Teilen keine Festsetzungen im Sinne von städtebaulichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Es findet sich lediglich die Festsetzung, wo zusätzliche Grundstücke (mit eingeschossiger Wohnbebauung) bebaut werden können. Der westliche Randbereich des vorliegenden Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“, der 1983 Rechtskraft erlangte. Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 14 ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Im Vorfeld der Planung hat eine gemeinsame Abstimmung mit dem Landkreis stattgefunden, bei der u. a. auch die Lage der Einmündung an die Speckmannstraße abgestimmt wurde. Das Ergebnis dieser Abstimmung diente als Grundlage für die Anfertigung des Bebauungsplanentwurfs.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Als Träger öffentlicher Belange vertritt die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden. Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Der gegenwärtige Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ortskern Teilbereich Mühle“ setzt für das Plangebiet zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie vier allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) fest. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) innerhalb des Plangebietes, das auf Ebene des Flächennutzungsplanes insgesamt als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt sowie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung teilweise als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt ist, wäre für die gewerbliche Wirtschaft mit Flächenverlusten (Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben) verbunden.

Darüber hinaus kann die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten durch die in den angrenzenden Gewerbeflächen bestehenden Gewerbebetriebe zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Eine solche Konfliktsituation wäre, bezogen auf einen Gewerbebetrieb innerhalb der beabsichtigten Mischgebiete (MI 1 + MI 2), ebenfalls denkbar. Konkret möchten wir in diesem Zusammenhang auf die gemäß TA-Lärm niedrigeren einzuhaltenden Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Vergleich zu Gewerbegebieten bzw. Eingeschränkten Gewerbegebieten (bei einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) hinweisen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufwertung einer zentral im Hauptort gelegenen Fläche geschaffen werden, die in Teilen einen brach liegenden vormals gewerblich genutzten Gebäudebestand aufweist. Im Rahmen der Flächenrevitalisierung sehen die Flächeneigentümer und die Gemeinde eine Ansiedlung von Wohn- und Mischgebietsnutzungen vor, wodurch es tatsächlich zu einem Flächenverlust von (eingeschränkten) Gewerbegebietsflächen kommt. Es handelt sich um Flächenausweisungen aus den 1960er- (B-Plan Nr. 1) und 1980er Jahren (B-Plan Nr. 14), die die damals vorhandenen Nutzungsstrukturen sicherten und weiterentwickelten. Im Bestand befindet sich aber auch teilweise Wohnbebauung, die einen entsprechenden Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen hat. Für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben eignen sich daher alternative Standorte im Gemeindegebiet besser. Des Weiteren ist es möglich, bestimmte gewerbliche Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten anzusiedeln. Die im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe werden durch die Lage innerhalb eines Mischgebietes zudem nicht beeinträchtigt (Autohaus) oder beabsichtigen eine Standortverlagerung (Zimmerei). Ziel der Gemeinde ist es daher, einen neuen Ortskern zu entwickeln, der Schwerpunktmäßig ein attraktives Wohnen mit unterschiedlichen Wohnformen sowie straßennahen (Speckmannstr. / Wörpedorfer Straße) Mischungen von Wohnen und Gewerbe ermöglicht.

Die Auswirkungen der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gewerbebetrieben wurde im Rahmen eines Schallgutachtens überprüft, welches der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang beigefügt ist. Der Gutachter hat dabei festgestellt, dass es zu keinen unzulässigen Immissionskonflikten mit den bestehenden Gewerbebetrieben kommt.

## Anregungen und Hinweise

Bezogen auf die den Planunterlagen beigefügte Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des BP-Nr. 45 „Ortskern — Teilbereich Mühle“ der Gemeinde Grasberg sind folgende Sachverhalte anzuführen:

Die Grundlage des Gutachtens bildet die Berechnung flächenbezogener Schalleistungspegel, anstelle realer Messungen.

Zudem beinhaltet die schalltechnische Untersuchung auch bei dieser Methodik folgende Aussage: „Innerhalb der geplanten Mischgebiete MI, MI 1 und MI 2 kommt es lediglich südlich des Autohauses Ford zu Überschreitungen um bis zu 4 dB.“ Ziel sollte es sein, immissionschutzrechtliches Konfliktpotenzial (Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm) bereits während der Planung zu berücksichtigen, um bestehende Gewerbebetriebe nicht zu benachteiligen. Der derzeitige Stand der Planung lässt keine eindeutige Beurteilung zu, ob negative Auswirkungen für bestehende Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes sowie für an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetriebe entstehen werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das mit der Anfertigung des Schallgutachtens beauftragte Ingenieurbüro wurde um eine Stellungnahme zu den Anmerkungen der IHK Stade zum Gutachten gebeten. Der Schallgutachter hat sich mit Schreiben vom 08.11.2017 wie folgt zu den Anmerkungen geäußert:

*„Unser Gutachten wurde auf Basis detaillierter Bau- und Betriebsbeschreibungen, die mit den ansässigen Betrieben abgestimmt wurden, erstellt. Bei den für die Berechnungen verwendeten Schallquellen handelt es sich um Punkt-, Linien-, und Flächenquellen. Die dafür angesetzten Schalleistungspegel stammen aus verschiedenen, in der Praxis bestätigten, Studien und Vorschriften oder wurden vor Ort durch Messungen aufgenommen. Diese Methode ist das gängige Verfahren, das gemäß TA Lärm, angewendet werden soll.“*

*„Dieser Satz steht innerhalb des Kapitels 10.1 unseres Gutachtens und ist eine Zusammenfassung des derzeitigen Ist-Zustandes ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen. Die Überschreitungen entstehen auf Grund der derzeit noch im Plangebiet bestehenden Zimmerei. Für diesen Bereich wurden mit den ausgearbeiteten Schallschutzmaßnahmen keine weiteren Berechnungen durchgeführt, da dort gemäß vorgelegtem Bebauungskonzept keine Wohnbebauungen entstehen sollen. Es soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die ebenfalls als Abstandsfläche zwischen der gewerblichen Nutzung und dem allgemeinen Wohngebiet dienen soll. Es ist jedoch anzumerken, dass, wenn die Zimmerei umgezogen ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass im Kapitel 10 unseres Gutachtens die Schallschutzmaßnahmen diskutiert werden, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich sind. Diese Schallschutzmaßnahmen wurden mit dem Verpächter der Zimmerei abgestimmt und sollen umgesetzt werden. Für die weiteren gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“*



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Aus der aktuellen Bestandssituation resultierende und auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sollten durch konkrete Messungen ermittelt werden. Hierbei müssten neben den Betriebszeiten der ansässigen Unternehmen beispielsweise auch Zeiten zu denen Lieferverkehre stattfinden, berücksichtigt werden. So ließe sich sicherstellen, dass geräuschemittierende Unternehmen in ihren Nutzungen nicht eingeschränkt werden würden.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der genehmigten Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

### **1.3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** (Stellungnahme vom 19.10.2017)

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt am westlichen Ortseingang der Ortschaft Grasberg in der Gemeinde Grasberg. Er grenzt in Abschnitt 40 von Station 1.536 bis Station 1.720 an den südöstlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 133 Bremen - Zeven. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Misch- u. Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über vorhandene Grundstückszu- u. Ausfahrten mit direkter Anbindung zur L 133 „Wörpedorfer Straße“ sowie über zwei neu geplante Erschließungsstraßen mit Anbindung zur L 133 in Abschnitt 40 bei Station 1.538 (westliche Haupterschließung) und Station 1.685 (östliche Nebenerschließung) innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Grasberg.

Gemäß den Ausführungen des Schallgutachters sind die nebenstehenden Hinweise bei der Bearbeitung des Gutachtens entsprechend berücksichtigt worden. Der Gutachter hat ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Gutachten nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt wurde und fachlich korrekt ist. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Im Weiteren liegt für den Knotenpunkt L 133 „Wörpedorfer Straße“/Planstraße (westliche Haupterschließung) in Abschnitt 40 bei Station 1.538 im Zuge der L 133 eine Verkehrsuntersuchung des Büros „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ vom Juni 2017 vor. Laut der v. g. Verkehrsuntersuchung verfügt der v. g. Knotenpunkt mindestens über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B „nahezu freier Verkehrsfluss“. Aussagen über den Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem entsprechenden Streckenabschnitt der L 133 wurden nicht getroffen. Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist die Ausweisung eines Misch- u. Allgemeinen Wohngebietes zur Aufwertung dieser im zentralen Ortskern liegenden Flächen mit ca. 111 neuen Wohneinheiten in verschiedenen Formen u. a. „altersgerechtes Wohnen“.

In Bezug auf meine Stellungnahme vom 15.12.16, den Gesprächsvermerk vom 29.03.17 sowie das fernmündliche Gespräch Bode / Banaschik vom 18.10.17 und die Planunterlage „Lageplan Vorentwurf“ vom 17.10.17 bestehen gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

Im Hinblick auf eine verkehrsgerechte Erschließung des Plangebiets zur L 133 wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestands und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beachtung der benannten Punkte keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Eine detaillierte Abstimmung mit der Landesstraßenbehörde wird im Rahmen des Straßenausbaus selbstverständlich erfolgen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

Vor Bauausführung von Maßnahmen im Plangebiet sowie im Zuge der L 133 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Grasberg und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereiches Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist entlang der Landesstraße 133 und der K 10 im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in dem B - Plan festzusetzen. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“ sind in den Einmündungsbereichen von Gemeindestraßen (Seite 124/125) und Grundstückszu- und Ausfahrten (Seite 120, Tabelle 54 „Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen“) zur L 133 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 5m/70m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Siehe oben

Siehe oben

Der Anregung wird gefolgt. Für den Bereich der Wörpedorfer Straße wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt beginnend ab der geplanten (und mit der NLStBV abgestimmten) neuen Zufahrt für das Flurstück 192/19 festgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Anregung wird bezogen auf die Planstraße gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

### 1.4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 26.10.2017)

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht zur vorliegenden Planung im Folgenden Stellung.

Gemäß den Planunterlagen, auf der Homepage der Gemeinde Grasberg (<http://www.grasberg.de/default.cfm?mid=47476>), ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets im Rahmen der Innenentwicklung im Bereich der Ortschaft Grasberg vorgesehen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 3 ha. Die Flächeninanspruchnahme im zentralen Ortskern soll im Rahmen einer Bebauung aufgewertet werden. Durch die Planung erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche. Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund der Einordnung des Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß den vorliegenden Angaben nicht erforderlich.

Innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes von 600 m gemäß GIRL sind mehrere Betriebe mit emissionsrelevanten Anlagen vorhanden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten, die nur durch räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen gemindert werden können. Die vorliegenden Planunterlagen enthalten dazu bisher keine Aussagen. Für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Mischgebiete festgesetzt. Diese werden nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung eine im Hauptort gelegene Fläche überplant, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und die auch über Bestands(wohn)bebauung verfügt. Etwaige Entwicklungen landwirtschaftlicher Betriebe müssen demnach unabhängig von der vorliegenden Planung den Schutzanspruch vorhandener und zulässiger Nutzungen im Plangebiet und den umgebenden Bereichen berücksichtigen. Unzulässige Immissionskonflikte im Plangebiet durch von

## Anregungen und Hinweise

Bauleitplanung sind räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ist sicherzustellen, dass diese Betriebsstandorte in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht durch die Planung beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass eine Aussage über die tatsächlich vorliegende Geruchsbelastung nur durch eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung getroffen werden kann. Dabei wären ebenfalls konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten der Betriebe zu erheben und in der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigen.

Wir begrüßen den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweis, dass ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahme Gebots zu tolerieren sind.

### 1.5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 25.10.2017)

Immissionsschutzrechtlich bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt in diesem Fall nur für einen kleinen Teil der Immissionen zuständig ist und diese zu bewerten hat. Gemäß der Zuständigkeitsverordnung hängt die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit von der Wirtschaftsklasse der Betriebe ab. Daher ist nicht das GAA sondern der Landkreis zuständig für den Einzelhandelsbetrieb (Holzhandel), die Zimmerei (Baunebengewerbe) und die Tankstelle. Auch für die Beurteilung des Verkehrslärms liegt die Zuständigkeit beim Landkreis.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

der Landwirtschaft ausgehende Geruchsmissionen sind somit nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang weist die Gemeinde auch auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 02.12.2016 hin, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB abgegeben wurde, in der geäußert wurde, dass keine Bedenken bestehen.

Wie bereits oben ausgeführt wurde, sind bei betrieblichen Entwicklungen die Schutzansprüche der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen, so dass sich durch die vorliegende Planung keine weiteren Einschränkungen für die Landwirtschaft ergeben. Eine gutachterliche Betrachtung der Immissionssituation ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich, der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen nicht enthalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Zuständigkeitsbereich des GAA aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Landkreis wurde ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und hat sich zur Planung geäußert.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 24.10.2017)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

In der geplanten Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung, Erweiterung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir bitten daher im weiteren Planungsverlauf um erneute Beteiligung.

### 1.7 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

(Stellungnahme vom 04.10.2017)

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2016 und halten an unseren dort genannten Anregungen und Bedenken fest.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationslinien im der Telekom im Plangebiet befinden.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 14.12.2016 wird zur Kenntnis genommen. Darin wird auf die Betroffenheit des im Plangebiet ansässigen Autohauses hingewiesen. Der Betrieb wurde ebenfalls über die Planung informiert und hat im Rahmen einer Stellungnahme vom 11.01.2017 geäußert, dass die Nutzung der umliegenden Grundstücke für den Betrieb nicht relevant ist, sofern der Betrieb durch diese nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass es zwischen dem Betrieb und den geplanten Nutzungen zu keinen unzulässigen Immissionskonflikten kommt. Es kommt somit zu keinen Beeinträchtigungen des Betriebes durch die Planung.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.8 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 26.09.2017)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/aeschaefstkunden/service/leitunasplaene-abrufen>.

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Bezugnehmend auf diese Stellungnahme wurde die EWE Netz GmbH darum gebeten, ihrer Mitwirkungspflicht nachzukommen und eine genaue Leitungsauskunft zu erteilen. Den daraufhin übersandten Unterlagen der EWE ist zu entnehmen, dass sich Gas-, Strom und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet befinden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

#### 2.1 Siegfried und Claudia Blifernicht, Wörpedorfer Str. 15b, Grasberg (Stellungnahme vom 02.10.2017)

Mit Bedauern müssen wir feststellen, dass seitens der Gemeinde nicht mit uns gesprochen wurde, obwohl ein massiver Eingriff auf unser Grundstück vorgesehen ist. Die Planung wurde ohne Berücksichtigung unserer eigenen Pläne mit unserem Grundstück gemacht.

Wir fordern eine Änderung des Bebauungsplanes, indem das hintere Grundstück ebenfalls von uns bebaut werden kann. Wir akzeptieren, dass eine Verbindungsstraße so über das Grundstück geht, dass beide Grundstücksteile bebaut werden können. Der Preis muss dem eines Baugrundstücks entsprechen.

Wir hätten einen Ortstermin erwartet, bei dem uns mitgeteilt worden wäre, wie genau mit unserem Grundstück geplant wird, mit welchen Auswirkungen für das Grundstück und mit welcher Auswirkung in Bezug auf beitragspflichtigen Erschließungskosten. Wir sind nicht bereit, Erschließungskosten zu übernehmen.

Eine Fortsetzung der Planung für unser Grundstück ist nur möglich mit klaren Verträgen des Investors und uns über den Grunderwerb und die Erschließungskosten. Mit dieser Planung können wir uns nicht einverstanden erklären, wenn weitergeplant werden soll, muss erst eine Absprache erfolgen.

#### 2.2 Martina Lange, Speckmannstr. 14, Grasberg

(Stellungnahme vom 11.10.2017)

Als Eigentümerin des in dem Planbereich gelegenen Grundstücks Speckmannstraße 14 in Grasberg bin ich von den im Betreff genannten Planungen direkt betroffen.

Die Gemeinde ist davon ausgegangen, dass im Rahmen der Planung eine Vorabsprache der im Plangebiet gelegenen Grundstückseigentümer untereinander stattgefunden hat, und dementsprechend die ersten städtebaulichen Entwürfe, auf deren Grundlage der Bebauungsplanentwurf entwickelt wurde, die jeweiligen Belange entsprechend berücksichtigen.

Im Nachgang der eingereichten Stellungnahme haben die Gemeinde und der Eigentümer der umliegenden Grundstücke weitere Absprachen mit den Bürgern geführt, bei denen die Möglichkeit der Fortführung der Planung in der Entwurfsfassung erörtert wurde. Da keine Einigung erzielt werden konnte, wird der Entwurf des Bebauungsplanes so überarbeitet, dass die Planung das Grundstück der betroffenen Bürger nicht beeinträchtigt. Der Anregung wird insofern gefolgt.

Der geänderte Entwurf sieht nicht vor, dass das betroffene Grundstück die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße tangiert, so dass daraus ggf. resultierende Erschließungskosten nicht zu befürchten sind. Die Erschließung des gesamten Grundstückes kann auch weiterhin über die vorhandene Zufahrt an der Wörpedorfer Straße erfolgen.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, wird der Entwurf als Ergebnis einer weiteren Absprache entsprechend geändert.



## Anregungen und Hinweise

Mein Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammt und ursprünglich als Bahnhofsgaststätte der Jan-Reiners-Bahn betrieben wurde. In den 90er Jahren wurde der Betrieb der Gastwirtschaft aufgegeben. Seitdem wird das Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken benutzt. Außerdem befindet sich in meinem Gebäude die bei dem Oberlandesgericht Celle gemeldete Zweigstelle einer Anwaltskanzlei. Vor einigen Jahren wurden auf Betreiben der Gemeinde Grasberg die Grundstückszufahrt und die Parkplätze des Grundstücks an die Straße Am Ützenbarg verlegt. Hintergrund war die Umgestaltung der Speckmannstraße, insbesondere der Umstand, dass man eine Teilfläche meines Grundstücks für einen Fußweg benötigte. Dabei wurde die Zahl der Parkplätze erheblich verringert, was lediglich dem Umstand geschuldet war, dass weiterer Parkplatzbedarf zu dem Zeitpunkt nicht vorhanden war.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ortskern - Teilbereich Mühle“ nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 gibt die aktuelle städtebauliche Situation (Punkt 5 d. Entwurfes) nicht korrekt wieder. Die dortige Darstellung, dass „alle Grundstücke über die gut ausgebaute Wörpedorfer Straße und die Speckmannstraße erschlossen werden“, ist schlichtweg falsch. Sie ignoriert, dass mein Grundstück bereits seit Jahren über die Straße Am Ützenbarg erschlossen wird. Die Verfasser des Planes gehen somit von falschen Tatsachen aus. Vermutlich infolge dieser Fehleinschätzung sieht der Entwurf ausweislich der Erläuterungen unter Punkt 7.4 vor, dass „im südlichen Randbereich des Plangebietes zur Straße Am Ützenbarg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt wird, um sicherzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine motorisierten Verkehre die schmal ausgebaute Straße zusätzlich belasten“. Dabei wurde jedoch (s. o.) übersehen, dass mein Grundstück (Altbestand) bereits jetzt über den Ützenbarg befahren wird und ich nach den neuen Planfestlegungen keine Zufahrtsmöglichkeit zu meinem Grundstück mehr hätte.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde möchte mit der Festsetzung eines Verbotes von Zufahrten, wie nebenstehend auch korrekterweise ausgeführt wird, verhindern, dass die Straße Am Ützenbarg durch zusätzliche Verkehre nicht belastet wird. Ziel dieser Festsetzung sind dabei selbstverständlich nur die Bereiche des Plangebietes, die bisher noch keine Zufahrt an den Ützenbarg vorweisen können. Irrtümlicherweise ist bei der Anfertigung des Planentwurfes dieses Zufahrtverbot bis an die Speckmannstraße festgesetzt worden, was jedoch in einem Widerspruch zur Ist-Situation steht. Es ist ausdrücklich nicht das Ziel der städtebaulichen Konzeption, die bestehenden Zufahrtssituationen neu zu regeln. Der versehentlich festgesetzte Bereich ohne Aus- und Zufahrten wird für das Grundstück Speckmannstraße 14 zurück genommen. Der Anregung wird somit gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

Ich rege daher an — und würde dies gegebenenfalls auch im Wege einer Normenkontrollklage weiter verfolgen — die geplante Festsetzung der Grenze zum Ützenbarg als „Bereich ohne Aus- und Zufahrten“ für die Länge meines Grundstücks aufzuheben und für diesen Bereich Aus- und Zufahrten - wie bisher - zuzulassen.

Zwar sind momentan zwei Parkplätze angelegt, die Bestandsschutz genießen dürften. Ich möchte jedoch weiterhin die Möglichkeit haben, die Parkplatzsituation in den kommenden Jahren oder Jahrzehnten (optisch) umzugestalten, ohne befürchten zu müssen, damit den Bestandsschutz zu verlieren und mein Grundstück nicht mehr befahren zu dürfen.

Darüber hinaus werde ich in Zukunft möglicherweise weitere Parkplätze schaffen müssen, da meine Kinder sich in den nächsten Jahren ebenfalls motorisieren werden. Außerdem sollen Besucher oder Mandanten weiterhin Parkfläche vorfinden, Möglicherweise wird in den nächsten Jahren zudem ein Teil des Hauses vermietet werden. Auch in dem Fall müsste weiterer Stellplatz geschaffen werden. Die Anbaumöglichkeiten an meinen jetzigen Parkplatz sind sehr begrenzt, so dass diese zusätzlichen Parkplätze in meinem Gartenbereich liegen müssten.

Nicht zuletzt könnte der hintere Teil meines Grundstücks bei einem Zufahrtverbot nicht erschlossen werden. Damit wäre er nicht nutzbar, jedenfalls nicht für den von der Gemeinde angestrebten und unterstützten Zweck des zentrumsnahen Wohnens. Das Grundstück könnte nicht über die im Baugebiet neu entstehenden Planstraßen erschlossen werden, im Gegensatz zu den im hinteren Bereich des Ützenbargs neu entstehenden Grundstücken. Insofern ist eine Aufhebung des geplanten Zufahrtsverbots für die gesamte Grundstückslänge notwendig.

Ich bitte, bei der Entscheidung zu bedenken, dass meine Nachbarn in der Speckmannstraße 16 ihr Grundstück seit Jahren vom Ützenbarg aus erschließen. Das Grundstück in der Speckmannstraße 16 verfügt über mindestens vier Stellplätze mit entsprechender Zufahrt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie bereits ausgeführt wurde, wird der Anregung gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Siehe oben.

Wie bereits ausgeführt wurde, wird der Anregung gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Ich bitte ferner, zu beachten, dass die Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen auf meinem Grundstück den Rest des Ützenbargs nicht belasten. Mein Grundstück liegt direkt am Anfang der Straße. Der hintere Teil des Ützenbargs wäre also nicht beeinträchtigt, weil man direkt von den Parkplätzen nach links zur Speckmannstraße fahren würde. Anders wäre es, wenn keine Parkplätze angelegt werden dürften und das Parken am Straßenrand erfolgen müsste. In dem Fall müsste der Ützenbarg jeweils vollständig durchfahren werden, um wenden zu können.

Besonders wichtig ist mir, darauf hinzuweisen, dass die Parkplatzsituation auf meinem Grundstück seinerzeit auf Wunsch und Betreiben der Gemeinde verändert wurde. Ich gehe davon aus, dass sich meine Mitwirkung bei dieser Maßnahme nicht im Nachhinein als falsch herausstellt, wenn nunmehr weder Zufahrten von der Speckmannstraße noch vom Ützenbarg aus erfolgen könnten.

Davon abgesehen dürfte eine derartige Vorgehensweise gegen den Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben (Versire contra factum proprium) verstoßen, was im Falle eines gerichtlichen Verfahrens ebenfalls zu überprüfen wäre. Ich hoffe, dass meine Anregungen aufgenommen und umgesetzt werden und es zu einem gerichtlichen Verfahren nicht kommen muss.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Siehe oben.

Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, ist die Festsetzung eines Zufahrtverbots im Bereich des Grundstückes Speckmannstr. 14 irrtümlich erfolgt, weshalb der Anregung selbstverständlich gefolgt wird.

Ausgearbeitet: Bremen, den 09.11.2017

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