



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 57

„Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“
(Zugleich teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 14
„Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ und Nr. 34
„Gewerbegebiet Zeisner“)

Gemeinde Grasberg

Vorentwurf (Stand: 17.10.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	6
2.	PLANUNTERLAGE.....	6
3.	GELTUNGSBEREICH	6
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm	7
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	10
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	17
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	19
4.4	Sonstige Städtebauliche Planungen.....	21
4.4.1	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)	21
4.4.2	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	22
4.4.3	Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse	24
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	27
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	28
7.	PLANUNGSINHALTE	28
7.1	Art der baulichen Nutzung	28
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
7.3	Abweichende Bauweise.....	29
7.4	Baugrenzen / Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	29
7.5	Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik	30
7.6	Grünordnung	30
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
7.8	Straßenverkehrsflächen / Sichtfelder.....	30
7.9	Regelungen zum Schallschutz	31
7.10	Flächenübersicht.....	32
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	32
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	32
8.2	Wasserwirtschaft.....	33
8.3	Verkehr	33
8.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	36
8.5	Immissionsschutz.....	38
8.5.1	Schallemissionen	38
8.5.2	Lichtemissionen	40
8.5.3	Geruchsimmissionen	40
8.6	Landwirtschaft.....	40
8.7	Wald	41

8.8	Daseinsvorsorge	41
8.9	Wirtschaft	42
8.10	Klimaschutz	42
8.11	Altlasten	43
8.12	Ver- und Entsorgung	43
8.13	Denkmalschutz	43
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	44
10.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	44
11.	RECHTSFOLGEN	45
12.	UMWELTBERICHT	46
12.1	Einleitung	46
12.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	46
12.1.2	Ziele des Umweltschutzes	47
12.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	47
12.1.2.2	Landschaftsplan	48
12.1.2.3	Schutzgebiete und -objekte	49
12.1.2.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	50
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
12.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	50
12.2.2	Zusammenfassende Darstellung	60
12.2.3	Besonderer Artenschutz	60
12.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	62
12.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	62
12.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	62
12.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	62
12.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	67
12.2.6	Eingriffsbilanz	68
12.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	68
12.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	70
12.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	70
12.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	71
12.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	73
12.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB	74
12.3	Zusätzliche Angaben	75
12.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	75
12.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	75
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	76
12.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	77

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

Verzeichnis der Anhänge

- Anhang 1 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ in der Gemeinde Grasberg (T & H Ingenieure, Bremen, 20.05.2021)
- Anhang 2 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „SO-Großflächiger Einzelhandel“ in der Gemeinde Grasberg (T & H Ingenieure, Bremen, 22.09.2025)
- Anhang 3 Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Grasberg West in der Gemeinde Grasberg (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 15.02.2021)
- Anhang 4 Konzept für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplans Nr. 57 "Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West" (Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg, 08/2025)
- Anhang 5 Baugrunderkundung für das Baugebiet südlich der Wörpedorfer Straße in der Gemeinde Grasberg – Geotechnische Erkundungen (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 10.09.2019)
- Anhang 6 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg (bulwiengesa AG, Hamburg 06. Juli 2021)
- Anhang 7 Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse – Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters 28879 Grasberg (bulwiengesa AG, Hamburg, 3. Mai 2021)
- Anhang 8 Geruchsimmissionen / Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquarth 15.06.2023)
- Anhang 9 Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ (1983)
- Anhang 10 Biotoptypenkarte (instara GmbH, Bremen, 06.12.2023)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 15.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,88 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ befindet sich direkt am westlichen Rand des Hauptortes Grasberg, südlich der Wörpedorfer Straße (L 133). Die räumliche Lage des Planungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

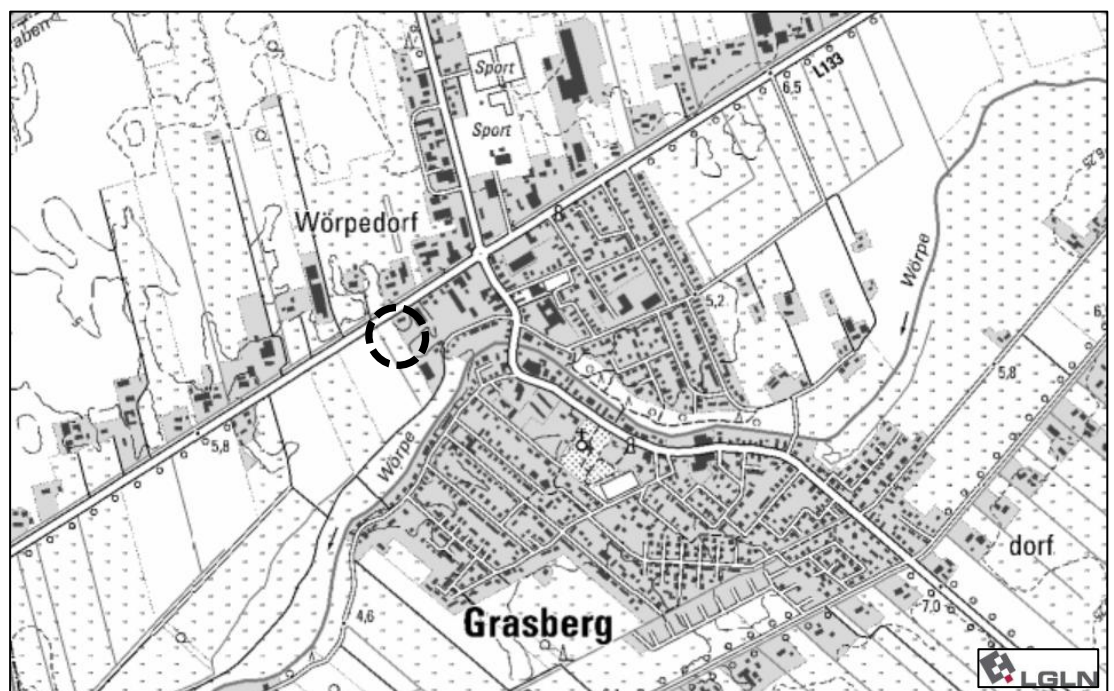


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 Vorgaben der Raumordnung sind im **Raumordnungsgesetz** aus dem Jahr 2008, im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017 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 sowie sonstige Erfordernisse 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.

Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird hinsichtlich der Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit aus Gründen der Aktualität auf die Inhalte des LROP zurückgegriffen. Zu den weiteren Zielen und Grundsätzen wird auf das RROP verwiesen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.*

Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

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 bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...].“*

1.1 04 *„Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*

- *auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen, [...].“*

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. [...].“*

Weiterhin sind aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) hinsichtlich der **Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit** aus Gründen der Aktualität die Inhalte des Landesraumordnungsprogramms 2017 zugrunde zu legen.

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

2.3 01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren*

und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“

- ⇒ Der geplante Lebensmittelvollsortimenter weist eine Verkaufsfläche von 2.650 m² auf und liegt damit oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungsgrenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Damit handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Eine Agglomeration ist nicht gegeben.

2.3 03 „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**). [...]“

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren (Satz 7). Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8).“

- ⇒ Das Vorhaben ist ausgelegt auf die Nahversorgung der Gemeinde Grasberg und ihren grundzentralen Verflechtungsbereich.

Durch die bulwiengesa AG wurde eine Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters (siehe Anhang 7) erarbeitet. Im Rahmen dieser Analyse wurde nachgewiesen, dass „künftig [...] immerhin rund ein Viertel der Kunden des verlagerten Vollsortimenters ihren Wohnsitz außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes (hier: Einheitsgemeinde Grasberg) haben [dürften]; damit bewegt sich das Vorhaben bereits nahe an der Toleranzgrenze von max. 30 % gemäß Kongruenzgebot“ (Anhang 7, Seite 39).

Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

2.3 04 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).“

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Grasberg. Die Standortwahl entspricht somit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot.

2.3 05 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

- ⇒ Laut Begründung des LROP 2017 stehen „städtebaulich integrierte Lagen“ in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen, verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen

fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr.

Laut dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg liegt der Standort innerhalb des Ergänzungsbereichs des Zentralen Versorgungsbereichs. Dementsprechend kommt auch die Standort-, Markt und Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG zu dem Ergebnis, dass *„das Grundstück [...] als städtebaulich ausreichend integrierte Lage gem. Integrationsgebot Landesraumordnungsprogramm (Kap. 2.3 Ziff. 05) zu klassifizieren [ist]“* (Anhang 7, Seite 13). Damit ist auch dieses Gebot erfüllt.

2.2 07 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben, so dass das Abstimmungsgebot erfüllt wird.

2.2 08 „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

⇒ Im Rahmen der Standort-, Markt und Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 2.650 m² (inkl. Backshop) für die Prüfung zu Grunde gelegt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass *„mit dem Vorhaben [...] die Gemeinde ihre Entwicklungsspielräume für Lebensmittelmärkte bis auf Weiteres aus[schöpft]. Grenzen setzen hier auf Grund des Marktwachstums jedoch weniger das Beeinträchtungsverbot als vielmehr das raumordnerische Kongruenzgebot und die realistische wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gemeinde Grasberg für Nahversorgung. Künftig dürften immerhin rund ein Viertel der Kunden des verlagerten Vollsortimenters ihren Wohnsitz außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes (hier: Einheitsgemeinde Grasberg) haben; damit bewegt sich das Vorhaben bereits nahe an der Toleranzgrenze von max. 30 % gemäß Kongruenzgebot. Eine weitere signifikante Zentralitätssteigerung für nahversorgungsrelevante Sortimente droht diese Schwelle also zu überschreiten“* (Anhang 7, Seite 39).

Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das geplante Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" die landesplanerischen Vorgaben einhält und damit raumordnerisch verträglich ist.

Mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) am 7. September 2022 trat eine Veränderung des **Kapitels 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** in Kraft. Es wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

Der Begründung des LROP (Teil A, S. 11) ist dazu folgendes zu entnehmen: *„Die Neufestlegung in Abschnitt 3.1.1 Ziffer 05 zur Begrenzung der Neuversiegelung wurde einerseits begrüßt und zum Teil wurde sogar die Festlegung als Ziel der Raumordnung gefordert, andererseits wurde die Festlegung aber auch als Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit empfunden und kritisiert. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Umsetzung der Interessengruppen-übergreifenden Vereinbarung „Niedersächsischer Weg“ durch das Land und beinhaltet letztlich die Übernahme der entsprechenden Regelung des § 1a (1) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Die raumordnerische Festlegung hat dabei lediglich einen unterstützenden Appell-Charakter. Sie*

ist somit weder ein übermäßiger Eingriff in die kommunale Planungshoheit, noch kommt sie als Ziel der Raumordnung im Sinne der Legaldefinition des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG in Betracht.“

Mit der vorliegenden Bauleitplanung, werden nur Flächen herangezogen, die im Flächennutzungsplan schon als Bauflächen dargestellt und durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörsdorfer Straße“ aus dem Jahr 1983 bereits geregelt, allerdings, mit Ausnahme des Flurstücks 201/3 noch unbebaut sind. Damit handelt es sich bei dieser Planung nicht um „Neuversiegelungen“ in obigem Sinne. Vielmehr ist durch die Aktualisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Umsetzung nunmehr faktisch möglich, so dass dem Grundsatz der Raumordnung (Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen) dem Grunde nach hier entsprochen wird.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Textteil des **Regionalen Raumordnungsprogrammes 2011** des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 *„Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Sie sollen städtisch bzw. ländlich geprägte Strukturen differenziert berücksichtigen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]“*

1.1 04 *„In allen Teilräumen des Landkreises 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 05 *„Die ländlichen Teilräume sollen sowohl mit ihren gewerblichen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...]“*

Die Entwicklung der ländlichen Teilräume soll darüber hinaus gefördert werden, um

- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...]“*

2.1 Zentrale Orte

2.1 01 *„[...] Die Zentralen Orte [...] in den Gemeinden Grasberg [...] werden als Grundzentren festgelegt.“*

2.1 02 *„Die Zentralen Orte [...] in den Gemeinden Grasberg [...] werden als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegt.“*

2.1 04 *„Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit [...] der Grundzentren im Landkreis Osterholz sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. [...]“*

2.1 06 „Um eine ausreichende Auslastung der Einrichtungen zu sichern und eine zumutbare Erreichbarkeit gewährleisten zu können, sind die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Soziale und kulturelle Einrichtungen zum Erhalt des dörflichen Lebens auch außerhalb der Zentralen Orte bleiben unberührt. Eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr ist zu gewährleisten. Das Infrastrukturangebot der Zentralen Orte ist den sich im Rahmen des demografischen Wandels ändernden Bedürfnissen anzupassen.“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 „Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend 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, [...]

zu berücksichtigen.“

2.3 03 „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...]“

2.3 05 „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der grundzentralen Einrichtungen, sollen möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein. [...]“

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.“

2.3 09 „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.“

2.3 10 „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.“

2.3 11 „Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Luftverschmutzungen, Geruch und Lärm sollen durch vorsorgende Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch technische Maßnahmen gesenkt werden.“

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sollen Lärmquellen soweit möglich gebündelt und die Belastungen auf möglichst wenige nutzungsverträgliche Bereiche reduziert werden.“

2.3 14 „Die für eine wirtschaftliche Entwicklung und Bewältigung des Strukturwandels erforderlichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe sollen in allen Gemeinden bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Zur Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Industrie- bzw. Gewerbebetriebe werden folgende regional bedeutsame Flächen für die Festlegung als Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe gesichert: [...] Gewerbegebiet Wörsdorfer Ring mit Erweiterungsflächen.[...]“

Gemäß der **zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2011** ist die Gemeinde Grasberg als *Grundzentrum* festgelegt. Der Hauptort Grasberg ist als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet. Der Teil des Plangebietes, welcher als Sondergebietsfläche festgesetzt wird, ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Lediglich die Erschließungsstraße liegt in einem Vorranggebiet *ruhige Erholung in Natur und Landschaft* (siehe Abbildung 2).

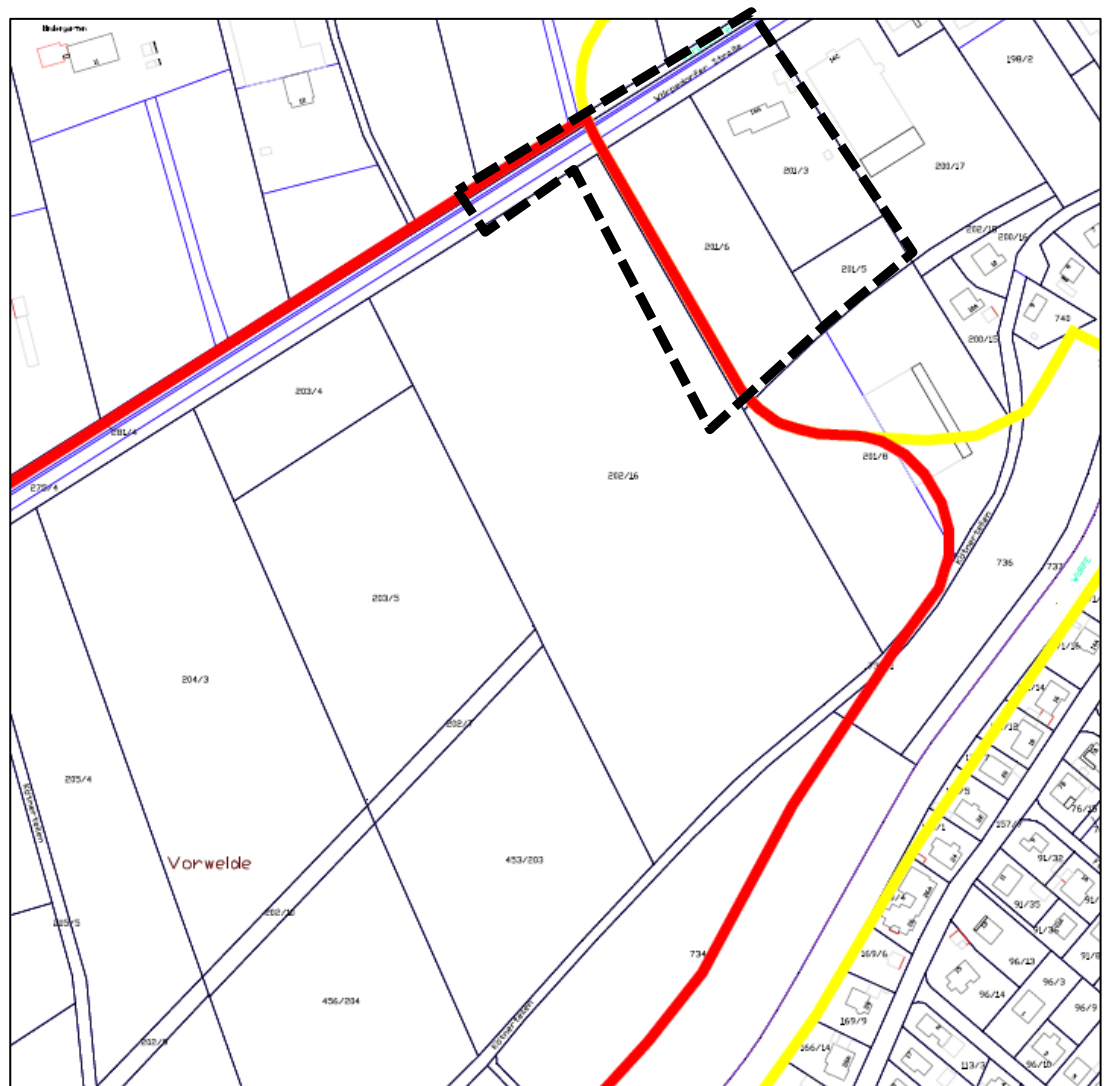


Abb. 2: Detaillierte Ansicht zur Lage des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Linie) und dem Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft (rote Linie) gem. RROP des Landkreises Osterholz (Lage des Plangebietes ist markiert)

Die nördlich verlaufende Wörpedorfer Straße (L 133) ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* und *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* festgelegt, entlang derer auch ein *regional bedeutsamer Radfahrweg* verläuft.

Die ca. 150 m südlich des Plangebietes verlaufende Wörpe und die an die Wörpe anschließenden Flächen sind als *Vorranggebiet Hochwasserschutz* festgelegt, welches von einem *Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung* überlagert wird.



Abb. 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Das Plangebiet ist in schwarz gestrichelt markiert)

Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Die Siedlungs- und Infrastruktur des Grundzentrums Grasberg konzentriert sich auf den Hauptort der Gemeinde. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass u. a. Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den zentralen Orten zu konzentrieren sind, die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr zu gewährleisten ist und dass das Infrastrukturangebot der Zentralen Orte den sich ändernden Bedürfnissen im Rahmen des demografischen Wandels anzupassen ist. Die Ausweisung eines *Sondergebietes* für einen großflächigen Einzelhandelsstandort innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** trägt diesen Zielen vollumfänglich Rechnung.

Des Weiteren liegt die Erschließungsstraße des Plangebiets in einem ***Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft***. Wie im Folgenden unter Kapitel 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung und Kapitel 2.3 Verbindliche Bauleitplanung dargestellt, besteht für diesen Bereich schon geltendes Baurecht, so ist für diesen Bereich schon im Bebauungsplan Nr. 14 als Planstraße vorgesehen. Dadurch ergeben sich an dieser Stelle durch die vorliegende Planung keine weiteren Änderungen.

Die das Plangebiet tangierende Wörpedorfer Straße als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße*, *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* und *regional bedeutsamen Radfahrweg* wird durch die vorliegende Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Vorranggebiet Hochwasserschutz

3.2 03 „Zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden die Gebiete der Verordnung über die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes für die Wümme, der geplanten Verordnung über die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes an Hamme und Beek [...] sowie potentiell überflutungsgefährdete Bereiche als Vorranggebiete Hochwasserschutz festgelegt.“

Ergänzend ist dem Kapitel 3.2 Küsten- und Hochwasserschutz unter dem Punkt 02 folgendes Ziel zu entnehmen: **„Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auen und an den Gewässern Weser, Lesum, Hamme, Beek, Wümme und Wörpe zu erhalten bzw. so weit wie möglich wieder herzustellen.“**

⇒ Aus der Fachkarte zu dem festgestellten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) „Wörpe“ (14.05.2025) ist zu ersehen, dass das Plangebiet außerhalb des ÜSG liegt. Damit ist das „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ nicht berührt.

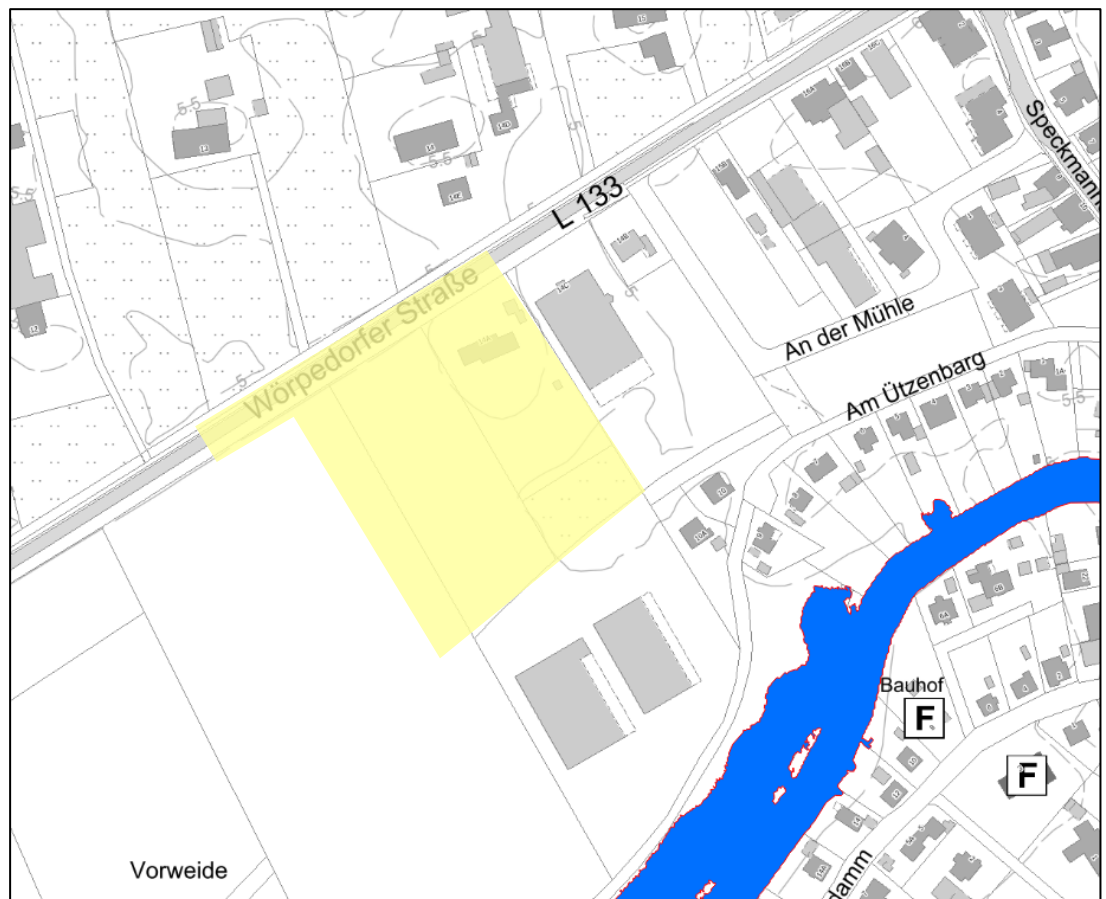


Abb. 4: Ausschnitt aus dem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Wörpe“; Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schematisch hellgelb gekennzeichnet (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen; abgerufen am 14.05.2025)

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

1.1.1 (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.“

- ⇒ Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat Risikokarten für das Küstengebiet und die 42 Flüsse, an denen Risikogebiete ermittelt wurden, erstellt. Grundlage ist die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), umgesetzt im § 74 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG). Die Hochwasserrisikokarten erfassen die Gebiete im Binnenland, die bei bestimmten Hochwasserszenarien überflutet werden. Den zur Verfügung gestellten Karten ist zu entnehmen, dass das Plangebiet sich in keinem Risikogebiet befindet.

Aus den Karten vom NLWKN zu Überschwemmungsgebieten ist ersichtlich, dass das Plangebiet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet befindet. Das gilt für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, die Verordnungsflächen Überschwemmungsgebiete und auch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Damit besteht kein Zielkonflikt mit dem oben genannten Ziel.

2. Klimawandel und -anpassung

1.2.1 (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.“

- ⇒ Die Hinweiskarte zu Starkregen des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (siehe Abb. 5) weist darauf hin, dass das Plangebiet potenziell von Überflutungen infolge extremer Starkregenereignisse betroffen sein kann. Im Südosten des Plangebiets befindet sich derzeit ein künstlich angelegter Gartenteich, in dem sich bei starkem Niederschlag Regenwasser sammelt. Dieses fließt anschließend nach Westen in einen Ackerrandgraben ab, der das Wasser in Richtung der Wörpe weiterleitet.

Im Zuge der Vorhabenplanung wird das Baufeld vorbereitet und das Gelände begradigt. Dadurch verändert sich das Abflussverhalten des Niederschlagswassers, wodurch die bisherigen Überflutungsszenarien abgeschwächt werden dürften.

Darüber hinaus ist die Oberflächenentwässerung so konzeptioniert, dass auch bei Starkregenereignissen eine Rückhaltung im und geregelte Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt, sodass die Wörpe keine Belastung erfährt, die über den natürlichen Abfluss von 1 l / ha * sec. hinausgeht.

Mit der Wörpe befindet sich ein Vorfluter südlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 150 Metern. Aufgrund der relativ großen Entfernung und der Höhenlage des Plangebietes mit ca. 4,6 m, sind keine Auswirkungen durch Überflutungen des Gewässers zu befürchten.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind damit als nicht gegeben bis äußerst gering einzustufen, da selbst bei sehr extremen Bedingungen kein Überflutungsrisiko besteht.

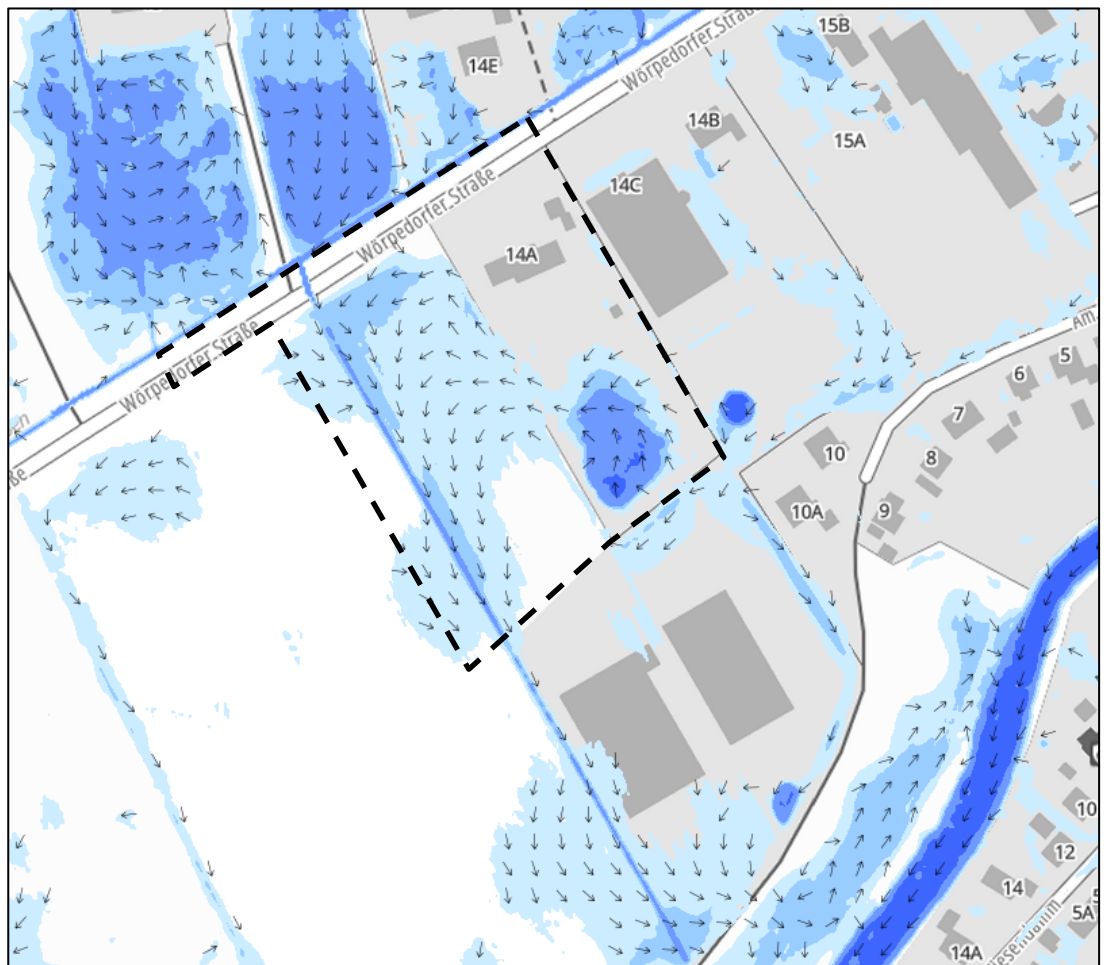


Abb. 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte zu Starkregengefahren vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Lage des Plangebietes ist markiert (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen; abgerufen am 29.09.2025)

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt (siehe Abbildung 6). Rund um das Plangebiet grenzen weitere *gewerbliche Bauflächen* an. Die nördlich verlaufende Wörpedorfer Straße (L 133) ist als *Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet.

Für die geplante Ausweisung eines *Sondergebietes* im Bebauungsplan Nr. 57 ist daher die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem die Änderung einer *gewerblichen Baufläche* in *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt (siehe Abbildung 7).

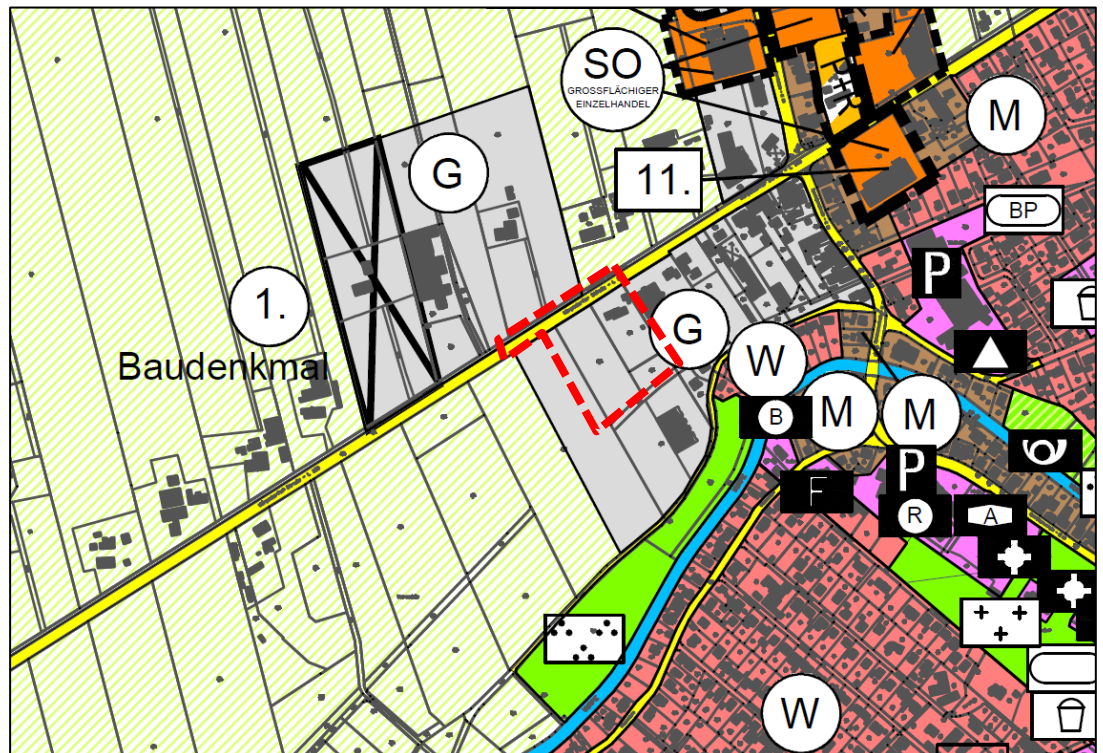


Abb. 6: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (Lage des Plangebietes ist rot markiert)

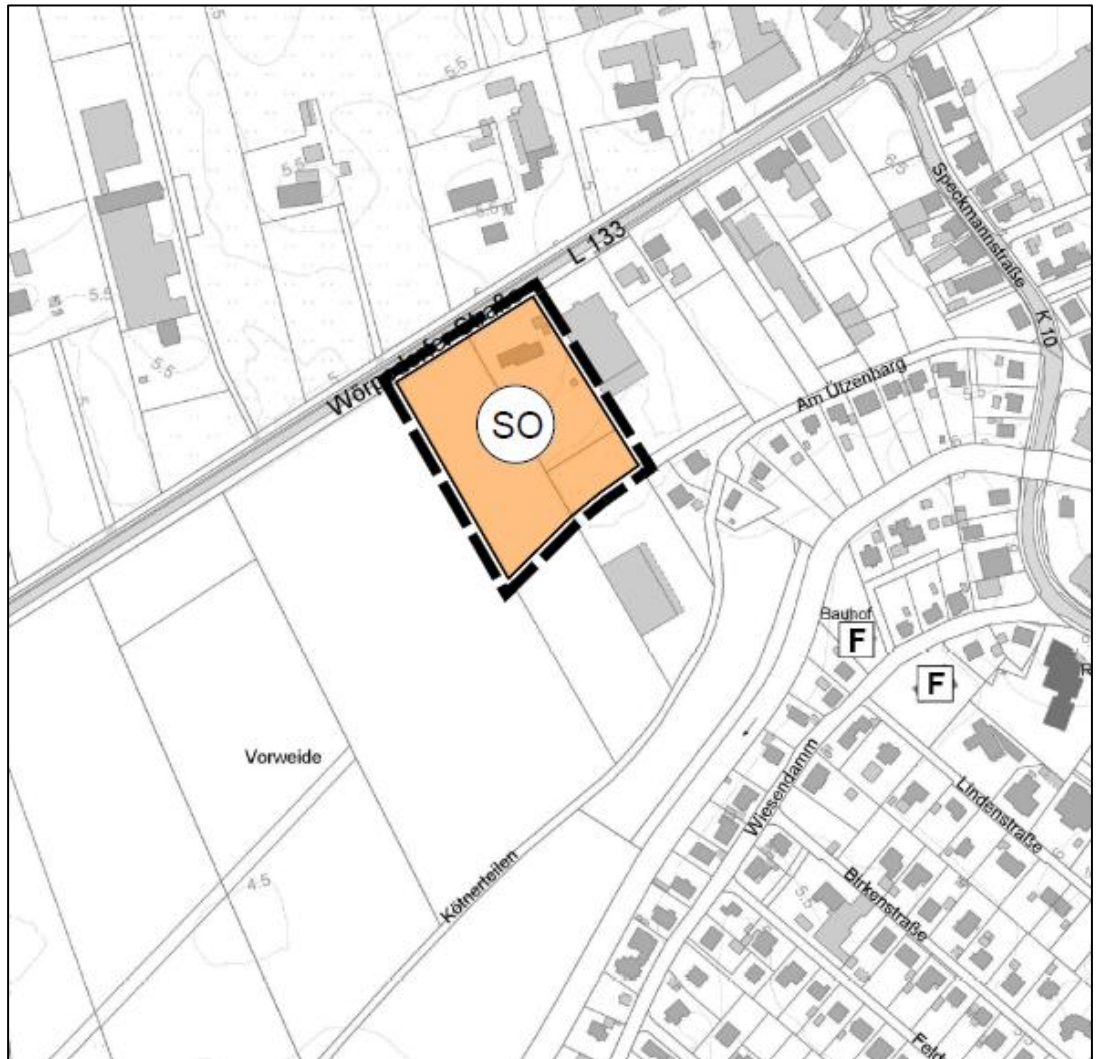


Abb. 7: Auszug aus der Planzeichnung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg (Quelle: instara GmbH)

Damit ist die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sichergestellt und es wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Bereich des Plangebietes, mit Ausnahme des Teils welcher die schon bestehende Wörpedorfer Straße umfasst, befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“** aus dem Jahr 1983, welcher *Gewerbegebiete*, *eingeschränkte Gewerbegebiete* sowie *Mischgebiete* festsetzt, siehe nachfolgende Abbildung. Die gesamte Planzeichnung vom B-Plan Nr. 14 ist im Anhang Nr. 9 zu finden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 enthält zudem weitere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmen:

Gewerbegebiete / eingeschränkte Gewerbegebiete

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

Bauweise = abweichende Bauweise: 70 m max. Gebäudelänge

Anzahl der Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss

Mischgebiete

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 (MI II) bzw. 0,4 (MI I)

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3 (MI II) bzw. 0,5 (MI I)

Bauweise = offene Bauweise

Anzahl der Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss

In den *eingeschränkten Gewerbegebieten* ist gemäß den textlichen Festsetzungen an den Nutzungsgrenzen zu den angrenzenden *Mischgebieten* ein Immissionswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nachtzeit einzuhalten. Im *Mischgebiet II (MI II)* sind Wohngebäude unzulässig. Für die Erschließung der *Gewerbegebiete* und Teile des *eingeschränkten Gewerbegebietes* ist eine *Planstraße* mit Wendeanlage (Planstraße 1) festgesetzt, die an die Wörpedorfer Straße angebunden ist. Von der Planstraße geht eine weitere Planstraße (Planstraße 2) in Richtung Westen ab, die als potenzielle Anbindung etwaiger Erweiterungen dienen sollte. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 14 Regelungen zum *Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher* sowie *Pflanzgebote* zur Ergänzung dieser.

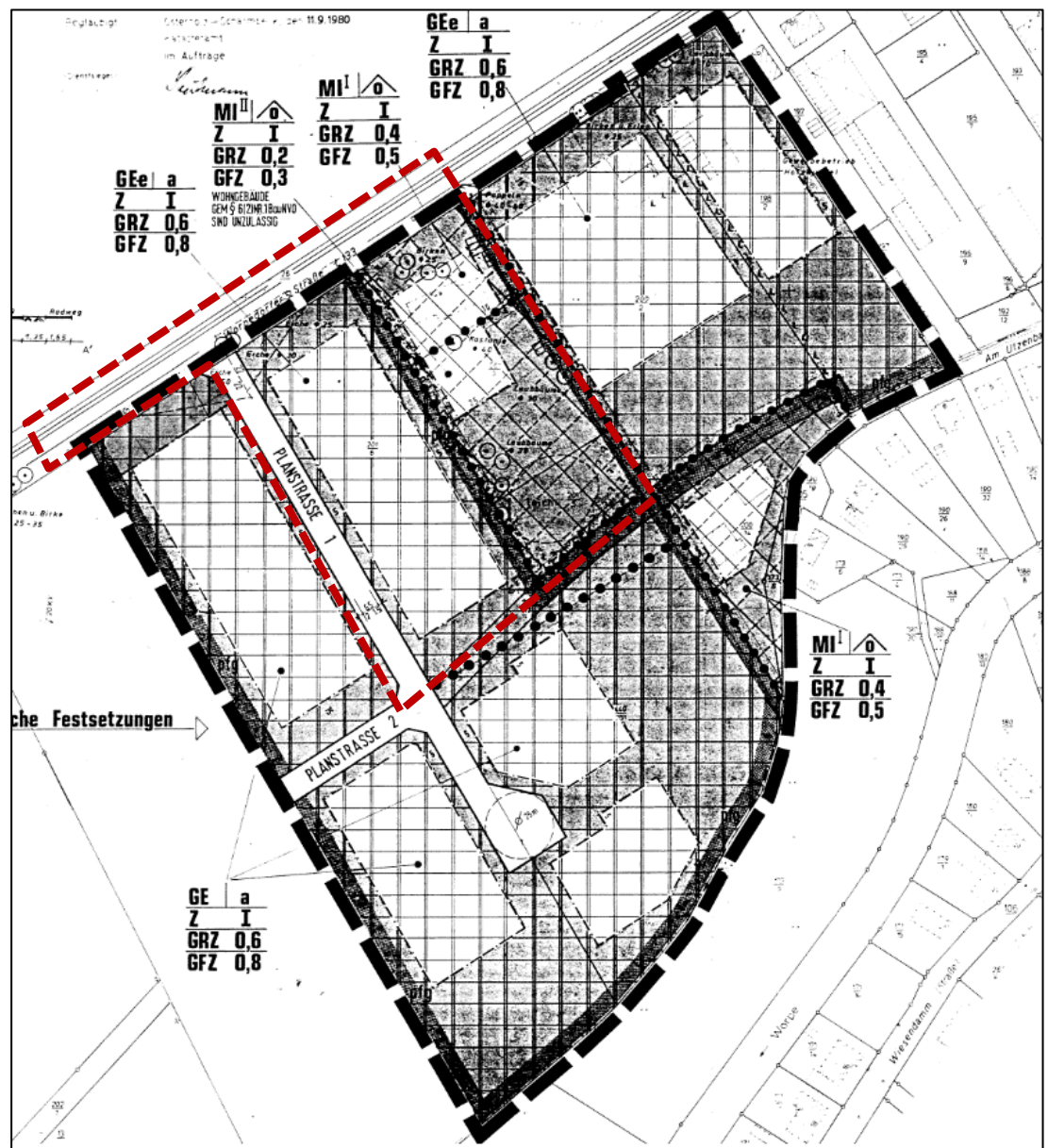


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 14 (die durch den Bebauungsplan Nr. 57 überplanten Bereiche sind rot markiert)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14.

Der **Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Zeisner“** (Rechtskraft am 16.07.2005) setzt die dem Gewerbegrundstück vorgelagerte Wörpedorfer Straße als **Straßenverkehrsfläche** fest, siehe nachfolgende Abbildung. Da es im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich wird eine Abbiegespur anzulegen, kommt es zu einer Umplanung der Fahrbahnen und Inanspruchnahme der Straßenbankette. Da für diese Flächen damit eine Betrachtung der umweltökologischen Auswirkungen erforderlich wird, wird dieser Teil der Straße nunmehr im Bebauungsplan Nr. 57 als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt, wobei sich planungsrechtlich faktisch keine Veränderung ergibt.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34 (der durch den Bebauungsplan Nr. 57 überplante Bereich ist rot markiert)

4.4 Sonstige Städtebauliche Planungen

4.4.1 Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)

Am 4. Dezember 2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das *Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)* ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche.

Gemäß dem RZEHK sollen die Innenstädte und Ortskerne der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens gesichert und gestärkt werden. Sie bilden als „zentrale Versorgungsbereiche der Region“ ein regionales Versorgungsnetz. Für die Gemeinde Grasberg wurde der zentrale Versorgungsbereich im Hauptort festgelegt und umfasst Teile der Speckmannstraße sowie des Kirchdamms. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß RZEHK. Großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß dem RZEHK in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Um diesen festzulegen hat die Gemeinde Grasberg ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgestellt, siehe nachfolgendes Kapitel.

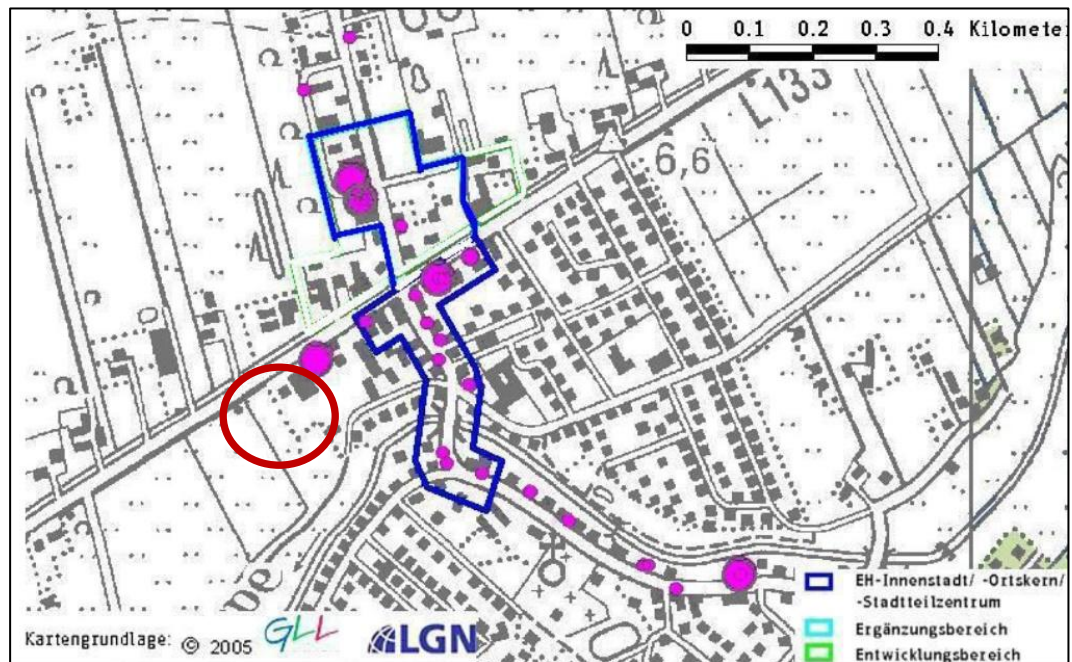


Abb. 10: Zentraler Versorgungsbereich der Region gem. RZEHK (Lage des Plangebietes ist rot markiert)

4.4.2

Kommunales Einzelhandelskonzept

Aufgrund der Absicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung einen im Zentralen Versorgungsbereich von der EDEKA betriebenen Lebensmittelmarkt auf ein westlich gelegenes zentrumsnahes Grundstück zu verlagern und zu erweitern, bedarf es einer Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit im Hinblick auf die Funktion Grasbergs als Grundzentrum. Die vorgenannten Maßnahmen betreffen bereits großflächige bzw. nach Erweiterung großflächige Handelsvorhaben gem. § 11. Abs. 3 BauNVO und bedürfen insoweit einer Zielprüfung anhand der Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) 2017 (Kap. 2.3).

Die Gemeinde Grasberg ist Mitglied im Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e. V. und Vertragspartner eines gemeinsamen raumplanerischen Vertrages, geschlossen auf Basis des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (RZEHK) 2014. Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept weist für die Mitgliedsgemeinden die zum Erstellungszeitpunkt der Erstellung im Jahr 2014 vorhandenen städtebaulich integrierten Versorgungskerne im Sinne Zentraler Versorgungsbereiche aus. Ein derartiger sogenannter „Zentraler Versorgungsbereich der Region“ ist auch in der Gemeinde Grasberg abgegrenzt (siehe Abbildung 10).

Auf Basis einer Voruntersuchung zur grundsätzlichen raumordnerischen Verträglichkeit der Verlagerung und Vergrößerung des EDEKA-Standortes wurde die bulwiengesa AG mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Grasberg (Hamburg 06. Juli 2021) beauftragt. Das Gutachten ist dem Anhang 6 zu entnehmen. Das Gutachten entstand im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51, der nicht in Kraft trat. Der Bebauungsplan Nr. 51 sah ein Gewerbegebiet vor und beinhaltete an derselben Stelle wie der derzeitige Bebauungsplan einen EDEKA-Markt. Die Voruntersuchung dieser Planung kann weiterverwendet werden, da sich im Vergleich zu diesem B-Plan keine Änderungen der Projektdaten des geplanten EDEKA-Marktes ergeben haben und das Konzept nach wie vor aktuell ist.

Neben der Fragestellung einer raumordnerisch verträglichen Verlagerung und Erweiterung sollte für das dann freigezogene Bestandsobjekt geprüft werden, inwieweit dort unter Ausnutzung von bisher nicht genutzten Tragfähigkeitsspielräumen handelsaffine Folgenutzungen raumordnerisch vertretbar angesiedelt werden können oder ob ggf. das Objekt oder Teile davon anderweitig nachgenutzt bzw. ggf. durch Neubebauung ersetzt

werden müssten. Dabei wurden auch die parallele Erweiterungsplanung des von der Firma Aldi betriebenen Discounters berücksichtigt sowie die planungsrechtlich noch vorhandenen Verkaufsflächen am inzwischen aufgegebenen NP-Standort in der Speckmannstraße.

Anhand einer umfangreichen Analyse der Einzelhandelssituation und Kaufkraft in der Gemeinde Grasberg wurde ein Konzept erarbeitet, das neben Aussagen zu Standorten und Sortimenten auch Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgers im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt. Dem Einzelhandelskonzept sind für die vorliegende Planung folgende Ergebnisse zu entnehmen.

- „Der im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013 ausgewiesene Versorgungskern hat [...] auch gegenwärtig Bestand“ (Anhang 6, Seite 26).
- Weiterhin wird dargelegt, dass sich aktuell die Einzelhandelsentwicklung auf den Bereich des Wörpedorfer Kreises fokussiert, was bezogen auf die Speckmannstraße als „Hauptortsdurchfahrt“ ursächlich auf die dort eher kleinteilige Grundstücksstruktur zurückzuführen ist. Im Ergebnis wird eine Arrondierung und Erweiterung des bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches bis zu dem neu geplanten EDEKA-Standort vorgenommen und ausführlich hergeleitet. Die Abgrenzung des arrondierten Zentralen Versorgungsbereiches und des Erweiterungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

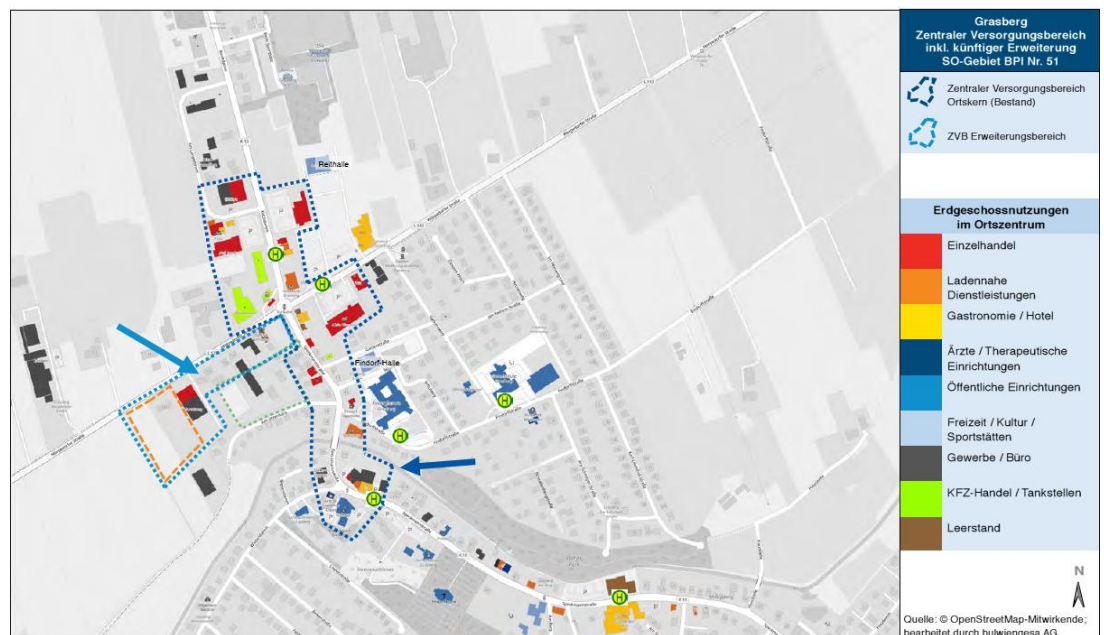


Abb. 11: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und des Ergänzungsbereiches (hellblaue Linie) zum Zentralen Versorgungsbereich in Grasberg (bulwinges AG Hamburg – Stand: 06. Juli 2021)

- Die Gemeinde Grasberg richtet sich mit ihrem Sortimentskatalog nach dem im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept aufgeführten Musterkatalog (Anhang 6, Seite 56).
- „Von der grundzentralen Tragfähigkeit Grasbergs gedeckt ist eine Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Vollsortimenters. 2.500 qm VKF (davon üblicherweise ca. 2.300 qm für das Kernsortiment Periodischer Bedarf) können für einen Alleinanbieter (als Vollsortimenter) in einem 10.000-Einwohner-Einzugsgebiet durchaus ins Auge gefasst werden“ (Anhang 6, Seite 48).
- Der Altstandort an der Wörpedorfer Straße kann als Lebensmittelmarkt nicht weiterbetrieben werden (Anhang 6, Seite 49).
- „Eine Nachnutzung der aufgegebenen Altfläche durch mehrere Fachmarkteinheiten in Größenordnungen ca. 400 - 1.000 qm VKF:
 - Getränkemarkt

- Zoo-Fachmarkt
- Landhandel (Typ Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt)
- Mode
- Sonderpostenmarkt/Kleinpreiskaufhaus“ (Anhang 6, Seite 51)
- „In Grasberg sollen alle weiteren Handelsentwicklungen auf den ZVB konzentriert werden, der hierzu bis zum SO-Gebiet im B-Plan Nr. 51 nach Westen erweitert wird. Grasberg schöpft damit sein absehbares Tragfähigkeitspotenzial für Einzelhandelseinrichtungen voll aus. Weitere Sondergebiete sollen in Grasberg vorerst nicht entwickelt werden“ (Anhang 6, Seite 53).
- „Der leer stehende Lebensmittelmarkt in der Speckmannstraße soll einer anderweitigen Verwendung zugeführt oder abgerissen und das Grundstück für andere Bebauung (z. B. Wohnen) entwickelt werden“ (Anhang 6, Seite 53).
- „An dem durch den BPl. 51 abgelösten EDEKA-Standort Wörpedorfer Straße wird parallel eine Planrechtsanpassung des B-Plans vorgenommen, welche den Betrieb eines Lebensmittelmarktes dort künftig unterbindet. Ein reines Getränkesortiment, Tierfutter sowie Lebensmittel als geringfügige Randsortimente sind ggf. ausgenommen. Eine Nonfood-Nachnutzung gemäß abgeleiteter Branchen- und Sortimentsempfehlungen in Kap. 4.6.4 (Anm.: des Einzelhandelskonzeptes) ist denkbar und kann die frei werdende Verkaufsfläche im Idealfall absorbieren“ (Anhang 6, Seite 54).

Dem Kapitel 5.4 „Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgers im Erweiterungsbereich B-Plan Nr. 51“ des Einzelhandelskonzeptes sind ergänzend folgende Aussagen zu entnehmen (Anhang 6, Seite 58):

- „Wie im Untersuchungsverlauf aufgezeigt, können als Zieldimensionierung durchaus 2.500 qm VKF ins Auge gefasst werden. Vermutlich etwa 100, möglicherweise 200 qm davon würden voraussichtlich mit Nonfood-Aktions- und Ergänzungssortimenten belegt. Sie sollen durchaus u. a. dazu genutzt werden, durch gewisse Schwerpunktbildungen Angebotslücken in Grasberg zu schließen. Dies würde künftig das Einkaufen in entfernter gelegenen Verbrauchermärkten in Fachmarkt- oder Einkaufszentren vermeiden bzw. reduzieren.“ Diese Verkaufsflächen werden allerdings unter der Voraussetzung benannt, dass keine De facto-Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Grasberg eintreten kann.
- „Hinzuzurechnen ist der branchentypische Backshop nebst ergänzender Sitzgastronomie; mit etwa 150 - 200 qm Mietfläche (darin ca. 30 - 50 qm VKF)[...]“.
- „Die Tragfähigkeitsanalyse liefert nur ein Indiz für eine zielkonforme Umsetzung. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind gleichwohl wie üblich projektbezogen zu prüfen und ihre Einhaltung nachzuweisen. Sofern auch am Altstandort Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Getränkemarkt) oder Teilsortimenten (Zoo-Fachmarkt, Sonderpostenmarkt, Kleinpreiskaufhaus) angesiedelt werden sollen, sind diese in die Gesamtprüfung einzubeziehen. Es liegt auf der Hand, dass jede nennenswerte nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandortes die Zielkonformität des Planstandortes belasten kann, was zu Abstrichen der dort vertretbaren Verkaufsfläche führen kann.“

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die Verlagerung und Vergrößerung des geplanten EDEKA-Marktes das Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebot erfüllt. Die Einhaltung der weiteren Anforderungen des Landesraumordnungsprogramms 2017 sind durch eine Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zu belegen.

4.4.3 Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse

Durch die bulwiengesa AG wurde eine Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters (siehe Anhang 7) erarbeitet. Anlass der Untersuchung ist die Absicht des bestehenden EDEKA-Marktes an der Wörpedorfer Straße 17a seine aktuelle Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² zzgl. Backshop zu erweitern. Da dies an dem aktuellen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, wurde ein alternativer Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes

gesucht, der nunmehr Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist. Neben der Frage der möglichen Verkaufsflächengröße, die bereits in einer Tragfähigkeitsanalyse vom 20. Mai 2019 untersucht wurde, sind auch die weiteren Fragestellungen der landesplanerischen Vorgaben und der Nachnutzung des Altstandortes Gegenstand der Untersuchung.

Die Auswirkungsanalyse wurde, ebenso wie das Einzelhandelskonzept, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 51 erstellt, der jedoch nicht rechtskräftig wurde. Die Analyse kann jedoch auch auf die gegenwärtige Planung angewendet werden, da sich die grundlegenden Aspekte der beiden Planungen hinsichtlich des Sondergebiets nicht unterscheiden. Zusätzlich wurde die Auswirkungsanalyse, genau wie das Einzelhandelskonzept vorausschauend erstellt, sodass eine mittelfristige Vorschau bis ins Jahr 2025 erhalten ist. Im Folgenden wird aus diesem Grund bei Zitaten aus den Gutachten auf den Bebauungsplan Nr. 51 verwiesen, der in diesem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 57 gleichzusetzen ist.

Für den Altstandort an der Wörpedorfer Straße 17a sowie die zum Zeitpunkt der Untersuchung an der Speckmannstraße 59 (ehemals NP) noch vorhanden weiteren vakanten Verkaufsflächen wird die Aussage getroffen, dass diese zuverlässig vom Markt genommen werden müssen, um die Erweiterung des EDEKA-Marktes realisieren zu können. Diese Aussage deckt sich mit denen des Einzelhandelskonzeptes, siehe vorheriges Kapitel. Bezogen auf den NP-Standort an der Speckmannstraße ist diese Voraussetzung bereits umgesetzt, da das Gebäude Anfang 2022 abgerissen wurde und zwischenzeitlich durch eine Kindertagesstätte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Speckmannstraße“ ersetzt wurde.

Für den EDEKA-Altstandort wird eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „SB-Markt Wörpedorfer Straße“ zu dem Zeitpunkt der konkreten Umsiedlung des Marktes erfolgen. Dieses Vorgehen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer des alten und neuen Standortes sowie der Gemeinde abgesichert. Bestandteil des Vertrages ist auch die verbindliche Vereinbarung, dass die Nutzung des Grundstückes Wörpedorfer Straße 17a für einen Lebensmittelmarkt aufgegeben wird. Entsprechend der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse ist dies möglich, *„weil die drei in Rede stehenden Nahversorgungsstandorte*

- *beabsichtigtes SO-Gebiet im B-Plan Nr. 51*
- *aktueller EDEKA-Standort Wörpedorfer Straße 17a*
- *ehemaliger NP-Standort Speckmannstraße 59*

zwar unterschiedlichen Grundstücksgesellschaften, letztlich aber dem selben Eigentümer gehören und die Gemeinde insoweit vertragliche Vereinbarungen über einen Verzicht auf Bestandsschutz gestalten kann.

Die Zieldimensionierung für den verlagerten Vollsortimenter wird — basierend auf den Ergebnissen der zuvor durchgeführten Tragfähigkeitsanalysen aus 2019 und im Rahmen des EHK aktualisiert 2020/2021 — auf 2.500 qm zzgl. Backshop (aktuell: ca. 1.600 qm zzgl. Backshop), mithin +900 qm bzw. +56 % Verkaufsfläche taxiert.

Der im Vorkassenbereich des EDEKA-Marktes agierende Backshop würde ebenfalls an den neuen Standort verlagert. Seine Verkaufsfläche würde sich vermutlich unwesentlich erhöhen; die Gesamtnutzfläche durch eine mittlerweile branchentypische Hinzunahme von Gastronomieflächen dagegen etwas deutlicher. Eingestellt sind zunächst 150 qm Nutzfläche inkl. Nebenräume/Backvorbereitung/ Gastronomiebereich bzw. darin rd. 50 qm Netto-Verkaufsfläche“ (Anhang 7, Seite 3).

Weiter führt das Gutachten aus, dass es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (2.3 *Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels*) unterliegt, deren Einhaltung nachzuweisen ist. Im Einzelnen handelt es sich um

- das Kongruenzgebot grundzentral (Ziffer 03)

- das Konzentrationsgebot (Ziffer 04),
- das Integrationsgebot (Ziffer 05),
- das Abstimmungsgebot (Ziffer 07) sowie
- das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08).

Auf Seite 3 des Gutachten wird ausgeführt, dass das **Konzentrationsgebot** (Lage innerhalb des Zentralen Siedlungsbereichs) sowie das **Integrationsgebot** (Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs) bereits nachweislich erfüllt sind, siehe auch das Kapitel 2.1.1.

Das **Abstimmungsgebot** ist durch das bereits durchgeführte und positiv beschiedene IMAGE-Verfahren des Kommunalverbundes Niedersachsen-Bremen e.V. sowie die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte für die Bauleitplanung ebenfalls erfüllt.

„Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse sind planbegleitend somit zu prüfen:

- Beeinträchtigungsverbot gem. Ziff. 08 (damit gleichzeitig die vermuteten Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ermittelnd und bewertend)
- grundzentrale Kongruenzgebot gem. Ziff 03“ (Anhang 7, Seite 4).

Bestandteil der Auswirkungsanalyse sind folgende Untersuchungsschritte (Anhang 7, Seite 4f):

- Kurzcharakteristik des Makrostandortes Grasberg mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie zu Einwohnerentwicklung und Kaufkraft.
- Kurzanalyse und Klassifikation des Mikrostandortes Wörpedorfer Straße/ B-Plan Nr. 51 unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- Projektanalyse in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbarer Sortimentsgliederung und Funktionalität. Da noch keine ausgearbeitete Planung vorliegt, setzen wir hier Prämissen hinsichtlich einer marktoptimalen Projektgestaltung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Kern-Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. [...].
- Berechnung des Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für das Kernsortiment Periodischer Bedarf. [...]
- Das Einzelhandelskonzept für Grasberg 2021 setzt auf die etwas ältere Datenbasis der zuvor in 2019 durchgeführten Potenzialanalyse auf. Für die hier vorgelegte Auswirkungsanalyse werden Einwohnerstand und Nachfragevolumen dagegen auf den Jahreswechsel 2019/2020 fortgeschrieben und ebenso wie im Einzelhandelskonzept um eine Mittelfristvorausschau bis 2025 ergänzt.
- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Raum Grasberg, Tarmstedt, Wörpswede und Lilienthal, gegliedert nach Lagebereichen.
- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des verlagerten und erweiterten Vollsortimenters im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung.
- Ermittlung und Bewertung der durch die Umschichtungen induzierten Umverteilungseffekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens.
- Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gem. Kap. 2.3, Ziff. 08 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und des grundzentralen Kongruenzgebotes gem. Ziff. 03.“

Das gutachterliche Gesamtergebnis lautet wie folgt (Anhang 7, Seite 38f):

„Im Ergebnis erzeugt das Vorhaben geringe bis mäßige Belastungen für umgebende Wettbewerbsnetze und Versorgungsbereiche, die durch anhaltendes regionales Nachfragewachstum wieder ausgeglichen bzw. weit überwiegend auch überkompensiert werden können. Eine Verschlechterung der Abdeckung und Qualität der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist als Projektfolge nicht zu erwarten (das Vorhaben dient im Gegenteil der Aufwertung der Versorgungsqualität in Grasberg).“

Die Verlagerung im Grasberger Versorgungskern führt per Saldo zu einem leichten Rückgang der technisch durch eine fußläufige 10-Minuten-Gehisochrone im Nahbereich erfassten Einwohner um etwa -200. Dies ist vor dem Hintergrund der Umstände, dass der gesamte Versorgungskern in der Ortslage asymmetrisch angeordnet ist und eine Umsetzung der Maßnahme auf dem gegenwärtigen Projektgrundstück mangels ausreichender Erweiterungsflächen nicht möglich ist, ferner auch kein besser gelegenes Grundstück für ein derartiges Vorhaben verfügbar ist, abwägbar. Dem Vorhaben kommt zugute, dass der gewählte Planstandort Möglichkeiten für eine verkehrs- und konfliktarme zusätzliche rückwärtige fußläufige Rad- und Fußwegeerschließung an den Siedlungskörper der Gemeinde gewährleistet.

Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender Zentraler Versorgungsbereiche und Zentraler Orte wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit dem Vorhaben schöpft die Gemeinde ihre Entwicklungsspielräume für Lebensmittelmärkte bis auf Weiteres aus. Grenzen setzen hier auf Grund des Marktwachstums jedoch weniger das Beeinträchtungsverbot als vielmehr das raumordnerische Kongruenzgebot und die realistische wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gemeinde Grasberg für Nahversorgung.

Künftig dürften immerhin rund ein Viertel der Kunden des verlagerten Vollsortimenters ihren Wohnsitz außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes (hier: Einheitsgemeinde Grasberg) haben; damit bewegt sich das Vorhaben bereits nahe an der Toleranzgrenze von max. 30 % gemäß Kongruenzgebot. Eine weitere signifikante Zentralitätssteigerung für nahversorgungsrelevante Sortimente droht diese Schwelle also zu überschreiten.“

Damit ist zu konstatieren, dass der geplante Lebensmittelmarkt sowohl das **Kongruenzgebot** als auch das **Beeinträchtungsverbot** erfüllt (Siehe auch Kapitel 2.1.1). Die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens ist damit nachgewiesen.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich bei dem westlichen Teil des Plangebietes um bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handelt. Im östlichen Teil sind bauliche Anlagen im Bereich des Grundstückes Wörpedorfer Straße 14a vorhanden, auf dem sich derzeit noch ein älteres Wohnhaus samt Nebenanlagen befindet. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird durch den Hausgarten mit Gartenteich und größerem Baumbestand geprägt. Ein sehr schmaler Graben verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen den Flurstücken 201/6 und 202/16.

Nördlich des Plangebietes verläuft die baumbegleitete Wörpedorfer Straße, an der sich auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen sowie ein Gewerbegrundstück (Zeisner Feinkost) anschließen. Östlich grenzt der Siedlungsbereich des Hauptortes Grasberg an, der durch gewerblich genutzte Grundstücke (z. B. Holzhandel und Zimmerei, Autohandel, Bäckerei) sowie die Wohnbebauung Am Utzenbarg geprägt ist.

Auch im Süden des Plangebietes schließen sich Flächen mit gewerblicher Nutzung an. Dahinter verläuft weiter südlich der Weg Kötnerteilen, der hier für den motorisierten Verkehr (ausgenommen die Landwirtschaft) gesperrt ist und überwiegend als Freizeit- und Erholungsweg genutzt wird. Jenseits der daran südlich angrenzenden Ackerfläche fließt die in

einem tiefer gelegenen Bachbett die Wörpe, an die sich wiederum weitere Siedlungsbereiche (Wohnbebauung) anschließen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines neuen Standortes für den Neubau eines EDEKA-Marktes schaffen.

Der derzeit in Grasberg vorhandene EDEKA-Markt (**Vollsortimenter**) liegt an der Wörpedorfer Straße, inmitten des Hauptortes, und weist derzeit eine Verkaufsfläche von rund 1.600 m² auf. Die gestiegenen und sich stets verändernden Anforderungen der Kunden an einen Lebensmittelmarkt erfordern immer größere Verkaufsflächen, die in erster Linie dazu dienen, die Warenpräsentation und das Einkaufserlebnis zu optimieren. Unter diesen Aspekten ist die Verkaufsfläche des bestehenden Marktes für einen Vollsortimentsmarkt nicht mehr zeitgemäß. Eine bauliche Erweiterung am alten Standort wurde geprüft, ist aber aufgrund der erschöpften Flächenkapazitäten nicht möglich. Um perspektivisch einen zukunftsfähigen und attraktiven Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter im Gemeindegebiet vorhalten zu können, ist daher die Errichtung eines Neubaus im Bereich des vorliegenden Plangebietes vorgesehen.

Der Standort ist aus Sicht der Gemeinde für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters gut geeignet, da er sich zum einen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet und zum anderen auch im Hinblick auf die sich mittlerweile verändernde Siedlungsstruktur im Hauptort (Entwicklung eines umfangreichen Wohnquartiers im Bereich der ehemaligen Mühle (Bebauungsplan Nr. 45) in unmittelbarer Nähe zum vorliegenden Plangebiet) eine sehr gute Erreichbarkeit für die Nahversorgung ortsansässiger Personen bietet.

7. PLANUNGSIHALTE

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, einen Standort für großflächigen Einzelhandel zur Verbesserung der gemeindlichen Grundversorgung auszuweisen, wird ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für dieses ist ergänzend geregelt, dass die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment periodischer Bedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.650 m² zulässig ist. Entsprechend der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse (Anhang 7, Seite 5) sind folgende Teilsortimente des Kernsortiments „periodischer Bedarf“ damit zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
- Drogerieartikel/Kosmetik,
- Zeitungen/Zeitschriften,
- Heimtierfutter.

Um die raumordnerische Vereinbarkeit sicherzustellen sind Randsortimente nur bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die Lage des neuen Versorgungsstandortes direkt angrenzend an den Siedlungsbereich und die Wörpedorfer Straße ist er sowohl fuß- und radläufig, als auch für den motorisierten Verkehr gut zu erreichen. Die Gesamtverkaufsfläche ist so bemessen, dass neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Bäcker untergebracht werden kann.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet allgemein zulässig, da diese für einen funktionierenden, kundenorientierten Marktstandort (z. B. Unterstände für Einkaufswagen, Fahrradständer) zwingend erforderlich sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzung von einer *Grundflächenzahl* und der *maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen*.

Für den „Sonderstandort“ des *großflächigen Einzelhandels* wird eine **Grundflächenzahl** von 0,9 festgesetzt, was dem Aspekt des flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Das städtebauliche Erfordernis für die Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 an diesem Standort ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Für das Plangebiet ist festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl das in dem Plangebiet festgesetzte Baugebiet maßgeblich ist (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Damit möchte die Gemeinde klarstellen, dass für die Berechnung der Grundflächenzahl auch jene Flächen herangezogen werden, die sowohl als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*, als auch als *Sondergebiet* festgesetzt sind.

Aufgrund des aktuellen „Trends“, Freiflächen als Schottergärten anzulegen, die nachteilige Auswirkungen auf das Klima und die Artenvielfalt haben, ist eine Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes, der zufolge die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen, bestehend aus Folien oder Vliesen, welche mit Steinen bedeckt sind, bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mitzurechnen sind. Ergänzend ist ein nachrichtlicher Hinweis Bestandteil der Planzeichnung, die auf die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung verweist, der zufolge die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen sind.

Aufgrund der bekanntermaßen eher geringen Bauhöhen von Nachversorgungseinrichtungen ist im Plangebiet die **zulässige Höhe baulicher Anlagen** auf 10,0 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt der Höhenfestpunkt im nördlichen Teil des Plangebietes, welcher bei 6,00 m ü. NHN liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Damit wird ein unveränderbarer und eindeutiger Bezugspunkt festgelegt.

Für das Gebiet ist zur Vermeidung von unnötigen Härten geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, PV-Module) bis zu 2,0 m im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden können.

7.3 Abweichende Bauweise

Aufgrund der mit einer Nutzung für einen großflächigen Einzelhandel in der Regel einhergehenden Anforderungen an eine gute bauliche Ausnutzung ist eine *abweichende Bauweise* festgesetzt, in der Gebäudelängen von maximal 100 m zulässig sind. Abgesehen davon erfolgt eine Begrenzung der Gebäudekörperlängen durch die festgesetzten *Baugrenzen*. Weiterhin ist geregelt, dass diese die Anforderungen der *offenen Bauweise* berücksichtigen und somit seitliche Grenzabstände in Abhängigkeit von ihrer Bauhöhe einhalten müssen.

7.4 Baugrenzen / Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die Baugrenzen sind als zusammenhängende Bauzone festgesetzt, so dass eine flexible Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Zu den Straßenverkehrsflächen der Planstraße hält die **Baugrenze** durchweg einen Abstand von mindestens 5 m ein. Aufgrund der Bauverbotszone entlang der Wörpedorfer Straße (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) verläuft hier die *Baugrenze* in einem entsprechenden größeren Abstand. Das Bauverbot gemäß § 24 NStrG gilt nicht innerhalb von Ortsdurchfahrten, weshalb die Bauverbotszone in der Planzeichnung nur bis zum Beginn der Ortsdurchfahrt eingezeichnet ist.

Ebenfalls unter dem Gesichtspunkt der optimalen Grundstücksausnutzung ist geregelt, dass Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sie landesrechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Zum Schutz des Ortsbildes wurde eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, der zufolge im festgesetzten Sondergebiet die Errichtung von Werbeanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) nur an der Stätte der Leistung zulässig ist.

7.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik

Aufgrund der Tatsache, dass Gewerbebauten unter bestimmten Bedingungen (unbeheizte / geringbeheizte oder nicht klimatisierte Bauten) nicht unter die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (GEG) fallen, aber in der Regel über große, flachgeneigte Dächer verfügen, ist eine Regelung Bestandteil des Bebauungsplanes, der zufolge die nutzbaren Dachflächen der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Dachfläche von 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Um unzumutbare Härten zu vermeiden ist ergänzend geregelt, dass wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden kann.

Mit diesen Vorgaben möchte die Gemeinde auch einen Beitrag zum Klimawandel leisten, ohne jedoch zu sehr in die privaten Rechte der jeweiligen Grundstückseigentümer einzugreifen, oder Konflikte mit anderweitigen gesetzlichen Vorgaben zu erzeugen.

7.6 Grünordnung

Aufgrund der Ortsrandlage werden für das Plangebiet einige grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dies betrifft die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Straßenbaumbepflanzungen und die Stellplatzbegrünung.

Für das Plangebiet ist zu den südlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücken mit baulichem Bestand die Anpflanzung einer einreihigen **Strauchhecke** vorgeschrieben. Ziel ist eine nachbarschaftsschützende Wirkung. Aufgrund der vorgesehenen PV-Module auf den Dächern der Gebäude, wird an dieser Stelle auf große Bäume verzichtet, um eine Verschattung zu vermeiden. Weiterhin ist auch eine **Stellplatzbegrünung** geregelt, so dass aufgrund der Lage an der Wörpedorfer Straße eine attraktive Stellplatzanlage entstehen wird.

Ebenfalls mit dem Ziel der Gestaltung eines attraktiven Erscheinungsbildes des Gebietes ist geregelt, dass im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche pro 250 m² vollversiegelte Straßenverkehrsfläche ein **Straßenbaum** als Laubbaum anzupflanzen ist. Um zu verdeutlichen, dass diese Regelung nicht für den bestehenden, innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitt der Wörpedorfer Straße gilt, ist eine Präzisierung dahingehend erfolgt, dass auf die Planstraße abgestellt ist.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unter dem Aspekt der Vermeidung von Lichtverschmutzung und dem Insektenschutz sind Anforderungen an die Beleuchtung auf den privaten Grundstücken Bestandteil des Bebauungsplanes. Allerdings sind auch Ausnahmen dort vorgesehen, wo aus Sicherheitsgründen eine Beleuchtung zwingend erforderlich ist, weißes Licht bleibt allerdings auch in diesen Fällen unzulässig.

7.8 Straßenverkehrsflächen / Sichtfelder

Zur Erschließung des Plangebietes wird die im B-Plan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Strasse“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgegriffen und ausgehend von der Wörpedorfer Straße eine ca. 40 m lange Straße westlich an dem Sondergebiet entlanggeführt. Die Breite ist so gewählt, dass neben den Fahrbahnen noch Raum für den ruhenden Verkehr, Straßenbäume und einen Gehweg besteht.

Bestandteil des Plangebietes ist auch ein Teil der Wörpedorfer Straße, da hier die Anlage einer Linksabbiegespur erfolgen soll, siehe auch Kapitel 8.3. In diesem Bereich sind zudem Sichtfelder gekennzeichnet, die ein gefahrloses Einfahren in die übergeordnete Straße sicherstellen sollen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, im Zuge des Baus der Linksabbiegespur eine Querungshilfe anzuordnen.

7.9 Regelungen zum Schallschutz

Im Jahr 2021 wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ in der Gemeinde Grasberg durchgeführt (siehe Anhang 1). Der Bebauungsplan Nr. 51, der sowohl Gewerbegebiets- als auch Sondergebietsflächen umfasste, ist jedoch nicht in Kraft getreten. Stattdessen verfolgt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ das Ziel, zunächst nur das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umzusetzen. In der schalltechnischen Untersuchung von 2021 wurde bereits eine Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 für die geplanten Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen vorgenommen. Die gewerbliche Vorbelastung wurde damals anhand einer detaillierten Analyse der relevanten Betriebe ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass mit den ermittelten Emissionskontingenten die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb der vorgesehenen Sondergebietsfläche möglich ist.

Für die Sondergebietsfläche wurden im Rahmen der Untersuchung Emissionskontingente von 64,0 dB(A)/m² tagsüber und 50,0 dB(A)/m² nachts festgelegt, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 57 geplanten Gewerbeflächen. Im Zuge der neuen schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 57 (siehe Anhang 2) wurden diese Kontingente anhand eines exemplarischen Betriebs eines EDEKA-Marktes überprüft. Das Ergebnis bestätigt, dass die Emissionskontingente sowie die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden können, sofern die im Gutachten vorgeschlagene Schallminderungsmaßnahme berücksichtigt wird.

Die oben genannten Emissionskontingente wurden dementsprechend auch in den Bebauungsplan Nr. 57 als Festsetzung übernommen. Als erforderliche Schallminderungsmaßnahme zur Einhaltung der Emissionskontingente wird vorgesehen, dass Warenanlieferungen an dem geplanten EDEKA-Markt während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht stattfinden dürfen. Diese Regelung wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Damit ist sichergestellt, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine Konflikte mit in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes südlich angrenzend an die Wörpedorfer Straße wurde im Rahmen des B-Plans Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ auch bereits der Aspekt des Verkehrslärms gutachterlich betrachtet und als Folge **Lärmpegelbereiche** zeichnerisch festgesetzt. Eine textliche Festsetzung regelt die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt dienen, um den Schutz der im Plangebiet arbeitenden Menschen vor nachteiligem Schalleinfluss zu gewährleisten.

Eine erneute Betrachtung für den B-Plan Nr. 57 ist aufgrund der ähnlichen Rahmenbedingungen nicht erforderlich, sodass die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen als textliche Festsetzung Nr. 8.2 wie folgt übernommen werden:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 2018) vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel L_r (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches
IV	66 - 70 dB	40	35

Von den Vorgaben der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig von den Lärmpegelbereichen ist nach DIN4109 im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB für die Fassaden schutzbedürftiger Bebauungen einzuhalten.

7.10

Flächenübersicht

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	13.415 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	690 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.393 m ²
Geltungsbereich insgesamt	18.808 m²

8.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Versorgung der Gemeinde Grasberg langfristig abgesichert, indem ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ ausgewiesen wird.

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, eine Gegenüberstellung mit den im Bestand bereits zulässigen Eingriffen, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung ist lediglich das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* betroffen. Aufgrund dessen, dass bereits eine großflächige Versiegelung innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 34 zulässig ist, kommt es bauleitplanerisch zu einer geringfügigen Verringerung der zulässig versiegelbaren Bodenoberfläche. Für die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* entsteht somit kein Kompensationsbedarf.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht durch die Überplanung einer Fläche mit *Pflanzbindung* ein Kompensationsbedarf von 1.285 m². Dieser wird intern auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (690 m²) durch die Entwicklung einer *Strauchhecke (HFM)* sowie extern durch die Entwicklung einer *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf (595 m²) gedeckt.

Zudem entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 ein Kompensationsbedarf von 12 Einzelbäumen, welcher auf internen Flächen durch die

Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße (9 Einzelbäume) und innerhalb der Stellplatzflächen (min. 3 Einzelbäume) geleistet wird.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind in Kapitel 12 wiederzufinden.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Planung zu einer dauerhaft höheren Versiegelung des Bodens kommt. Laut Landschaftsrahmenplan des LK OHZ tangiert das Plangebiet im Westen ein **Gebiet mit „Bedeutung für die Grundwassererneuerung“**. Für das westlich an den Planbereich angrenzende Gebiet wurde in der Vergangenheit bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Eine Bohrung wurde dabei in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durchgeführt, bei welcher auch Versickerungsversuche ausgeführt wurden. Im Ergebnis stehen nach einer ca. 0,45 m bis 0,85 m dicken humosen Oberbodenschicht Mittel- und Feinsande an, die theoretisch gut sickertfähig sind.

Aufgrund des anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet jedoch nicht möglich.

Angesichts der gutachterlichen Ergebnisse ist es zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung somit erforderlich, das auf den privaten und den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und aus dem Plangebiet abzuleiten.

Eine entsprechende Entwässerungskonzeption (siehe Anhang 4) wurde durch das Ingenieurbüro Hirsch (Oldenburg) erarbeitet. Geplant ist es, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und nach Vorreinigung über eine Drossel und einen Kanal der vorhandenen Vorflut (Wörpe) zuzuführen. Durch die Drosselung ist es möglich, die hydraulische Belastung der weiterführenden Vorflut zu reduzieren.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Ausbau eines Leitungsnetzes im Plangebiet und Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Wörpedorfer Straße.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht negativ berührt

8.3 Verkehr

Die Erschließung ist über eine Planstraße vorgesehen, welche an die Wörpedorfer Straße (L 133) angebunden werden soll und sich bis an das Ende des Sondergebietes erstreckt.

Im Nordosten des Plangebietes gibt es im Bereich der Ortsdurchfahrt aktuell eine bestehende Grundstücksausfahrt auf die Wörpedorfer Straße, welche auch in Zukunft erhalten bleiben soll, um die Verkehre aus dem Plangebiet in Richtung Ortsmitte leiten zu können. An dieser Stelle ist ausschließlich das Rechtsabbiegen möglich und die Ausfahrt nur für PKW und Fahrräder zulässig. Der überwiegende Verkehr, einschließlich LKW, wird weiterhin über die Planstraße das Gebiet erschließen, da diese die Hauptverkehrsachse bleibt. Auch Kunden, die nicht in Richtung Ortsmitte unterwegs sind, müssen das Plangebiet über die Planstraße verlassen. Das zusätzliche Wegleiten des Verkehrs über diese Ausfahrt führt zu einer Entspannung der Verkehrssituation im Plangebiet.

Die zusätzliche Ausfahrt bietet nicht nur eine Entlastung des Verkehrsgeschehens, sondern stellt auch eine wichtige Notausfahrt dar, die im Falle einer Sperrung der Planstraße aufgrund von Unfall oder ähnlichen Ereignissen eine alternative Ausweichmöglichkeit bietet. Dies trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Flexibilität in der Verkehrsführung bei.

Durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen wurde 2021 eine Verkehrsuntersuchung (siehe Anhang 3) für den Bebauungsplan Nr. 51 erstellt. Da sich dieser von dem hier betroffenen Bebauungsplan Nr. 57 nur in dem Punkt unterscheidet, dass die geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen wegfallen, was eher zu einer Verminderung des Verkehrsaufkommens führen würde, kann das Verkehrsgutachten für diese Planung verwendet werden.

Neben dem aktuellen Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße wurde eine Verkehrsprognose erstellt, die neben dem durch die vorliegende Planung generierten zusätzlichen Verkehr auch eine Prognose der gezählten Verkehre bis zum Jahr 2035 umfasst. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden die Zählwerte auf Grundlage von Daten aus dem Jahr 2015 verifiziert und mit einem Zuschlag von 22 % als Korrekturfaktor angehoben. Laut Gutachter ist dies ein gängiges Vorgehen, wobei der Wert „im oberen Bereich“ liegt (Anhang 3, Seite 5). Auf dieser Datenbasis wurden die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für den Einmündungsbereich ermittelt und Hinweise zur Gestaltung des Knotenpunktes gegeben.

Das Ergebnis der Zählung, einschließlich Korrekturfaktor, ist aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen.

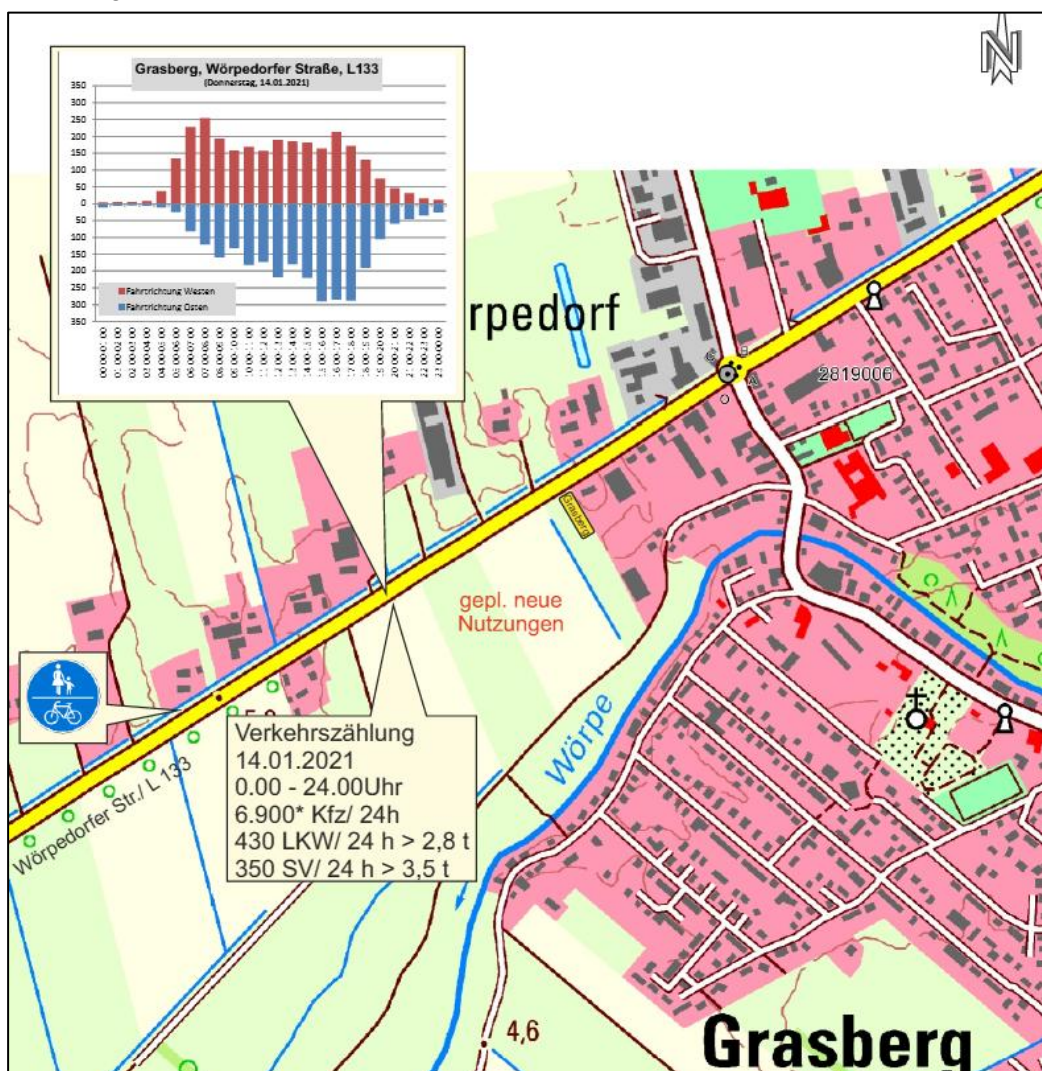


Abb. 12: Ergebnis der Verkehrszählung (Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen)

Anhand der Bevölkerungsentwicklung (konstant bleibende Einwohnerzahlen) des Landkreises und der Gemeinde Grasberg ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass zukünftig

nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen sein wird. Dennoch wurde bis zum Planungshorizont 2035 von einem allgemeinen Verkehrsanstieg von 5 % ausgegangen.

Für den geplanten Einzelhandelsstandort werden 1.400 Kfz-Zufahrten und dementsprechend auch 1.400 Kfz-Abfahrten pro Tag angenommen, wobei der Schwerlastanteil unter 1 % liegt (Anhang 3, Seite 9).

Die Verteilung der Verkehre wird aufgrund der Siedlungs- und Netzstruktur mit 65 % von / nach Nordost und 35 % von / nach Südwest angenommen, das Ergebnis ist aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen.

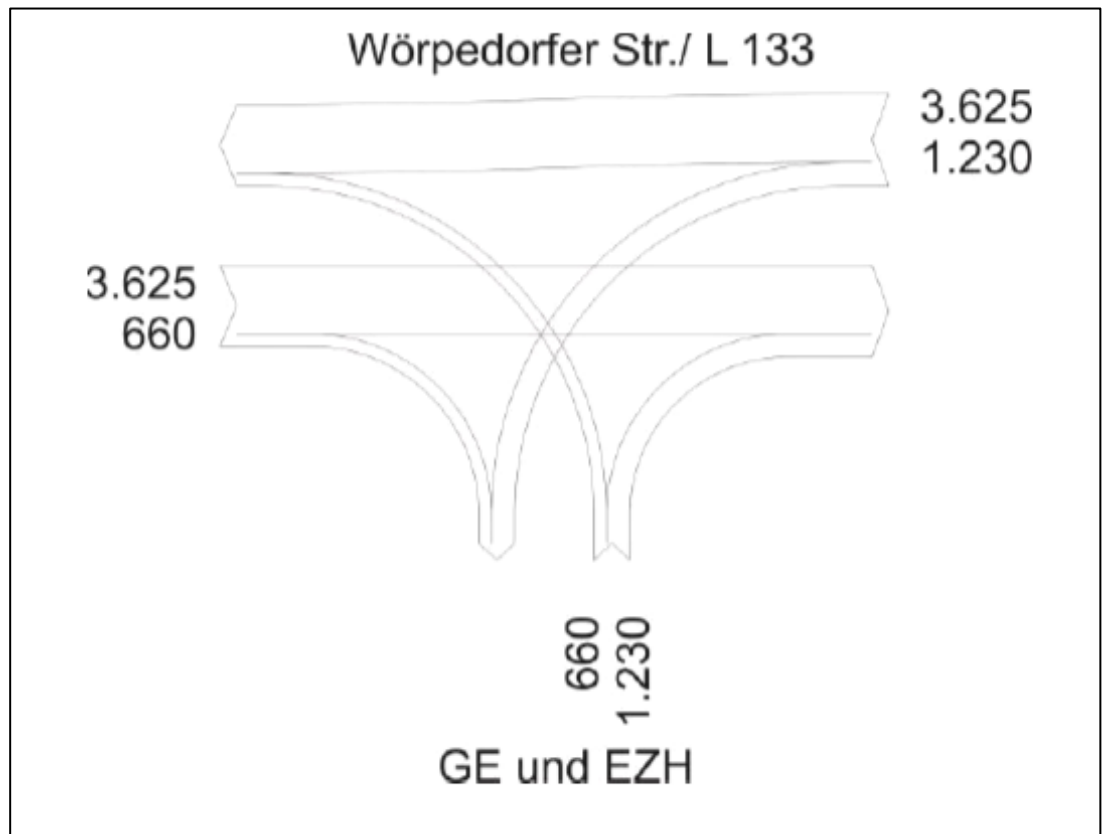


Abb. 13: Verteilung der Prognoseverkehre in Kfz / 24 Stunden (Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen)

Auf Grundlage dieser Datenbasis wurde eine Bewertung des Knotenpunktes Wörpedorfer Straße / Planstraße vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass „sich vorfahrtsgeregt an der Einmündung der neuen Nutzungen in die Wörpedorfer Straße/ L 133 eine **befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C** [ergibt]“ (Anhang 3, Seite 12).

Weiterhin trifft das Gutachten folgende Empfehlungen (Anhang 3, Seite 13):

- „Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt und aufgrund der relativ großen Anzahl von Linksabbiegern [...] ist im Zuge der L 133 die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich. Auf diesem sollten sich zwei Lastzüge aufstellen können, so dass die Aufstelllängen 40 m betragen sollte.“
- „Da auf der Nordseite der Wörpedorfer Straße/ L 133 ein gemeinsamer Geh-/ Radweg verläuft, könnte auf der Sperrfläche gegenüber des Linksabbiegestreifens eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet werden.“

Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens wurde in der Ausarbeitung der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Planungskonzeption für den Bereich des Knotenpunktes ist aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen.

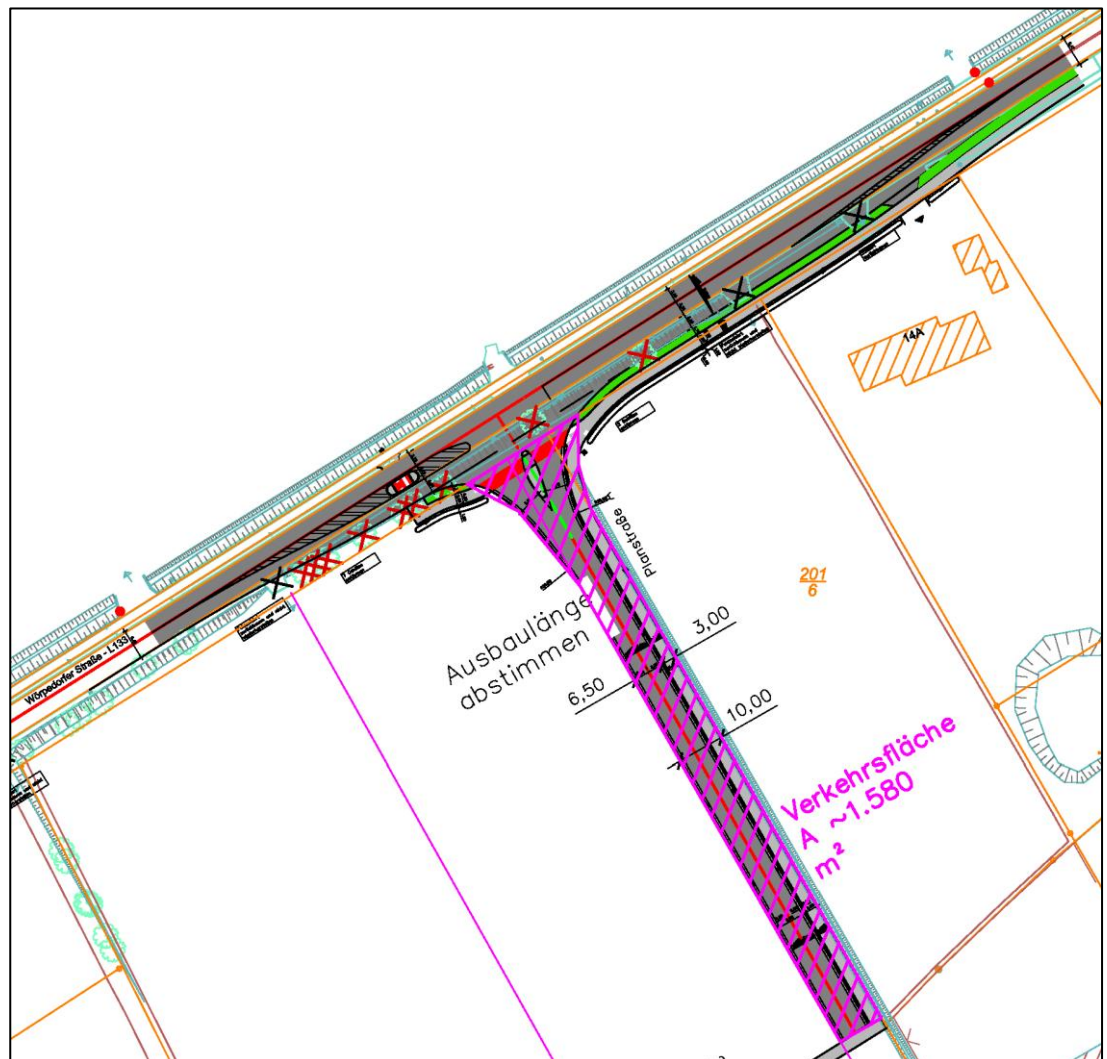


Abb. 14: Erschließungsplanung (Quelle: Ingenieurbüro Hirsch)

Die Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit sichergestellt.

8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm befindet sich der Teil des Plangebietes, welcher die Erschließungsstraße umfasst in einem *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*.

Da es sich hier nur um einen sehr kleinen Bereich handelt, welcher östlich direkt an ein Siedlungsgebiet grenzt und nördlich an die Wörpedorfer Straße anschließt, wodurch die Erholungsvorsorge von vorneherein schon beeinträchtigt ist, ergeben sich hier keine Beeinträchtigungen für die Primärfunktion des Vorranggebietes, nämlich seine Bedeutung für die Erholungsvorsorge auf Grund seiner Nähe zum Siedlungsschwerpunkt des Gemeindegebietes. Erhebliche Teile des Vorranggebietes verbleiben auch nach Planumsetzung. Zudem handelt es sich um private Flächen die bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden, der Öffentlichkeit nie zum Zweck der Naherholung zur Verfügung standen und für die eine Bebauung bereits im B-Plan Nr. 14 verbindlich vorbereitet wurde.

Die Belange von Freizeit, Tourismus und Erholung werden somit nicht maßgeblich berührt.

8.5 Immissionsschutz

8.5.1 Schallemissionen

Im Jahr 2021 wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ in der Gemeinde Grasberg durchgeführt (siehe Anhang 1). Der Bebauungsplan Nr. 51, der sowohl Gewerbegebiets- als auch Sondergebietsflächen umfasst, ist jedoch nicht in Kraft getreten. Stattdessen verfolgt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ das Ziel, zunächst nur das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umzusetzen. In der schalltechnischen Untersuchung von 2021 wurde bereits eine Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 für die geplanten Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen vorgenommen. Die gewerbliche Vorbelastung wurde damals anhand einer detaillierten Analyse der relevanten Betriebe ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass mit den ermittelten Emissionskontingenten die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb der vorgesehenen Sondergebietsfläche möglich ist.

Für die Sondergebietsfläche wurden im Rahmen der Untersuchung Emissionskontingente von 64,0 dB(A)/m² tagsüber und 50,0 dB(A)/m² nachts festgelegt, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 57 geplanten Gewerbeflächen. Im Zuge der neuen schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 57 (siehe Anhang 2) wurden diese Kontingente anhand eines exemplarischen Betriebs eines EDEKA-Marktes überprüft. Das Ergebnis bestätigt, dass die Emissionskontingente sowie die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden können, sofern die im Gutachten vorgeschlagene Schallminderungsmaßnahme berücksichtigt wird. Als erforderliche Schallminderungsmaßnahme zur Einhaltung der Emissionskontingente wird vorgesehen, dass Warenanlieferungen an dem geplanten EDEKA-Markt während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht stattfinden dürfen.

Damit ist sichergestellt, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine Konflikte mit in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.

Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen, die durch den Straßenverkehr der angrenzenden Landesstraße L 133 (Wörpedorfer Straße) auf das Plangebiet einwirken, wurde bereits ausführlich im Gutachten für den B-Plan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ durchgeführt. Im damaligen Gutachten aus dem Jahr 2021 erfolgte zudem eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Veränderungen durch den planbedingten Ziel- und Quellverkehr. Aus der Sicht des zuständigen Schallgutachters ist eine erneute Überprüfung im Rahmen dieses Bebauungsplans daher nicht erforderlich. Das Gutachten aus 2021 kam in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen zu den folgenden Schlüssen:

Basierend auf der Verkehrsprognose des Verkehrsgutachtens (siehe Anhang 3) erfolgte eine Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen. Dabei wurde angenommen, dass der Verkehr vollständig über die Wörpedorfer Straße abgewickelt wird und „dass ca. 65 % des zusätzlichen Verkehrs von / nach Nordosten und ca. 35 % von / nach Südwesten abließen“ (Anhang 3, Seite 28).

Da das Sondergebiet gewerblich genutzt werden soll, werden für die vorliegende Planung die Orientierungswerte für Gewerbegebiete herangezogen. Entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV gilt für die Tageszeit ein Orientierungs- bzw. Grenzwert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete. Dieser wird für den Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) in einem Abstand von 22 m überschritten und in einem Abstand von 5 m zur nordwestlichen Plangebietsgrenze der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 1 dB(A)

Für die Nachtzeit ist entsprechend der DIN 18005 ein Orientierungswert von 55 dB(A) und entsprechend der 16. BImSchV ein Grenzwert von 59 dB(A) anzusetzen. Auch diese Werte werden wie folgt überschritten:

DIN 18005	33 m Abstand	bis zu 7 dB(A)
16. BImSchV	16 m Abstand	bis zu 3 dB(A)

Dementsprechend empfiehlt das Gutachten, die aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlichen Lärmpegelbereiche festzusetzen, so dass entsprechend der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume baulicher Schallschutz zu ergreifen ist. Daher erfolgt im Bereich des Sondergebietes eine Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs IV sowie die Aufnahme von textlichen Festsetzungen entsprechend der gutachterlichen Empfehlung.



Abb. 15: Lärmpegelbereiche (Quelle: T & H Ingenieure)

Ergänzend wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass „Unabhängig von den Lärmpegelbereichen [...] nach DIN4109 im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB für die Fassaden schutzbedürftiger Bebauungen einzuhalten [ist]“ (Anhang 1, Seite 33).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch die Fragestellung zu begutachten, ob und wenn ja in welchem Maß planbedingte zusätzliche Schallemissionen zu erwarten sind. Analog zu 16. BImSchV ist eine Änderung durch die Planung wesentlich, wenn

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Anhand einer Berechnung für 3 Immissionsorte an der Wörpedorfer Straße, bei denen die Wohnbebauung besonders nah an der Straße liegt wird nachgewiesen, „dass an keinem der betrachteten Immissionsorte eine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt“ (Anhang 1, Seite 29f). Weiter wird aufgeführt, dass zwar keine „wesentliche Erhöhung“ entsprechend der 16. BImSchV erfolgt, dennoch an einem Immissionsort die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch den Mehrverkehr erreicht wird. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass

- „in der aktuellen Rechtsprechung weder konkrete Maßnahmen in einem solchen Fall, noch der genaue Untersuchungsumfang für den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen benannt“ (Anhang 1, Seite 30) werden,
- die Berechnung auf einer prognostizierten Verteilung der Verkehrsströme basiert und
- „die genannten Pegelerhöhungen von 0,5 dB bzw. 0,6 dB am Immissionsort weder messtechnisch noch subjektiv wahrnehmbar sind“ (Anhang 1, Seite 30).

Daher sieht die Gemeinde bezogen auf den vorliegenden Planungsfall keine Maßnahmen bezogen auf die Verkehrslärmfernwirkung als erforderlich an. Zudem ist für weitere straßennahe Wohnbebauung nicht absehbar, ob hier nicht im Bestand schon Immissionswerte an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung bestehen, so dass unabhängig von der vorliegenden Planung Maßnahmen zu ergreifen wären. Die Gemeinde wird dies daher losgelöst von der vorliegenden Planung prüfen.

Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass die Errichtung und der Betrieb eines neuen EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.650 m² möglich sind, wenn die geplanten Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet berücksichtigt werden. Es ist gewährleistet, dass die im Gutachten von 2021 ermittelten Emissionswerte und die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können.

Entsprechend den vorstehenden Ergebnissen des Schallgutachtens und den darauf basierenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist zu konstatieren, dass durch die Planung keine Schallkonflikte verursacht werden.

8.5.2 Lichtemissionen

Grundsätzlich geht mit einer Inanspruchnahme von unbebauter Landschaft zum Zwecke der Siedlungsentwicklung ein Anstieg an **Lichtemissionen** einher. Dies betrifft in erster Linie Straßenbeleuchtungen und Objektbeleuchtungen.

Da sich für Auswahl und Betrieb der Straßenbeleuchtung die Gemeinde verantwortlich zeichnet, ist sichergestellt, dass von diesen Lichtquellen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen werden. Analog verhält es sich mit den Objektbeleuchtungen an den gewerblichen Immobilien sowie in den Freianlagen, da der Bebauungsplan verbindliche Regelungen zur deren technischer Ausgestaltung und Ausrichtung enthält.

8.5.3 Geruchsimmissionen

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ wurde ein **Geruchsgutachten** bei dem Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH (Geruchsimmissionen / Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“, Oederquarth 15.06.2023) erstellt, welches auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasste (siehe Anhang 8). In diesem wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe betrachtet, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um das Plangebiet befinden. Für den Bereich des jetzigen Plangebietes konnte das Gutachten aufzeigen, dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

8.6 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen.

Entsprechend § 1a BauGB soll „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Wie bereits erläutert wurde, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen im Innenbereich erforderlich. Allerdings ist das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 als Gewerbegebiet festgesetzt, so dass diese Bereiche bereits unabhängig von der vorliegenden Planung für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden können.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist durch die direkte Zufahrten über die Wörpedorfer Straße weiterhin sichergestellt.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft ersichtlich.

8.7

Wald

In einem Teil des Gartens des Grundstückes Wörpedorfer Straße Nr. 14a existiert ein Gehölzbestand. Das Grundstück war bis zum Tod des Eigentümers im Jahr 2010 durchgehend selbst bewohnt und diente über Jahrzehnte sowohl Wohnzwecken als auch der gewerblichen Nutzung als Arztpraxis. Im hinteren Grundstücksbereich, auf dem Flurstück 201/5, befanden sich ein künstlich angelegter Gartenteich sowie Büsche und Bäume, die als Sichtschutz angepflanzt wurden.

Nach dem Tod des Eigentümers stand das Objekt drei Jahre leer und das Grundstück wurde von den Erben nicht weiter gepflegt. Ab September 2013 hatten die Erben das Haus dann wieder zu Wohnzwecken vermietet. Anfang Januar 2018 ist das Haus mit Grundstück veräußert worden und war bis Mai 2024 an ein Bauunternehmen vermietet, das dort seine Mitarbeiter untergebracht hat. Die Gemeinde Grasberg hat das Grundstück Mitte 2024 angemietet und hält es seitdem für die Unterbringung von Flüchtlingen vor. Das Gebäude steht seit der Anmietung durch die Gemeinde leer. Der Garten wurde in den letzten Jahren nicht mehr genutzt und gepflegt, sodass es im hinteren Grundstücksbereich zu einer Verwilderung der Büsche und Bäume gekommen ist.

Im Februar 2020 musste dann vor allem das Flurstück 201/5 und teilweise auch das ebenfalls zum Hausgarten gehörenden Flurstück 201/3 nach einem Starkwind „aufgeräumt“ werden, da zahlreiche Bäume durch Windwurf umgestürzt und umgebrochen waren. So sind etliche Bäume auch auf den Zaun des östlich benachbarten Gewerbegrundstücks gestürzt.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass es sich um einen zum Siedlungsbereich gehörenden Hausgarten handelt, der damit keinen Wald im Sinne des Gesetzes darstellt.

Selbst für den Fall, dass eine Waldfläche hier vorliegen würde, wäre diese Bestandteil des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“, der für die Fläche bereits ein *Gewerbegebiet* festsetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG wäre in diesem Fall für eine Waldumwandlung eine Genehmigung der Waldbehörde nicht erforderlich.

Im Zuge einer Vorabstimmung zum B-Plan Nr. 51 teilten die Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Rotenburg) in Abstimmung mit dem Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer mit, dass kein Waldstatus gesehen wird.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Belange des Waldes nicht nachteilig berührt werden.

8.8

Daseinsvorsorge

Die Belange der Daseinsvorsorge werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da diese die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich ermöglicht, womit die Versorgungsinfrastruktur des Grasberger Hauptortes und seine raumordnerische Funktion als Grundzentrum gestärkt werden.

8.9 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da durch die Ausweisung des *Sondergebietes* für großflächigen Einzelhandel in Grasberg Arbeitsplätze gesichert werden können.

8.10 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.“*

Die vorgenannte gesetzliche Vorgabe betrifft die nachgeordnete Planungsebene und ist bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Für den Bebauungsplan wird festgelegt, dass die nutzbaren Dachflächen der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Dachfläche von 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist so dimensioniert, dass bei der Erschließungsplanung Anlagen für die Straßenentwässerung und Bepflanzungen berücksichtigt werden können. Damit kann das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser einerseits zügig in die Regenrückhaltevorrichtung eingeleitet, andererseits aber auch in den offenen Bodenflächen der Bepflanzung zurückgehalten werden.

Weiterhin sind für die Stellplatzfläche des *Sondergebietes* Baumpflanzungen vorgesehen. Diese leisten über eine aktive Verdunstung einen Beitrag zum kleinklimatischen Temperatúrausgleich.

Auf die Installation einer Photovoltaikanlage über den Stellplätzen gemäß § 32a NBauO wurde verzichtet, da diese Maßnahme der vorgesehenen Stellplatzbegrünung entgegensteht. Die Errichtung von PV-Anlagen über den Stellplätzen würde die Umsetzung der geplanten Stellplatzbegrünung einschränken, sodass eine gleichzeitige Realisierung beider Maßnahmen nicht möglich ist. Die geplante Begrünung durch Bäume führt zudem zu einer Verschattung der Stellflächen, wodurch die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage wesentlich beeinträchtigt würden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischen Gebäudeausstattung.

8.11 Altlasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht etwaiger Funde bei Baumaßnahmen ist Bestandteil der Planzeichnung.

8.12 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des *Sondergebietes* an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über einen Ausbau an die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen.

8.13 Denkmalschutz

Entsprechend einer Mitteilung des Landkreises Osterholz als untere Denkmalbehörde steht auf dem Grundstück Wörpedorfer Straße 10 in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet ein ehemaliges Wohnwirtschaftsgebäude, bei dem es sich um ein Zweiständerhallenhaus in Reetdeckung handelt, als Einzeldenkmal nach § 2 Absatz 2 NDSchG unter Schutz und wird im Verzeichnis der Baudenkmale nach § 3 NDSchG geführt. Um den nach § 8 NDSchG gebotenen Umgebungsschutz für Baudenkmale nicht zu gefährden hält das Plangebiet unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes den empfohlenen Abstand von 150 m zum Baudenkmal ein. Bedenken hinsichtlich Werbeanlagen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes entgegengetreten:

„Im festgesetzten Gewerbegebiet ist die Errichtung von Werbeanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) nur an der Stätte der Leistung zulässig.“

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 werden zudem Regelungen zur zulässigen Beleuchtung an Gebäuden getroffen, so dass auch diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten sind.

Bau- und Bodendenkmale, sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bislang nicht bekannt, allerdings kann die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Die Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht nachteilig berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmale (archäologische Funde)

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen ist (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Altlasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

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

1. wild lebenden 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L133

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen gem. § 24 NStrG

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).

Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 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).

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB (Baugesetzbuch), vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Grasberg im Südosten des Landkreises Osterholz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ und der damit einhergehenden 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes geschaffen werden. Der bisherige Einkaufsmarkt im Zentrum Grasbergs bietet nur unzureichend Platz für eine Modernisierung bzw. Erweiterung. Das Verbleiben des Einkaufsmarkts am bisherigen Standort wurde geprüft, aber als ineffizient verworfen.

Weite Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 57 sind bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ (1983) der Gemeinde Grasberg überplant. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 ein *eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)*, ein *Mischgebiet (MI)*, eine *Straßenverkehrsfläche* sowie Flächen mit *Pflanzbindung* und *Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b geschützt* mit Stammdurchmessern von 25 - 40 cm fest.

Der Bebauungsplan Nr. 57 setzt ein *Sondergebiet (SO)*, eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie *Straßenverkehrsflächen* fest. Entlang der Wörpedorfer Straße (L 133) besteht zukünftig eine Bauverbotszone und ein Sichtdreieck, welches von Bebauungen und hochwüchsiger Vegetation freizuhalten ist. Die Grundflächenzahl setzt der Bebauungsplan Nr. 57 mit 0,9 und die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 10 m im *Sondergebiet (SO)* fest. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf in Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 kommt es somit zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14, wobei dies den nordwestliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 betrifft. Der Bebauungsplan Nr. 57 nimmt eine Fläche von insgesamt 18.808 m² ein und die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg umfasst ca. 1,4 ha. Der Unterschied in der Gesamtflächengröße der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 57 und der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Hereinnahme von Straßenverkehrsflächen der Wörpedorfer Straße (L 133) in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg ist das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt. Die Wörpedorfer Straße (L 133) ist als *Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Um dem Entwicklungsgebot, wonach Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden müssen, zu entsprechen, wird im sog. „Parallelverfahren“ die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg durchgeführt. Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist etwas kleiner als das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57, da für die vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 erfassten Teilbereiche der Wörpedorfer Straße (L 133) keine Änderung erforderlich ist. Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit als *Gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt. Durch die 36. Änderung des

Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg wird die Darstellung der *Gewerblichen Baufläche (G)* in ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Zeisner“ (2005) der Gemeinde Grasberg setzt den im Norden des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 befindlichen Teilbereich der Wörpedorfer Straße (L 133) ebenso wie der Bebauungsplans Nr. 57 als *Straßenverkehrsfläche* fest, jedoch sieht der Bebauungsplan Nr. 57 Sichtdreiecke im Einfahrtsbereich vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie deren Begründungen zu entnehmen.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt. In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, J. Kleine-Büning et al.; Planungsgruppe Landespflege, D.Drangmeister et al., 2001) stammt aus dem Jahr 2001. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz (2001) zum Plangebiet

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> . Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.
Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung befindet sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> und hier in der naturräumlichen Untereinheit der <i>Grasberger Moore</i> . Die Qualität des Landschaftsbildes ist im Westen und Süden des Plangebiets <i>bedeutend (wichtiger Bereich der Kategorie C)</i> , für die weiteren Bereiche bestehen keine Darstellungen diesbezüglich. Im Westen und Süden des Plangebiets ist eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten</i> gegeben. Etwas westlich des Plangebiets stellt der LRP eine <i>Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild</i> dar, wobei unklar ist, ob sich diese Darstellung auch für das Plangebiet Gültigkeit besitzt. Östlich des Plangebiets bestehen keine Darstellungen, während die weiteren das Plangebiet umgebenden Bereiche eine <i>bedeutende (wichtiger Bereich der Kategorie C)</i> Qualität des Landschaftsbildes aufweisen. Westlich und südlich des Plangebiets ist eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten</i> gegeben.
Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche	Die im Westen des Plangebiets festgesetzte <i>Straßenverkehrsfläche</i> tangiert möglicherweise <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> , jedoch ist eine genaue Aussage aufgrund der fehlenden Detailschärfe der Kartendarstellung nicht möglich. Westlich des Plangebiets sind <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt. Für die weiteren das Plangebiet umgebenden Bereiche wurden keine Darstellungen getroffen.

¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundeswaldgesetz (BWaldG), Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) etc.

Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen. Nördlich der Wörpedorfer Straße (L133) befindet sich ein Bereich, welcher die <i>fachlichen Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebiets >3 ha erfüllt</i>. Für die weiteren das Plangebiet umgebenden Flächen wurden keine Darstellungen getroffen. Für die etwas (min. 90 m Distanz) südlich des Plangebiets fließende Wörpe ist entsprechend des Landschaftsrahmenplans die <i>Renaturierung eines Fließgewässers / Fließgewässerabschnitts vordringlich</i>.
Flächennutzung	Im Plangebiet ist eine Nutzung als <i>Grünland vorherrschend</i>. Der östliche Teilbereich ist möglicherweise als Bereich dargestellt, in welchem eine <i>Siedlungsnutzung vorherrscht</i>, jedoch lassen sich keine exakten Aussagen aufgrund der fehlende Detailschärfe der Kartendarstellung treffen. Der im Norden des Plangebiets befindliche Teilbereichs der Wörpedorfer Straße (L133) ist als Bereich dargestellt, in welchem eine <i>Siedlungsnutzung vorherrscht</i>. Westlich und südlich des Plangebiets, sowie nördlich der Wörpedorfer Straße (L133) ist eine Nutzung als <i>Grünland</i> und östlich des Plangebiets ist eine <i>Siedlungsnutzung vorherrschend</i>.
Geologische Übersicht	Das Plangebiet wird durch seine pleistozäne Entstehung geprägt. In ihm sind <i>Fluvatile Ablagerungen</i>, z. B. <i>Niederterrassen</i> vorhanden. Die Böden bestehen aus <i>Fein-, Mittel- und Grobsanden</i>. Aufgrund der fehlenden Detailschärfe des LRP kann nicht ermittelt werden, ob der Süden des Plangebiets möglicherweise kleine Flächen von im Holozän entstandenen Bereichen <i>fluvialer Ablagerungen (Auensedimente)</i> mit <i>Ton, Schluff, Sand und untergeordnet Kies</i> umfasst. Die nördlich, westlich und östlich des Plangebiets gelegenen Bereiche sind durch pleistozäne Entstehung geprägt. In ihnen sind <i>Fluvatile Ablagerungen</i>, z. B. <i>Niederterrassen</i> vorhanden. Die Böden bestehen aus <i>Fein-, Mittel- und Grobsanden</i>. Südlich des Plangebiets sind im Holozän entstandene Bereiche <i>fluvialer Ablagerungen (Auensedimente)</i> mit <i>Ton, Schluff, Sand und untergeordnet Kies</i> vorhanden.
Bodenkundliche Standorte	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs der <i>Moore</i> und weist größtenteils <i>feuchte bis nasse Niedermoorböden: Niedermoores, stellenweise Anmoorgleye</i> auf. Für den Norden des Plangebiets wird zudem das Vorhandensein von <i>feuchten bis nassen Hochmoorböden: Hochmoore, teilweise abgetorft oder tief umgebrochen</i> dargestellt. Die angrenzenden Flächen befinden sich ebenfalls innerhalb des Bereichs der <i>Moore</i> und weisen <i>feuchte bis nasse Niedermoorböden: Niedermoores, stellenweise Anmoorgleye</i> südlich, westlich und östlich sowie <i>feuchte bis nasse Hochmoorböden: Hochmoore, teilweise abgetorft oder tief umgebrochen</i> nördlich des Plangebiets auf.
Heutige potentielle natürliche Vegetation	Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht für das Plangebiet größtenteils in einem <i>Erlenbruchwald</i>. Im Norden des Plangebiets stellt ein <i>Hochmoor-Vegetationskomplex (Pflanzengesellschaften entwässerter, kultivierter, in Abtorfung begriffener oder lebender Hochmoore)</i> die potentiell natürliche Vegetation dar. Südlich und westlich des Plangebiets besteht die potentiell natürliche Vegetation aus einem <i>Erlenbruchwald</i> und östlich aus einem <i>Birken-Eichenwald</i>. Nördlich des Plangebiets stellt ein <i>Hochmoor-Vegetationskomplex (Pflanzengesellschaften entwässerter, kultivierter, in Abtorfung begriffener oder lebender Hochmoore)</i> die potentiell natürliche Vegetation dar.
Naturschutzprogramme des Landes Niedersachsen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines <i>Schwerpunktraums zur Fortführung des niedersächsischen Fischotterprogramms</i> in einem <i>Zuwanderungsgebiet</i>, z. Zt. <i>geringer Fischotterbestand</i>. Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls einem <i>Schwerpunktraum zur Fortführung des niedersächsischen Fischotterprogramms</i> in einem <i>Zuwanderungsgebiet</i>, z. Zt. <i>geringer Fischotterbestand</i>, zugeordnet. Nördlich des Plangebiets sind keine Darstellungen vorhanden.

12.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg aus dem Jahr 1995 (Gemeinde Grasberg; Planungsgruppe Grün, Bremen, P. Kuttelwascher et al., 1995) werden folgende Aussagen und Umweltziele für das Plangebiet getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Grasberg (1995) zum Plangebiet

Karte 1: Landschaftseinheiten	Der Westen des Plangebiets befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit <i>Niederung der Wörpe</i>. Die potentiell natürliche Vegetation besteht hier aus einem <i>feuchten Birken-Eichenwald</i> oder einem <i>Erlenbruchwald</i>. Die Flächen im östlichen Plangebiet sind der Landschaftsbildeinheit <i>Siedlung</i> zugehörig. Die westlich und südwestlich des Plangebiets befindlichen Flächen sind der Landschaftseinheit <i>Niederung der Wörpe</i> zugehörig, wobei die potentiell natürliche Vegetation aus einem <i>feuchten Birken-Eichenwald</i> oder einem <i>Erlenbruchwald</i> besteht. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets wird die Landschaftseinheit <i>Siedlung</i> dargestellt.
--------------------------------------	---

Karte 2: Biotoptypen / Nutzungen	Der Westen des Plangebiets wird als <i>Intensivgrünland</i> , der Osten hingegen als <i>Gewerbliche Baufläche</i> dargestellt. Entlang des Straßenverlaufs der Wörpedorfer Straße sowie auf den Flurstücken mit der Flurstücknummer 201/3 und 201/5, Flur 1, Gem. Wörpedorf, befinden sich einige <i>Laubbäume einzelstehend</i> und <i>Einzelsträucher</i> . Westlich und nördlich des Plangebiets schließen sich weitere als <i>Intensivgrünland</i> genutzte Flächen an. Östlich des Plangebiets stellt der Landschaftsplan weitere <i>Gewerbliche Bauflächen</i> dar.
Karte 3: Arten und Lebensgemein- schaften	Für das Plangebiet besteht, ebenso wie für seine angrenzenden Bereiche, keine Darstellung.
Karte 4: Landschaftsbild, Vielfalt, Eigenart, Schönheit	Innerhalb des Plangebiets wird das Vorhandensein einer <i>Parkanlage</i> dargestellt. Für die das Plangebiet umgebenden Flächen sind keine Darstellungen vorhanden.
Karte 5: Boden, Wasser, Klima / Luft	Für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche bestehen keine Darstellungen.
Karte 6: Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft	Das Plangebiet wird, mit Ausnahme des vom Plangebiet umfassten Teilbereichs der Wörpedorfer Straße (L133), als Fläche dargestellt in welchem <i>Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft durch Geplante Siedlungserweiterungen (Gewerbegebietsflächen)</i> bestehen. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb eines als „ <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Zone mit erhöhter Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tieren; erhöhte Lärmbelästigung (die tatsächliche Belastungszone weicht je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert ab).</i> “ bezeichneten Bereichs. Nordwestlich des Plangebiets stellt der Landschaftsplan eine weitere Fläche dar auf welcher <i>Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft durch Geplante Siedlungserweiterungen (Gewerbegebietsflächen)</i> bestehen. Nördlich des vom Bebauungsplan Nr. 57 erfassten Teilbereichs der Wörpedorfer Straße (L133) besteht ebenfalls eine „ <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Zone mit erhöhter Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tieren; erhöhte Lärmbelästigung (die tatsächliche Belastungszone weicht je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert ab).</i> “.
Karte 7: Landschafts- entwicklung	Der Osten des Plangebiets wird als <i>Siedlungsbereich im Flächennutzungsplan</i> dargestellt. Hier ist die <i>Gehölzentwicklung im Siedlungsbereich</i> , die <i>Entsiegelung</i> und eine <i>Fassaden-/ Dachbegrünung vordringlich</i> . Im östlichen Bereich des Plangebiets ist zudem eine <i>Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich</i> . Der Westen des Plangebiets befindet sich innerhalb der <i>Wörpeniederung</i> wobei hier die <i>Freihaltung (bestimmter Bereiche) von weiteren baulichen Anlagen</i> dargestellt ist. Für den innerhalb des Bebauungsplans Nr. 57 befindlichen Teilbereichs der Wörpedorfer Straße (L 133) ist im Norden eine <i>Allee Neupflanzung</i> vorgesehen. Östlich des Plangebiets ist ein Siedlungsbereich vorhanden, in welchem dieselben Dringlichkeiten wie im Osten des Plangebiets bestehen. Die westlich und südlich des Plangebiets vorhandenen Flächen befinden sich innerhalb der <i>Wörpeniederung</i> wobei hier die <i>Freihaltung (bestimmter Bereiche) von weiteren baulichen Anlagen</i> dargestellt ist. Südöstlich des Plangebiets wird eine <i>Grenze zukünftiger Bebauung</i> dargestellt.
Karte 8: Entwicklung schutzwürdiger Bereiche	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen. Südlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Bereich welcher als <i>Übernahme aus dem LRP Osterholz (Entwurf 1994): Geplante LSG- Ausweisung</i> dargestellt ist.

12.1.2.3 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Biotoptypen *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen (VEF)* und *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR)*, welche entsprechend den Einstufungen durch von Drachenfels (von Drachenfels, Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, 2024) nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope darstellen. Hierbei wird auf § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG Bezug genommen, wonach „*Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*“ einem Verbot von Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, unterliegen.

Durch den Landkreis Osterholz wurde das Vorhandensein eines ca. 383 m² großen entspr. § 30 BNatSchG geschützten Biotops festgestellt. Dieses wurde in das vom Landkreis Osterholz geführte Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft aufgenommen.

Es befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlich geschützten Gebiete im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57.

12.1.2.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde, der zudem durch den Bebauungsplan Nr. 14 (2005) in Teilbereichen bereits geregelt ist. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im April 2021 durch den Dipl. Biol. Dieter von Barga durchgeföhrt und im Dezember 2023 ergänzt wurde.

Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung sogenannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung mit denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe, transparent zu gestalten, werden in

Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Breuer-Modell von 2006, eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Das ursprüngliche Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung aller aufgeführten Schutzgüter mit den Wertstufen 1-3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, „besten“ Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, „schlechtesten“ Wert steht (Breuer, 1994).

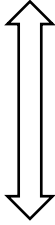
Im Gegensatz zu anderen Kompensationsmodellen wie z. B. dem sog. Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2016) oder dem Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) basiert das Kompensationsmodell nicht auf der Vergabe von Werteinheiten, sondern besitzt einen stark deskriptiven Charakter. Hieraus resultieren Stärken in der einzelfallbezogenen Betrachtung der gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und ihrer Wechselbeziehungen untereinander.

Mit der Aktualisierung des Breuer-Modells in „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes *Pflanzen und Tiere* durch die Wertstufen I–V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, „schlechtesten“ und die Wertstufe V für den höchsten, „besten“ Wert steht.

Die Bewertung des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* findet in der Praxis vorrangig, neben der gesonderten Betrachtung artenschutzrechtlicher Aspekte entsprechend § 44 BNatSchG, durch die Einordnung betrachteter Flächen in Biotoptypen entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) statt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in enger Anlehnung an die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024). Die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen umfasst, im Gegensatz zum 5-stufigen Bewertungsmodell von Breuer (2006), sechs statt fünf Kategorien (Wertstufen). Die Übertragung der in der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) vorgenommenen Bewertungen der im Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) klassifizierten Biotoptypen erfolgt entsprechend nachfolgender Tabelle.

Die neben dem Schutzgut *Pflanzen und Tiere* im Breuer-Modell von 1994 aufgeführten Schutzgüter werden auch nach der Aktualisierung des Kompensationsmodells von 2006 in einer dreistufigen Werteskala von 1-3 klassifiziert. Gleiches gilt für die nicht explizit im Kompensationsmodell genannten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern*. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Umweltbericht die für die o. g. Schutzgüter vergebenen Wertstufen in ihrer Reihenfolge an die Bewertungssystematik des Schutzgutes *Pflanzen und Tiere* angepasst, sodass die Wertstufe 1 für den niedrigsten, den „schlechtesten“ und die Wertstufe 3 für den höchsten, „besten“ Wert steht.

Tab. 3: Wertstufen gemäß Bierhals et al. 2004, ergänzt um Stufe 0, Kategorien neu bezeichnet.

Wertstufe	Bedeutung des Schutzguts	
V/3:	sehr hoch bis hervorragend	
IV:	hoch	
III/2:	mittel	
II:	gering	
I/1:	gering bis sehr gering	
0:	sehr gering oder keine	schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten $\Rightarrow$ markiert. Nachfolgend wird ihnen jeweils eine Wertstufe (WS) zugewiesen.

Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wird der Zustand angenommen, welcher nach vollständiger Umsetzung der geltenden Bebauungspläne Nr. 14 (1983) und Nr. 34 (2005) am wahrscheinlichsten eintreten würde. Dazu werden Aussagen zum derzeitigen IST-Zustand getroffen, welche jedoch nicht in die Bewertung der Schutzgüter einfließen. Artenschutzrechtliche Belange werden in einem gesonderten Kapitel behandelt, da hierfür stets der tatsächlich vorhandene IST-Zustand zugrunde zu legen ist.

a) Menschen

Im Nordosten des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 setzt der Bebauungsplan Nr. 14 das *Mischgebiet (MII)* fest. Innerhalb des *Mischgebiets (MII)* ist ein Wohnhaus vorhanden, wodurch eine soziale Bedeutung für Menschen besteht. Südlich des Wohnhauses besteht ein Teich, welcher bereits im Bebauungsplan Nr. 14 dargestellt, aber nicht festgesetzt wurde. Der Teich kann entsprechend den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans Nr. 14 jederzeit beseitigt werden. Von diesem Teich geht eine Erholungswirkung für die Anwohner aus. Eine der Gesundheit zuträgliche Wirkung kann jedoch, wie im gesamten Plangebiet nicht erkannt werden, da der Bebauungsplan Nr. 14 westlich und östlich des Wohnhauses und des Teichs eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzt. Obwohl der Bebauungsplan Nr. 14 auf dem westlich des Wohnhauses gelegenen Flurstück 201/6, Flur 1, Gem. Wörpedorf, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, besteht derzeit (Juni 2025) eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Durch die im Westen des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzte *Straßenverkehrsfläche* und dem daran anschließenden *eingeschränkten Gewerbegebiet* kommt es zu Schall- und Schadstoffemissionen, wodurch die Bedeutung der Fläche für die menschliche Gesundheit und Erholung eingeschränkt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt im Bereich des Wohnhauses Flächen mit *Pflanzbindung* fest, wodurch das Flurstück 201/3 eingegrünt wird. Diese Gehölzstrukturen besitzen durch ihre Sauerstoffproduktion einen positiven Einfluss auf die menschliche Gesundheit.

Eine Bedeutung im Sinne von Heimat ist für das Plangebiet nicht erkennbar. Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung stellt keine historisch oder kulturell wertvolle Bebauung dar. Zudem sind keine ortsprägende, markante Strukturen, die einem Heimatgefühl der lokalen Bevölkerung in besonderer Weise zuträglich wären, im Plangebiet vorhanden.

$\Rightarrow$ Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzguts Menschen eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von insgesamt 18.808 m² ein. Es bestehen bereits Versiegelungen durch ein Wohnhaus sowie durch Nebenanlagen. Im Süden des Flurstücks 201/3 ist ein Teich mit Verlandungszone vorhanden. Auf dem Flurstück wurden zudem einzelne Bäume zum Erhalt sowie Flächen mit *Pflanzbindung* festgesetzt.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 201/6) wurde durch den Bebauungsplan Nr. 14 mit einer *Straßenverkehrsfläche* und einem *eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)* beplant, sodass nicht vom Bestand einer Freifläche auszugehen ist.

Die für den Bebauungsplan Nr. 14 geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977, sieht eine Beschränkung der Überbauung von Bodenoberfläche durch untergeordnete Nebenanlagen, außer diese wird im Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen, nicht obligatorisch vor (vgl. § 14 Abs. 1 BauNVO 1977). Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen untergeordneter Nebenanlagen nicht angerechnet (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977). Dementsprechend könnte das Plangebiet, mit Ausnahme der Flächen mit *Pflanzbindung*, vollständig versiegelt werden.

Trotz der unvollständigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche zu bewerten, da eine vollständige Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 unter bauleitplanerischen Vorgaben jederzeit möglich wäre.

⇒ Dem Schutzgut *Fläche* kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Klassifikation der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen richtet sich nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021). Die Erfassung der tatsächlich vorkommenden Biotoptypen erfolgte im April 2021 und wurde im Dezember 2023 ergänzt, jedoch richtet sich die Beschreibung der Biotoptypen nach den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 erwartbaren Biotoptypen. Auf tatsächlich vorhandene Biotoptypen welche dem Biotopschutz entspr. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG unterliegen, wird gesondert eingegangen.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der in der „Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2024) aufgezeigten Systematik und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Wertstufe“. Die weiteren in der „Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2024) angegebenen Kriterien² werden gesondert berücksichtigt, insofern sie zu einer erheblich von dem Kriterium „Wertstufe“ abweichenden Bewertung des betrachteten Biotoptyps führen würden.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) in Verbindung mit dem sog. „Breuer-Modell“ (Breuer, 2006).

² Gesetzlicher Schutz, FFH, Regenerationsfähigkeit, Grundwasserabhängigkeit und Empfindlichkeit gegenüber Wasserstandsabsenkung, Empfindlichkeit gegenüber Nährstoffeinträgen (insbesondere Stickstoff), Seltenheit, Flächenverlust, Gefährdung durch Flächenverlust (F), Gefährdung durch Qualitätsverlust (Q), RL = Rote Liste / Gesamteinstufung der Gefährdung, Aktueller Trend

Biotoptypen innerhalb der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beplanten Bereiche
(entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt Flächen mit *Pflanzbindung* entlang der Flurstücksgrenzen des Flurstücks 201/3, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf, mit Ausnahme der parallel zur Wörpedorfer Straße befindlichen Flurstücksgrenze mit dem Flurstück 275/4, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf, fest. Die südliche Eingrenzung des Flurstücks 201/3 befindet sich außerhalb des Flurstücks auf dem heutigen Flurstück 201/8.

Die Flächen mit *Pflanzbindung* besitzen lineare Ausprägungen und dienen vorrangig der Eingrünung der dort durch den Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten *Mischgebiete*. Die Bepflanzung der Flächen sollte durch den Erhalt und die Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Durch den linearen Verlauf der Flächen mit *Pflanzbindungen* und ihrer Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen ist von dem Bestand einer *Strauch-Baumhecke (HFM)* in diesen Bereichen auszugehen.

Der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* bietet einen Lebens- und Rückzugsraum für wildlebende Tiere an. Sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums finden auf den Flächen des Biotoptyps Möglichkeiten zur dauerhaften Ansiedlung.

Die Flächen mit *Pflanzbindungen* unterliegen Schallimmissionen, welche durch die Gewerbegebiete der Umgebung und die nördlich verlaufende Wörpedorfer Straße (L 133) verursacht werden.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Biotoptyp eine mittlere Bedeutung (WS III) zu.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Im Bebauungsplan Nr. 14 wurden auf dem Flurstück 201/3, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf, insgesamt 12 Bäume eingetragen, welche dauerhaft erhalten werden müssen und bei deren Verlust Neupflanzungen vorzunehmen sind. Die 12 Bäume setzten sich aus 4 Birken im Norden, einer Kastanie etwas südlich der Birken und 7 nicht weiter beschriebenen Laubbäumen zusammen.

Einzelbäume bieten wildlebenden Tierarten einen geeigneten Lebensraum in einer anthropogen geprägten Umgebung und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

⇒ Für die im Bebauungsplan Nr. 14 eingetragenen 12 Bäume wird entsprechend der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) auf eine Bewertung verzichtet. Stattdessen ist artgleicher Ersatz (E) zu schaffen.

Straße (OVS)

Der Bebauungsplan Nr. 14 sieht den Bau einer Straße (*Strassenverkehrsfläche, Planstraße 1*) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 vor.

Straßen bieten als versiegelte Flächen keinen Lebensraum für wildlebende Tierarten und eignen sich nicht zur Ansiedlung standorttypischer Arten des Naturraums.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße (OVS)* kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Für das Flurstück 201/6, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf, setzt der Bebauungsplan Nr. 14 als Art der baulichen Nutzung ein (eingeschränktes) *Gewerbegebiet (GEE)* fest. Das Flurstück ist daher dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zuzuordnen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und sonstige überbaubare Bereiche ist das Gewerbegebiet als Lebensraum für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nicht geeignet. Für den Bebauungsplan Nr. 14 (1983) gilt die BauNVO in ihrer Novellierung von 1977, welche keine Begrenzung der Überbauung durch Nebenanlagen vorsieht. Damit ist planungsrechtlich eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche zulässig.

Tatsächlich ist entsprechend der erfolgten Biotoptypkartierungen in den Jahren 2021 und 2023 der Biotoptyp *Acker (A)*, und entlang der westlichen Flurstückgrenze das Mischbiotop *Nährstoffreicher Graben (FGR) / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* vorhanden.

⇒ Das *Gewerbegebiet (OGG)* besitzt als Biotoptyp lediglich eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0).

Mischbiotop Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) / Gewerbegebiet (OGG)

Auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 201/3 werden durch den Bebauungsplans Nr. 14 die *Mischgebiete MI^I* und *MI^{II}* festgesetzt. Mischgebiete dienen entsprechend der für den Bebauungsplan Nr. 14 geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Daher ist für die Mischgebiete neben dem Bestand des Biotoptyps *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* auch von dem Vorhandensein des Biotoptyps *Gewerbegebiet (OGG)* auszugehen.

Einzelhausgebiete bieten aufgrund ihrer Bebauung wildlebenden Tieren kaum geeignete Lebensräume. Hausgärten können u. U. von siedlungsaffinen Arten und Kulturfolgern als temporäres Habitat genutzt werden. Der Aufwuchs sich spontan ansiedelnder Arten des Naturraums wird regelmäßig durch Pflegemaßnahmen der Rasen- und Gartenflächen verhindert. Für den Bebauungsplan Nr. 14 (1983) gilt die BauNVO in ihrer Novellierung von 1977, welche keine Begrenzung der Überbauung durch Nebenanlagen vorsieht. Damit ist planungsrechtlich eine Versiegelung von bis zu 100 % zulässig.

⇒ Dem Mischbiotop *Locker bebauten Einzelhausgebiet (OEL) / Gewerbegebiet (OGG)* kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Biotoptypen innerhalb der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beplanten Bereiche (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34)

Straße (OVS)

In dem Teilbereich der Wörpedorfer Straße (L 133), welcher bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Zeisner“ (2005) beplant wurde, befindet sich eine Straße. Diese ist als Habitat für Tierarten nicht geeignet und bietet keinen Raum zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße (OVS)* kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Biotoptypen innerhalb noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan befindlicher Bereiche

Straße (OVS)

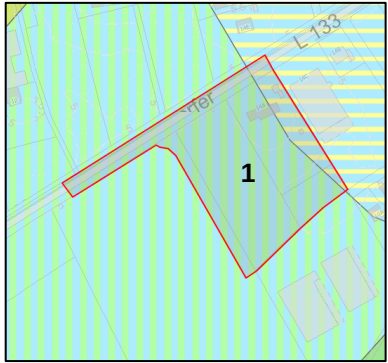
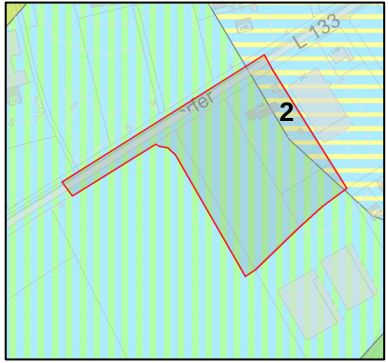
Der Teilbereich des Wörpedorfer Straße (L 133) welcher sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 57, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 befindet, wurde als einziger Teilbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 bisher noch nicht bauleitplanerisch geregelt. Der Bereich weist eine vollständige Versiegelung durch eine Straße auf. Diese ist als Habitat für Tierarten nicht geeignet und bietet keinen Raum zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße (OVS)* kommt sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich dem NIBIS® Kartenserver (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp 1	Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	
		Abb. 5: Bodentypen des Plangebiets
Bodentyp 2	Sehr tiefer Podsol-Gley	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	
		Abb. 6: Bodentyp 2

Der im Plangebiet vorkommenden Gley bzw. Podsol-Gley entstand durch hoch anstehendes Grundwasser. Oberflächennahe Horizonte unterliegen einem schwankenden Grundwasserstand und sind im Jahresverlauf oxischen als auch reduzierenden Verhältnissen unterworfen. Die Sickerfähigkeit und die Fähigkeit zur Pufferung von Nähr- und Schadstoffen ist aufgrund des temporär hoch anstehenden Grundwassers potentiell eingeschränkt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplant, welcher theoretisch eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche entsprechend der für ihn geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977 ermöglicht. Lediglich auf die das Flurstück 201/3 eingrünenden Flächen mit *Pflanzbindung* waren bisher keine Eingriffe in das Schutzgut *Boden* möglich. Aufgrund der die Flächen mit *Pflanzbindung* umgebenden, theoretisch voll versiegelbaren Flächen, ist eine Natürlichkeit pedogener Prozesse im Bereich der Flächen mit *Pflanzbindung* nicht mehr gegeben.

- ⇒ Den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 unversiegelt bleibenden Böden kommt eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.
- ⇒ Den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14, unter Berücksichtigung der für den Bebauungsplan Nr. 14 geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977, versiegelbaren Böden, kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

e) Wasser

Das Schutzgut *Wasser* ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 befindet sich ein Gartenteich mit Verlandungsbereich auf dem Flurstück 201/3. Dieser wird im Bebauungsplan Nr. 14 bereits dargestellt, unterliegt aber keiner Festsetzung zum Erhalt, wodurch er jederzeit, unter der Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte, beseitigt werden könnte.

Entlang der westlichen Grenze des im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Sondergebiets* (SO) verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher nördlich der Wörpedorfer Straße in den Wörpedorfer Schiffgraben mündet. Der Entwässerungsgraben unterliegt wiederkehrenden Pflegemaßnahmen. Der Aufwuchs höherwüchsiger Vegetation wird aktiv verhindert.

Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 ist aufgrund der für den Bebauungsplan Nr. 14 geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977, mit Ausnahme der dort festgesetzten Flächen mit *Pflanzbindung*, vollständig versiegelbar. Die nicht vom Bebauungsplan Nr. 14 erfassten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 57 sind dem Straßenraum der Wörpedorfer Straße (L133) zugehörig, wodurch auch von einer vollständigen Versiegelung der Bodenoberfläche auszugehen ist.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung auf Grundwasserbildungsprozesse. Eine nennenswerte Versickerung von Niederschlagswasser findet aufgrund der Versiegelungen nicht statt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025).

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch ein mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind im gemäßigten Bereich liegende Werte der Jahrestemperaturschwankungen und der durchschnittlichen Lufttemperatur (9° C) sowie ein Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Plangebiet 9,8°C im dreißigjährigen Mittel von 1991-2020 (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025).

Das Plangebiet besitzt für die Frischluftentstehung keine Bedeutung, da es entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 nahezu vollständig versiegelbar ist. Durch die Gebäude, Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen kommt es zu stark schwankenden Tagestemperaturverläufen. Durch die Bebauung werden bodennahe Luftströmungen umgelenkt.

Vorbelastungen der Luftreinheit bestehen durch die Wörpedorfer Straße (L133) und die im Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehene gewerbliche Nutzung. Durch die Wörpedorfer Straße und die gewerbliche Nutzung werden zudem Schall- und Lichtemissionen hervorgerufen.

Durch seine vergleichsweise offene Lage in der Landschaft kommt es zu einem zügigen Luftaustausch, sodass sich Geruchemissionen nicht innerhalb der Plangebietsgrenzen stauen.

⇒ Dem Schutzgut *Klima/Luft* kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes *Landschaft* orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen.

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Natürlichkeit

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 keine natürlichen Standorte vorhanden, welche überwiegend durch natürliche Lebensgemeinschaften geprägt werden. Die in den Flächen mit *Pflanzbindung* potentiell vorkommenden Arten sind an den Lebensraum des Menschen angepasst, spiegeln aber keine natürlichen Lebensgemeinschaften wider.

Natürliche Dynamiken sind im Plangebiet, unter der Annahme einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 nicht möglich und erlebbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 ermöglichen keinen freien Wuchs der Vegetation. Sehr kleinflächig können sich naturraumtypische Pflanzen spontan innerhalb der Flächen mit *Pflanzbindung* ansiedeln.

Natürliche Lebenszyklen sind, mit Ausnahme der Flächen mit *Pflanzbindung*, nicht erlebbar.

Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind, unter der Annahme einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14, nicht in ihrer natürlichen Dichte wahrnehmbar.

Vielfalt

Die Vielfalt natürlicher Standorte wurde mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14 vollständig nivelliert und ist nicht mehr erkennbar.

Ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte ist aufgrund der planungsrechtlich vorgesehenen gewerblichen und wohnlichen Nutzung nicht vorhanden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 ist nicht von dem Vorhandensein einer Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten auszugehen.

Historische Kontinuität

Die Landschaftsbildeinheit wird durch die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Nutzung als Gewerbestandort geprägt und entspricht nicht den historischen Dimensionen.

Das Landschaftsbild bildet die Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich ab. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 randliche Eingrünungen fest, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und Siedlungsbereich besteht.

Es sind keine herausragenden historischen Kulturlandschaftselemente innerhalb des Plangebiets bekannt.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Plangebiet ist frei von überdimensional hohen Bauwerken, jedoch bestehen Beeinträchtigungen durch Gebäude der gewerblichen und wohnlichen Nutzung. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung umliegender Flächen sowie durch die Gewerbenutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14, ist das Vorkommen von Geruchs- und Schallemissionen möglich.

⇒ Dem Schutzgut *Landschaftsbild* kommt in seiner Gesamtheit eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 und der Wörpedorfer Straße (L133) ist die Artenvielfalt innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 als äußerst gering einzuschätzen. Lediglich in den Flächen mit *Pflanzbindung* können sich störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs dauerhaft etablieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 lassen das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten nicht erwarten.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine sonstigen Sach- und/ oder Kulturgüter bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich auf dem Flurstück 201/3 die Biotoptypen *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen* (VEF) und *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* (VERR), welche entsprechend der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope darstellen. Hierbei wird auf § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG Bezug genommen, wonach „*Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*“ einem Verbot von Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, unterliegen.

Entsprechend der Eintragung in das Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft des Landkreises Osterholz nimmt das geschützte Biotop (GB OHZ 4055) eine Fläche von 383 m² ein.

⇒ Dem gesetzlich geschützten Biotop kommt eine hohe Bedeutung (WS 3) zu.

⇒ Die nicht dem gesetzlichen Biotopschutz entspr. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG unterliegenden Biotoptypen innerhalb des Plangebiets sind für die Wertigkeit des Schutzguts ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E
	Straße (OVS)	0
	Gewerbegebiet (OGG)	0
	Mischbiotop Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Gewerbegebiet (OEL/OGG)	0
Boden	Unversiegelter Bodenbereich	2
	Versiegelte Bodenbereich	1
Wasser	Gesamtgebiet	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	1
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Entspr. §30 BNatSchG geschützte Biotoptypen	3
	Nicht entspr. §30 BNatSchG/ §24 NNatSchG geschützte Biotoptypen	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung

Wertstufe IV: Schutzgüter von hoher Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von mittlerer Bedeutung

Wertstufe II: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer bis sehr geringer Bedeutung

Wertstufe 0: Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Im Gegensatz zu den Beschreibungen der Schutzgüter, ist für die Belange des besonderen Artenschutz die tatsächlich vorhandene Bestandsituation und nicht der hypothetische Zustand, welcher durch eine vollständige Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 34 eintreten würde, zugrunde zu legen.

Die gesetzliche Grundlage für den besonderen Artenschutz ist in § 44 BNatSchG verankert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 umfasst drei sich grundsätzlich voneinander unterscheidende Bereiche: den Siedlungsbereich der Flurstücke 201/3 und 201/5, die

landwirtschaftlich genutzte Flächen auf den Flurstücken 201/6 und 202/16 und den Straßenraum der Wörpedorfer Straße (L133).

Innerhalb der Siedlungsbereiche ist eine Vielzahl an Gehölzen vorhanden, welche sich als Habitat für wildlebende Tierarten eignen. Insbesondere bieten sie ein potentielles Habitat für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse. Der im Siedlungsbereich befindliche Teich mit seinen Verlandungszonen eignet sich als Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse und stellt ein für Amphibien (v. a. Frösche und Kröten) nutzbares Habitat bereit. Der Bebauungsplan Nr. 57 enthält einen nachrichtlichen Hinweis zur Beachtung der Verbote entspr. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Einhaltung der Verbote muss durch eine Umweltbaubegleitung sichergestellt werden. So ist vor der Entnahme von Gehölzen aus den Flurstücken 201/3 und 201/5 durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass diese nicht aktiv als Lebensraum genutzt werden. Sollten sich Amphibien innerhalb des Plangebiets befinden, so sind diese umzusiedeln.

Die landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzten Flächen im Westen des Plangebiets stellen einen potentiellen Lebensraum für Offenbodenbrüter dar. Offenbodenbrüter, wie z. B. Feldlerchen reagieren störungsempfindlich auf Vertikalstrukturen in der Umgebung. Vertikalstrukturen bestehen entlang der Wörpedorfer Straße (L133) durch die dort stockenden Gehölze, die Gehölze entlang eines im Westen des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgraben sowie durch die Siedlungstätigkeit auf dem Flurstück 201/3. Durch die Emissionen der Wörpedorfer Straße und die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Teilen des Plangebiets eignet sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstücke 201/6 und 202/16) lediglich für störungstolerante Offenbodenbrüter, welche keine Meideabstände zu Vertikalstrukturen besitzen. In der Umgebung des Plangebiets sind weitere großflächige Acker- und Grünlandstrukturen vorhanden, sodass der Lebensraum von Offenbodenbrütern nicht in einer Weise eingeschränkt wird, welche zu einer signifikanten Abnahme der Populationsgröße im Biotopverbund führen würde. Insofern Bauarbeiten außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Saison, welche am 01. März eines jeden Jahres beginnt und am 30. September endet, stattfinden, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen entspr. § 44 BNatSchG als unwahrscheinlich einzustufen. Ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit nicht möglich, muss vor den Eingriff durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob sich aktuell genutzte Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten innerhalb der Baufelder vorhanden sind. In die Betrachtung sind unbenutzte aber dauerhaft nutzbare Vogelnester mit einzubeziehen. Sollten dabei in Nutzung befindliche Brut-/ Niststätten aufgefunden werden, so ist die Baufeldfreimachung in einen Zeitraum außerhalb der avifaunistischen Saison (d. h. in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) zu verlegen oder das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Prüfung ist zu dokumentieren. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 57 enthalten.

Der Straßenraum der Wörpedorfer Straße eignet sich aufgrund seiner Nutzung kaum als Habitat für wildlebende Tierarten. Innerhalb der Gehölze des Straßenseitenraums finden störungstolerante Vogelarten Habitate vor. Die Baumreihen stellen zudem ein Leitelement für Fledermäuse dar und können Fledermausquartiere enthalten. Zur Umgehung von Verbotstatbeständen sind Gehölze unmittelbar vor deren Entnahme durch eine Fachperson auf Vögel- und Fledermausbestände zu überprüfen.

Das Auftreten geschützter Pflanzenarten gem. § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV ist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund intensiven Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes unwahrscheinlich. Ebenso kann das Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Straßenraum ausgeschlossen werden.

Im Siedlungsbereich ist das Auftreten geschützter Pflanzenarten v. a. aufgrund der Verlandungszone des Gartenteichs nicht vollständig ausschließbar. Demnach ist vor den erfolgenden Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass sich keine geschützten Pflanzenarten innerhalb der Flurstücke 201/3 und 201/5 befinden. Sollten

geschützte Pflanzenarten vorgefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

12.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Ausnahme eines Teilbereichs der Wörpedorfer Straße (L133) wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 beplant. Dessen Festsetzungen sind jederzeit, unter Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte, umsetzbar.

Durch den Verzicht auf die vorliegende Planung, wäre der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 weiterhin, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen mit *Pflanzbindung* entsprechend der für den Bebauungsplan Nr. 14 geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977, vollständig versiegelbar. Ein Verzicht auf die Planung würde demnach nicht zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt führen.

12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Siedlungsbaus einstellen, sind vor allem potentielle Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorhandenen Tierarten zu nennen.

Die erfolgende Versiegelung ist planungsrechtlich bereits zulässig, sodass sie keine anlagenbedingte Beeinträchtigung darstellt. Obwohl es aus bauleitplanerischer Sicht zu keiner Beeinträchtigung durch Versiegelungen kommt, wird die Sickerfähigkeit der Böden im Vergleich zum tatsächlich vorhandenen IST-Zustand vermindert. Ebenso ist eine Beseitigung von tatsächlich vorhandenen Biototypen zu erwarten welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 entsprechen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 unterscheiden sich in ihrer Art und Intensität nicht von denen der entsprechend des Bebauungsplans Nr. 14 bereits zulässigen.

Durch die Festsetzung des *Sondergebiets* (SO) und der *Straßenverkehrsfläche* werden Nutzungen ermöglicht, die Schall-, Licht- und Schadgase emittieren. Die anfallenden Abfälle werden durch dafür qualifizierte Unternehmen abtransportiert.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Die gewerbliche Nutzung des Plangebiets bleibt durch die Festsetzung des *Sondergebiets* (SO) und der *Straßenverkehrsfläche* erhalten. Das Plangebiet besitzt somit weiterhin eine Bedeutung für die lokale Wirtschaft. Die bisher zulässige Wohnnutzung auf dem Flurstück 201/3 entfällt jedoch.

Die Gehölzstrukturen der im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Mischgebiete (MI^I und MI^{II}) sowie ein dort befindlicher, nicht zum Erhalt festgesetzter Teich mit Verhandlungszone, werden durch die Festsetzung des *Sondergebiets* (SO) im Bebauungsplan Nr. 57 nicht berücksichtigt. Die Erholungswirkung im Bereich des Teichs und der Gehölze geht somit verloren.

Innerhalb des Plangebiets kommt es durch die Festsetzung des *Sondergebiets* (SO) und der *Straßenverkehrsfläche* auch zukünftig zu Schall-, Licht- und Schadgasemissionen. Das Plangebiet weist auch zukünftig keine Bedeutung hinsichtlich der menschlichen Gesundheit auf.

Dem Plangebiet kommt auch weiterhin eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Sauerstoffproduktion zu. Diese findet in kleinem Maßstab auf den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* statt.

Eine Bedeutung im Sinne von Heimat entsteht durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 57 nicht.

⇒ Dem Schutzgut *Menschen* kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.

b) Fläche

Die bisher gemäß des Bebauungsplans Nr. 14 nicht versiegelbaren Flächen mit *Pflanzbindung* werden durch den Bebauungsplan Nr. 57 mit einem *Sondergebiet* (SO) überplant. Dieses darf bis zu einer GRZ von 0,9 versiegelt werden, sodass von einer Versiegelung der bisher als Flächen mit *Pflanzbindung* festgesetzten Bereiche auszugehen ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. 57 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,9 festgesetzt, sodass es aus bauleitplanerischer Sicht zu einer Reduktion des Versiegelungsgrads um 10 % im Bereich des zukünftigen *Sondergebiets* (SO) kommt.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine Freiflächen. Eine natürliche Entwicklung der Fläche findet ebenfalls nicht statt.

⇒ Dem Schutzgut *Fläche* kommt weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Biotoptypen innerhalb der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beplanten Bereiche
(entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Biotoptyp bleibt im Osten des Plangebiets durch die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* teilweise bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 sah in dem genannten Bereich eine Heckenbreite von 5 m vor, welche durch die vorliegende Bauleitplanung auf 3 m reduziert wird.

Im Westen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 setzt der Bebauungsplan Nr. 14 eine Fläche mit *Pflanzbindung* fest, welche keine Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 57 findet. In diesem Bereich tritt ein Verlust von Funktionen für Natur und Umwelt ein.

Im Süden der Flurstücke 201/5 und 201/6 setzt der Bebauungsplan eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fest.

Die zukünftig als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzten Bereiche des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) bieten ebenso wie die neu zu schaffenden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wildlebenden Tierarten ein nutzbares Habitat und stellen Raum zur Ansiedlung spontan aufwachsender Vegetation bereit. Der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) wird sich unter Beachtung der neu erfolgenden Anpflanzungen sowie der erforderlichen Pflegemaßnahmen in den Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) transformieren. Auch auf den weiteren als *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzten Flächen wird sich der Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) entwickeln.

Der Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) unterliegt auch zukünftig Störungen durch Siedlungstätigkeiten, insbesondere Schall-, Licht- und Schadgasemissionen, sodass vorrangig störungstolerante Siedlungsarten in ihm zu erwarten sind.

Die nicht durch die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überplanten Bereiche der im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Flächen mit *Pflanzbindung*, sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 einem *Sondergebiet* (SO) zugehörig, welches dem Biotoptyp *Gewerbegebiet* (OGG) zuzuordnen ist. In diesen Bereichen tritt ein Verlust der Bedeutung für das Schutzgut ein, da sich der Biotoptyp *Gewerbegebiet* (OGG) kaum als Habitat für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums eignet.

⇒ Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entwickelt sich der Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS), wodurch die mittlere Bedeutung (WS III) in diesem Bereich bestehen bleibt.

⇒ Den überplanten Bereichen des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) kommt zukünftig lediglich eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Die im Bebauungsplan Nr. 14 auf dem Flurstück 201/3, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf eingetragenen 12 Bäume werden durch den Bebauungsplan Nr. 57 nicht berücksichtigt. An die Stelle der Einzelbäume tritt ein *Sondergebiet* (SO). Für die 12 Bäume ist daher von einem Verlust ihrer ökologischen Funktion auszugehen.

Die Standorte der Bäume stellen zukünftig keine durch wildlebende Tierarten nutzbare Lebensräume bereit und eignen sich nicht zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Vegetation. Die mikroklimatische Verbesserung der Luftqualität durch Transpirationsprozesse höherwüchsiger Gehölze entfällt.

Die Fläche der Einzelbäume wird zukünftig von einem *Sondergebiet* (SO) eingenommen, welche keine für wildlebende Tiere geeigneten Lebensräume aufweist und keinen Platz zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Vegetation bietet.

⇒ Dem Biotoptyp kommt zukünftig eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Straße (OVS)

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte *Strassenverkehrsfläche, Planstraße 1*, bleibt durch die Festsetzung einer *Straßenverkehrsfläche* im Bebauungsplan Nr. 57 bestehen, sodass sich keine Änderungen hinsichtlich des Biotoptyps ergeben. Der Biotoptyp eignet sich weiterhin nicht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße* (OVS) kommt weiterhin eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Bebauungsplan Nr. 57 setzt für die im Bebauungsplan Nr. 14 als *eingeschränkte Gewerbegebiete* (GEe) festgesetzte Flächen ein *Sondergebiet* (SO) fest. Das *Sondergebiet* (SO) entspricht dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG), sodass sich keine Änderungen hinsichtlich der Wertigkeit des Biotoptyps ergeben. Der Biotoptyp eignet sich weiterhin nicht als Lebensraum für sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums und wildlebende Tiere.

⇒ Der Biotoptyp *Gewerbegebiet* (OGG) besitzt als festgesetztes *Sondergebiet* (SO) auch weiterhin eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0).

Mischbiotop Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) / Gewerbegebiet (OGG)

Durch den Bebauungsplan Nr. 57 wird auf der Fläche des Mischbiotops ein *Sondergebiet* (SO) festgesetzt, wodurch die wohnliche Nutzung zukünftig nicht mehr vorhanden ist.

Die Festsetzung des *Sondergebiets* (SO) entspricht dem erwartbaren *Biotoptyp Gewerbegebiet* (OGG), welcher keinen geeigneten Lebensraum für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums bereitstellt.

⇒ Dem Mischbiotop *Locker bebauten Einzelhausgebiet* (OEL) / *Gewerbegebiet* (OGG) kommt zukünftig als Biotoptyp *Gewerbegebiet* (OGG) eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Biotoptypen innerhalb der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beplanten Bereiche
(entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34)

Straße (OVS)

Für den Teilbereich der Wörpedorfer Straße (L 133), welcher bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Zeisner“ (2005) beplant wurde, ergeben sich keine Änderungen. Die Straße ist als Habitat für Tierarten nicht geeignet und bietet keinen Raum zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße* (OVS) kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

Biotoptypen innerhalb noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan befindlicher Bereiche

Straße (OVS)

Für den Teilbereich der Wörpedorfer Straße (L 133) welcher sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 57, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 befindet, ergeben sich keine Änderungen. Der Bereich weist auch zukünftig eine vollständige Versiegelung auf. Der Biotoptyp ist als Habitat für Tierarten nicht geeignet und bietet keinen Raum zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße* (OVS) kommt weiterhin eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

d) Boden

Die Bodenoberfläche des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 darf entsprechend der für den Bebauungsplan Nr. 14 geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977 bereits vollständig versiegelt werden. Durch die Festsetzungen des *Sondergebiets* (SO) und der *Straßenverkehrsfläche* im Bebauungsplan Nr. 57 treten somit keine erheblichen Änderungen ein. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt außerdem Flächen mit *Pflanzbindung* fest, in denen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 57 übernimmt die im Osten und Süden des Plangebiets befindlichen Flächen mit *Pflanzbindung* als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf einer Breite von 3 m statt 5 m, wohingegen die im Westen befindliche Fläche mit *Pflanzbindung* unberücksichtigt bleibt.

Der Bebauungsplan Nr. 57 reduziert die Grundflächenzahl auf einen Wert von 0,9.

In den unversiegelt bleibenden Flächen der im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* kann sich der Boden zukünftig naturnah entwickeln.

Im Bereich der durch den Bebauungsplan Nr. 34 bereits beregelten Flächen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 ist eine *Straßenverkehrsfläche* vorhanden, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 in ihrer jetzigen Form erhalten bleibt.

Der bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplante Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 befindet sich auch zukünftig innerhalb des Straßenraums der Wörpedorfer Straße (L133).

Die versiegelbaren Bereiche der im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* und des *Sondergebiets* (SO) eignen sich zukünftig nicht als Habitat für wildlebende Tierarten und stellen keinen Raum zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Vegetation bereit.

- ⇒ Den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 57 unversiegelt bleibenden Böden kommt eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.
- ⇒ Den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 57 versiegelbaren Böden kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

e) Wasser

Die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 befindlichen Oberflächengewässer werden nicht erhalten. Stattdessen wird ein im Plangebiet vorhandener, nicht im Bebauungsplan Nr. 14 zum Erhalt festgesetzter Teich durch ein *Sondergebiet* (SO) überplant. Gleiches gilt für einen im Westen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 befindlichen Entwässerungsgraben.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 weißt auch zukünftig einen hohen Versiegelungsgrad auf und ist daher für Grundwasserbildungsprozesse von untergeordneter Bedeutung. Der Wegfall des Entwässerungsgrabens wird durch eine geregelte Oberflächenentwässerung kompensiert.

Innerhalb des *Sondergebiets* (SO) sind zudem *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden*, auf welchen die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich sein wird.

- ⇒ Dem Schutzgut *Wasser* kommt weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

f) Klima / Luft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 bleibt die klimatische Situation im Plangebiet erhalten. Eine erhebliche Steigerung der Schall-, Licht- und Schadgasemissionen im Vergleich zu den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 erwartbaren Beeinträchtigungen, ist aufgrund der ähnlichen Nutzungsart nicht anzunehmen.

- ⇒ Dem Schutzgut *Klima / Luft* kommt auch zukünftig eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 57 nur unwesentlich. Die in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzte Mischgebietsnutzung ruft nahezu dieselben Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild wie das im Bebauungsplan Nr. 57 auf den Mischgebietsflächen festgesetzte *Sondergebiet* (SO) hervor. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die zur Bewertung des Landschaftsbilds herangezogenen Kriterien Natürlichkeit, Vielfalt, Historische Kontinuität und Freiheit von Beeinträchtigungen.

- ⇒ Dem Schutzgut *Landschaftsbild* kommt auch zukünftig in seiner Gesamtheit eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Lediglich innerhalb der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* können sich zukünftig wildlebende Tierarten etablieren und sich naturraumtypische Pflanzen spontan ansiedeln. Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* befinden sich jedoch innerhalb einer stark anthropogen geprägten Umgebung, sodass auch in ihnen keine natürliche Artzusammensetzung auftreten wird. Zudem ist nur mit dem Vorkommen störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen.

- ⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* kommt weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

- ⇒ Das Schutzgut ist auch zukünftig ohne Belang.

j) Schutzgebiete und -objekte

Das entsprechend den Eintragungen des Landkreis Osterholz im Plangebiet vorhandene geschützte Biotop (GB OHZ 4055) kann nicht in die angestrebte Nutzung als *Sondergebiet* (SO) integriert werden.

Zur Beseitigung des geschützten Biotops wird durch die Gemeinde Grasberg daher beim Landkreis Osterholz ein „Antrag auf Befreiung und Ausnahme von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG“ gestellt.

Durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Biotopschutz erlischt der Schutzstatus des im Plangebiet festgestellten geschützten Biotops GB OHZ 4055.

Durch die vollständige Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 57 entstehen keine Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebiets.

⇒ Das Schutzgut *Schutzgebiete und -objekte* ist zukünftig ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

⇒ Das Schutzgut ist auch zukünftig ohne Belang.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Gesamtgebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	Strauch-Baumhecke (HFM), zukünftig Strauchhecke (HFS)	III	III
	Strauch-Baumhecke (HFM), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	III	0
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	E	0
	Straße (OVS), zukünftig Straße (OVS)	0	0
	Gewerbegebiet (OGG), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	0	0
	Mischbiotop Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Gewerbegebiet (OEL/OGG), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	0	0
Boden	Unversiegelter Bodenbereich, zukünftig unversiegelt	2	2
	Unversiegelter Bodenbereich, zukünftig versiegelt	2	1
	Bisher und zukünftig versiegelter Bodenbereich	1	1
Wasser	Gesamtgebiet	1	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	1	1
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Entspr. §30 BNatSchG geschützte Biotoptypen	3	ohne Belang

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
	Nicht entspr. §30 BNatSchG/ §24 NNatSchG geschützte Biotoptypen	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung

Wertstufe IV: Schutzgüter von hoher Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von mittlerer Bedeutung

Wertstufe II: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer bis sehr geringer Bedeutung

Wertstufe 0: Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

12.2.6 Eingriffsbilanz

12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild*, die *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* sowie die *Biologische Vielfalt* zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend³ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

³ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB – d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen – oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange. Bei der vorliegenden Planung sind insbesondere die Belange des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG zu betrachten.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „mittleren Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotoptypen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.

- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Ein gemeinsamer Ausgleich mit dem Schutzgut *Fläche* ist jedoch zulässig. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Gesetzlich geschützte Biotop entspr. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen, sieht das Kompensationsmodell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 10 m Bauhöhe, wobei Überschreitungen für untergeordnete Anlagen um bis zu 2 m zulässig sind. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Um dennoch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Bebauungsplan nach Süden und Osten eine 3 m breite Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.
- Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel außerhalb der Gebäude zu verwenden, wodurch Auswirkungen auf das Insektenvorkommen minimiert werden.
- Himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen ohne Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Durch die genannte Maßnahme werden übermäßige Lichtemissionen verhindert.
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Kontingentierung von Schallemissionen minimiert.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die beiden Biotoptypen

- Strauchbaumhecke (HFM) und
- Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs

Durch die geplante Erweiterung der Bebauung und der Erschließungsanlagen wird der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf einer Länge von 131 m im Westen der Flurstücke 201/3 und 201/5 sowie im Osten der beiden genannten Flurstücke auf einer Länge von 126 m überplant. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 14 betrug die Heckenbreite 5,0 m, sodass

1.285 m² ($= (131 \text{ m} + 126 \text{ m}) \times 5 \text{ m}$) des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) durch den Bebauungsplan Nr. 57 überplant werden.

Zudem können 12 Bäume (4 Birken, 1 Kastanie, 7 Laubbäume), die bisher im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzt sind nicht erhalten werden. Dadurch entsteht ein Kompensationsbedarf von 12 Bäumen.

⇒ Hinsichtlich des Schutzgutes *Pflanzen und Tiere* ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1.285 m²** zzgl. einer Neupflanzung von **12 Bäumen**.

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird es in bisher unbeeinträchtigten Flächen durch Baumaßnahmen und Versiegelungen zu einer Überprägung der anstehenden Böden kommen.

Die Böden des bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 beplanten Bereichs sind, mit Ausnahme der dort festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung, entsprechend der für den Plan gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977, vollständig versiegelbar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 befinden sich entsprechend des Bebauungsplans Nr. 14 Heckenstrukturen mit einer Gesamtfläche von 1.285 m² (s. o), deren Bodenoberfläche keiner Versiegelung unterworfen sein darf. Der bisher nicht vom Bebauungsplan Nr. 14 überplante Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 wird derzeit durch eine innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereich der Wörpedorfer Straße L 133 eingenommen. Derzeit sind bauleitplanungsrechtlich somit 17.523 m² ($= 18.808 \text{ m}^2 - 1.285 \text{ m}^2$) der Bodenoberfläche versiegelbar.

Der Bebauungsplan Nr. 57 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 innerhalb des Sondergebiets (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ fest, wodurch zukünftig 12.074 m² ($= 13.415 \text{ m}^2 \times 0,9$) der Bodenoberfläche innerhalb des Sondergebiets versiegelt sein dürfen. Die im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* nehmen eine Fläche von 5.393 m² ein und dürfen vollständig versiegelt werden. In der Summe lässt der Bebauungsplan Nr. 57 somit eine Versiegelung der Bodenoberfläche von 17.467 m² ($= 12.074 \text{ m}^2 + 5.393 \text{ m}^2$) zu.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 kommt es somit bauleitplanerisch zu einer kleinräumigen Entsiegelung der Bodenoberfläche in Höhe von 56 m² ($= 17.523 \text{ m}^2 - 17.467 \text{ m}^2$).

Ergebnis

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht ein Kompensationsbedarf von **1.285 m²**, welcher durch die Neuentwicklung des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) geleistet werden muss. Zudem sind **12 Einzelbäume** durch artgleiche Neupflanzungen auszugleichen.

Für das Schutzgut *Boden* entsteht kein Kompensationsbedarf.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl eine Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Interne Kompensationsmaßnahme 1:

Der Bebauungsplan Nr. 57 setzt eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* von 690 m² fest, auf welcher eine Strauchhecke entwickelt wird. Der sich einstellende Biotoptyp *Strauchhecke* (HFM) besitzt entsprechend der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) eine mittlere Bedeutung (WS III) für Natur und Umwelt. Er ist dem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 erwartbaren Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) sehr ähnlich und bietet vergleichbaren Tierartengruppen ein geeignetes Habitat in einer stark anthropogen geprägten Umgebung.

Durch die Entwicklung des Biotoptyps *Strauchhecke* (HFS) auf der im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* reduziert sich der zu leistende Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* auf **595 m²** = (1.285 m² - 690 m²) und **12 Baumpflanzungen**.

Interne Kompensationsmaßnahme 2:

Der Bebauungsplan Nr. 57 setzt die Pflanzung eines Einzelbaums je 250 m² auf der in der Planzeichnung als Planstraße gekennzeichneten Bereichs fest. Die Planstraße umfasst die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* ohne die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Wörpedorfer Straße und erstreckt sich auf einer Fläche von 2.325 m². Entlang der Planstraße sind somit mindestens 9 Einzelbäume zu pflanzen, welche aufgrund deren dauerhaften Bestands als Kompensationsmaßnahme für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) angerechnet werden.

Abzüglich der 9 Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind drei weitere Einzelbäume zu kompensieren.

Der Bebauungsplan Nr. 57 sieht eine Stellplatzbegrünung durch Einzelbäume vor. So ist je 10 Stellplätze ein Einzelbaum innerhalb der Stellplatzflächen zu pflanzen. Die hier zu pflanzenden Einzelbäume werden als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* gewertet. Es ist sicherzustellen, dass mindestens drei Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen erfolgen. Sollte sich eine geringere Pflanzanzahl⁴ ergeben, so ist die entsprechende Anzahl von Einzelbäume extern anzupflanzen und dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Durch die Baumpflanzungen innerhalb der *Straßenverkehrsfläche (Planstraße)* und der Stellplatzbegrünung wird der Kompensationsbedarf für die erhebliche Beeinträchtigung des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) vollständig ausgeglichen.

Externe Kompensationsmaßnahme:

Der extern zu leistende Kompensationsbedarf zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* beträgt **595 m²**.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) wird eine neue Strauch-Baumhecke angepflanzt.

Die neu zu entwickelnde Hecke soll, in Übereinstimmung mit der ursprünglich festgesetzten Flächen mit *Pflanzbindung*, eine Breite von 5 m aufweisen. Dadurch ergibt sich eine erforderliche Länge der zu entwickelnden Strauch-Baumhecke von 119 m (=595 m² : 5 m).

Die Pflanzung der Strauch-Baumhecke soll auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf (Fläche 8 des Kompensationsflächenmaßnahmenpools der Gemeinde Grasberg) erfolgen. Hierfür wird parallel des nördlich der Kompensationsfläche verlaufenden Wegs Kötnerteilen der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) über eine Länge von 119 m und eine Breite von 5 m entwickelt. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist dem Biotoptyp *Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche* (GIA) zugehörig. Durch die Entwicklung des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) tritt eine Erhöhung der Wertstufe von WS II auf WS III gem. der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, 2024) ein.

⁴ dies wäre z. B. der Fall, wenn weniger als 30 Stellplätze auf der Stellplatzfläche geschaffen würden

Die Strauchpflanzungen erfolgen versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zueinander. Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Folgende Arten werden zur Pflanzung empfohlen: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Zur Sicherstellung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahme wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Nach Umsetzung der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf.

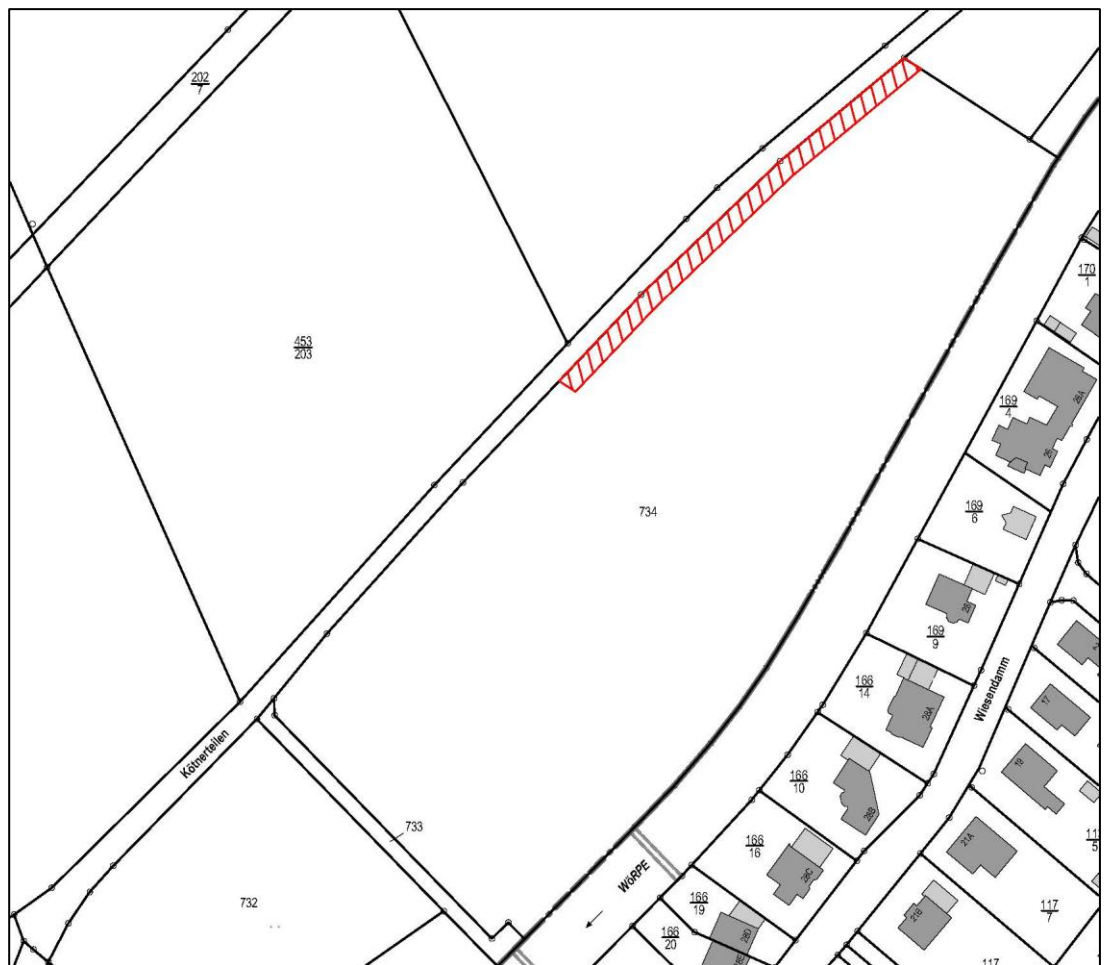


Abb. 7: Lage der Kompensationsfläche auf dem Flurstück 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf rot schraffiert

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen Verzicht auf die Planung könnte sich der ortsansässige Einzelhändler nicht am in Frage stehenden Standort niederlassen. Stattdessen müsste er einen ggf. weniger geeigneten Alternativstandort an anderer Stelle in Anspruch nehmen.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre nicht zielführend, da sie sich am tatsächlich bestehenden Bedarf orientiert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets unabdinglich. Ein Verzicht auf die Festsetzung der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* würde zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sodass auch die Eingrünungen als elementarer Bestandteil des Planvorhabens gesehen werden. Ein Verzicht auf die randlich erfolgenden Eingrünungen ist vor dem Hintergrund der Erhaltung eines sich in die Landschaft einpassenden Landschaftsbildes nicht anzustreben.

Für den Standort spricht zudem, dass Teilbereiche des Geltungsbereichs bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 und Nr. 34 bauleitplanerisch beplant wurden und somit keine unbeplante Fläche, mit Ausnahme eines kleinen Bereichs der Wörpedorfer Straße, neu in Anspruch genommen wird.

Die Flächen des Plangebiets weisen, unter der Annahme der vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14, vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten auf. Sie beinhalten vordergründig typische Biototypen des Siedlungsbereichs, welche ebenfalls in naher Umgebung des Plangebiets vorkommen.

Durch den direkten Anschluss an die Wörpedorfer Straße werden die Verkehrsströme reibungslos in das Plangebiet eingeführt.

Zusammenfassend stellt das Plangebiet den bestmöglichen Standort zur Vermeidung hoher Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt dar.

12.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB

Das Plangebiet wird mit einem neuen Lebensmittelverbrauchermarkt, welcher sich innerhalb eines im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten *Sondergebiets* (SO) befindet, bebaut. Zudem wird eine *Straßenverkehrsfläche* neu angelegt. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude und Nebenanlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2025). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 unterliegt entsprechend den Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025) keinem erhöhten Hochwasserrisiko. Das Überschwemmungsgebiet der Wörpe befindet sich in einiger Entfernung (min. 130 m) südlich des Plangebiets, jedoch befindet sich das Plangebiet und seine umliegenden Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude und Nebenanlagen gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Brände soweit wie möglich vermieden werden. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet als gering eingestuft. In der Umgebung des Plangebiets sind keine Waldbestände vorhanden. Sollte es in der Zukunft zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände daher ausgeschlossen werden.

Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2025). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im April 2021 durchgeführt und im Dezember 2023 ergänzt. Die Bewertung der Biotoptypen richtet sich nach der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024).

Weite Bereiche des Bebauungsplan Nr. 57 werden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 und den Bebauungsplan Nr. 34 bauleitplanerisch beplant. Die Bewertung der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 vorhandenen Biotoptypen richtet sich nach den zu erwartenden Biotoptypen bei vollständiger Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 34. Artenschutzrechtliche Belange bleiben davon jedoch unberührt. Für diese wurde der jeweilige IST-Zustand betrachtet.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz, den Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006).

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen, entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde Grasberg. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahmen durch die Gemeinde eine Begehung um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ sowie *Straßenverkehrsflächen* im Westen der Gemeinde Grasberg ausgewiesen werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung ist lediglich das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* betroffen. Aufgrund dessen, dass bereits eine großflächige Versiegelung innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 34 zulässig ist, kommt es bauleitplanerisch zu einer geringfügigen Verringerung der zulässig versiegelbaren Bodenoberfläche. Für die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* entsteht somit kein Kompensationsbedarf.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht durch die Überplanung einer Fläche mit *Pflanzbindung* ein Kompensationsbedarf von 1.285 m². Dieser wird intern auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (690 m²) durch die Entwicklung einer *Strauchhecke (HFM)* sowie extern durch die Entwicklung einer *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf (595 m²) gedeckt.

Zudem entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 ein Kompensationsbedarf von 12 Einzelbäumen, welcher auf internen Flächen durch die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße (9 Einzelbäume) und innerhalb der Stellplatzflächen (min. 3 Einzelbäume) geleistet wird.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bierhals, E., von Drachenfels, O., & Rasper, M. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*, 4/04, S. 231-240.
- Breuer, W. (1994). Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*, S. 1-60.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (10. Oktober 2025). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 10. Oktober 2025 von https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ags_wms
- Gemeinde Grasberg; Planungsgruppe Grün, Bremen, P. Kuttelwascher et al. (1995). *Landschaftsplan Grasberg*.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2025). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 06. Juni 2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osnabrück. (2016). *Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 - Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Osnabrück. Abgerufen am 20. März 2025 von <https://www.landkreis-osnabrueck.de/sites/default/files/2024-08/osnabruecker-kompensationsmodell-2016.pdf>
- Landkreis Osterholz, J. Kleine-Büning et al.; Planungsgruppe Landespflege, D.Drangmeister et al. (Dezember 2001). *Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000*. (L. Osterholz, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. Hannover: Innovative Stadt GmbH.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (21. Juni 2025). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover, Niedersachsen, Deutschland. Abgerufen am 21. Juni 2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>
- Norddeutsches Klimabüro. (2025). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 21. März 2025 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)
- von Drachenfels, O. (Februar 2024). *Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen*. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(2/2024), S. 70-140. Abgerufen am 09. August 2024 von <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/veroeffentlichungen-naturschutz/rote-liste-der-biotoptypen-in-niedersachsen-232643.html>

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 17.10.2025

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

Grasberg, den

.....

Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 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 bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den

.....

Bürgermeisterin

Anhang 1 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51
 „Gewerbegebiet Grasberg West“ in der Gemeinde Grasberg (T & H Ingenieure, Bremen,
 20.05.2021)

Anhang 2 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „SO-Großflächiger Einzelhandel“ in der Gemeinde Grasberg (T & H Ingenieure, Bremen, 22.09.2025)

Anhang 3 Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Grasberg West in der Gemeinde Grasberg (Zacharias
Verkehrsplanungen, Hannover, 15.02.2021)

Anhang 4 Konzept für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplans Nr. 57 ""Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West"" (Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg, 08/2025)

Anhang 5 Baugrunderkundung für das Baugebiet südlich der Wörpedorfer Straße in der Gemeinde Grasberg – Geotechnische Erkundungen (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 10.09.2019)

Anhang 6 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg (bulwiengesa AG, Hamburg 06. Juli 2021)

Anhang 7 Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse – Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters 28879 Grasberg (bulwiengesa AG, Hamburg, 3. Mai 2021)

Anhang 8 Geruchsimmissionen / Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51
„Gewerbegebiet Grasberg West“ (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquart,
15.06.2023)

Anhang 9 Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ (1983)

Anhang 10 Biototypenkarte (instara GmbH, Bremen, 06.12.2023)