



Kurzbegründung zur

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Bebauungsplan Nr. 51**

„Gewerbegebiet Grasberg West“

(Zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14
„Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“)

Gemeinde Grasberg

Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.4	Sonstige Städtebauliche Planungen	12
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	15
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	15
5.	PLANUNGSINHALTE	18
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	19
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
6.2	Wasserwirtschaft	19
6.3	Verkehr	19
6.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	20
6.5	Immissionsschutz	20
6.6	Belange der Landwirtschaft	20
6.7	Daseinsvorsorge	21
6.8	Wirtschaft	21
6.9	Ver- und Entsorgung	21

1. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 7,9 ha große Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der ca. 8,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ befinden 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 der Geltungsbereiche der jeweiligen Planzeichnung zu entnehmen.

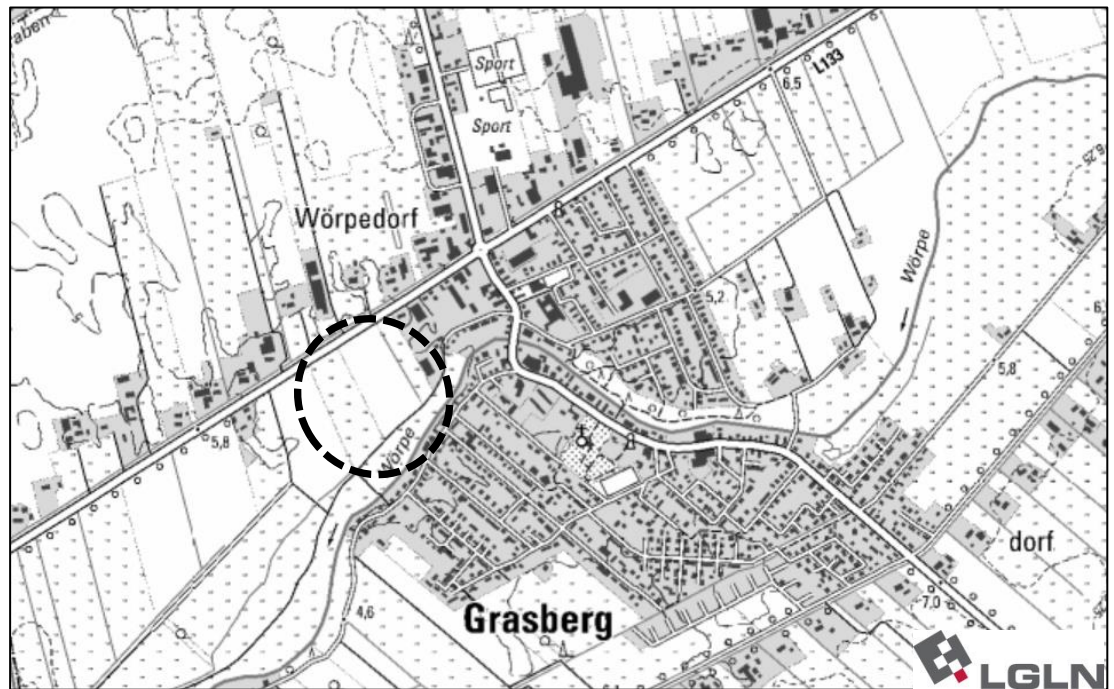


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und das Plangebiet wiedergegeben, die dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** (LROP) sowie dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2011** (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind.

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 RROP verwiesen.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

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 gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“

- 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).“
- 2.3 04** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- 2.3 05** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“
- 2.3 08** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Standortes für den Neubau eines Edeka-Marktes schaffen. Die Gemeinde möchte mit der Planung ihrer raumordnerischen Funktion als Grundzentrum Rechnung tragen.

Der Standort des Edeka-Marktes soll im Rahmen der vorliegenden Planung als ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsstandort ausgewiesen werden. Um den Zielen der Landesplanung Rechnung zu tragen wird durch die Gemeinde Grasberg derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet (siehe hierzu auch Kapitel 2.4). Des Weiteren wird im weiteren Verlauf der Planung für das konkrete Vorhaben eine Auswirkungsanalyse (Standortbezogenes Einzelhandelsgutachten) erstellt.

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 Worpedorfer Ring mit Erweiterungsflächen.[...]“

Gemäß der **zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2011** ist die Gemeinde Grasberg als *Grundzentrum* festgelegt. Der Hauptort Grasbergs ist als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet. Der östliche Teil des Plangebietes (geplantes *Sondergebiet*) ist Bestandteil des *zentralen Siedlungsgebietes*, die Bereiche des Gewerbegebietes liegen dagegen in einem *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*.

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

Die 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.

Die *Vorranggebiete Hochwasserschutz* und *Natura 2000* grenzen unmittelbar an das Plangebiet an, werden von diesem jedoch nicht überlagert.



Abb. 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Das Plangebiet ist markiert)

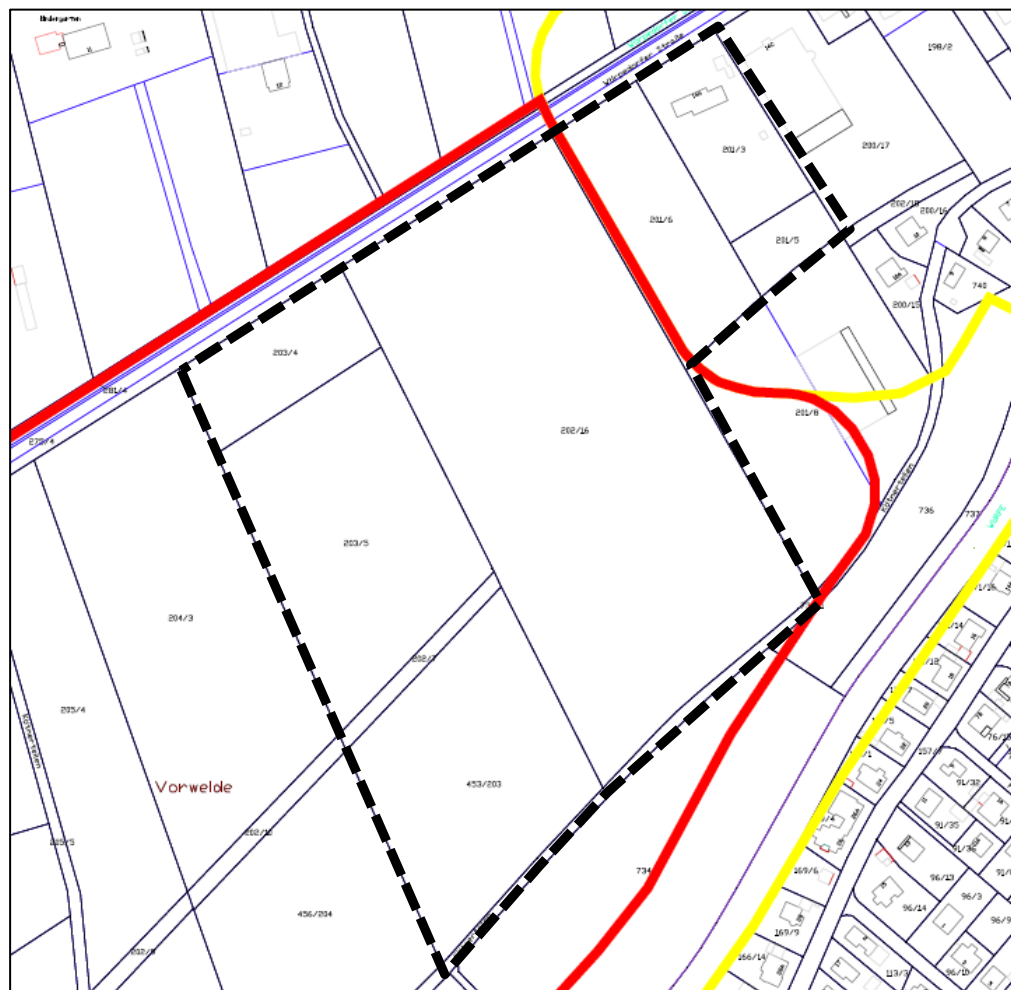


Abb. 3: Detaillierte Ansicht zur Lage des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Linie) und dem Vorranggebiet (rote Linie) gem. RROP des Landkreises Osterholz (Lage des Plangebietes ist markiert)

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 sich 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.

Unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet sollen Flächen für ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch die direkte Lage des Plangebiets am Hauptort führt der Ausbau der Siedlungsstrukturen an dieser Stelle zu dessen Stärkung und Weiterentwicklung und stellt außerdem eine Arrondierung des Hauptortes dar. Somit wird die Vorgabe der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte erfüllt und auf die Sicherung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur hingewirkt. Zudem werden neue bandartige Strukturen und Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft vermieden und klare Siedlungsgrenzen entwickelt. Die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung werden im weiteren Verlauf der Planung so getroffen, dass auf eine hohe Grundstücksausnutzung im Rahmen des städtebaulich Verträglichen sowie eine flächensparende Erschließung hingewirkt wird.

Zu der Ausweisung von Gewerbeflächen führt das RROP aus, dass entsprechende Flächen bedarfsgerecht bereitzustellen sind. Für die Gemeinde Grasberg sieht das RROP konkret Erweiterungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“ vor, welche Bestandteil eines *Vorranggebietes industrielle Anlagen und Gewerbe* sind. Insofern lag im Vorfeld der primäre Fokus der Gemeinde bei der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen auf einer Erweiterung des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“ in Richtung Norden. Im Zuge der Vorplanung für die Erschließungsmaßnahmen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben, dass in diesem Bereich eine hohe Moormächtigkeit (bis zu 4,95 m) vorliegt. Aufgrund der Bodenverhältnisse, dem hohen Grundwasserstand und den daraus resultierenden hohen Kosten für den Torfabbau, einschließlich Wiedereinbringung von Sand zum Höhenausgleich, ist eine wirtschaftliche Erschließung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ausgeschlossen. Eine Inanspruchnahme der Flächen des Vorranggebietes westlich der Straße Kirchdamm ist ebenfalls nicht geeignet, da sich hier Waldflächen im Sinne des NWaldLG mit einer Größe von rund 1 ha befinden. Damit in diesem Bereich Gewerbeflächen ausgewiesen werden können wäre daher eine Waldumwandlung und damit ein zusätzlich zu erbringender Waldersatz erforderlich. Dies führt ebenfalls dazu, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung und damit die Bereitstellung preislich attraktiver Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Betriebe an diesem Standort nicht möglich ist. Insofern ist nach Auffassung der Gemeinde vertretbar, für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen alternative Standorte in Betracht zu ziehen. Ein entsprechender gemeindlicher Antrag auf Änderung dieser Ausweisungen im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des RROP liegt dem Landkreis bereits vor.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Vorranggebiet aufgrund seiner Bedeutsamkeit für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, seiner Nähe zu Siedlungsschwerpunkten und der damit einhergehenden Bedeutung für die Erholungsvorsorge als solches festgelegt worden. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Vorranggebietes, in direktem Übergang zum Siedlungsgebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm befindet sich mit Beschluss des Kreisausschusses vom 19.02.2019 in der Neuaufstellung. Ein Entwurf zur Neuaufstellung liegt momentan noch nicht vor. Derzeit haben die Träger öffentlicher Belange, insbesondere die kreisangehörigen Gemeinden, Hinweise und Anregungen für die Erarbeitung des RROP zu geben. Im Rahmen der Beteiligung hat die Gemeinde mehrere Flächen in den Randbereichen des Grasberger

Hauptortes benannt, die sich für eine weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich eignen würden, jedoch aufgrund der Festlegungen im RROP 2011 derzeit mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Im Fall der vorliegenden Planung betrifft dies konkret die Lage des Plangebietes, welches zum Teil außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches liegt sowie die Lage im *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*. Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP wird die Gemeinde entsprechend darauf hinwirken, dass das zentrale Siedlungsgebiet erweitert wird und die dem entgegenstehenden Ausweisungen des RROP, wie die unmittelbar an den Hauptort angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dafür zurückgenommen werden.

Um die Planung im Vorfeld der Neuaufstellung umsetzen zu können wird die Gemeinde zudem einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) stellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen atypischen Einzelfall handelt, bei dem ausnahmsweise von einem in einem Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Ziel der Raumordnung abgewichen werden kann, ohne die Grundzüge der Raumordnung aufzugeben. In diesem Fall betrifft es die Lage des Gewerbegebietes außerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* und innerhalb des *Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*.

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.

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

2.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt den östlichen Teil des Plangebietes bereits als *gewerbliche Baufläche* dar. Der westliche Teil ist dagegen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich und östlich grenzen weitere *gewerbliche Bauflächen* an, westlich schließen sich *Flächen für die Landwirtschaft* an. Die nördlich verlaufende Wörpedorfer Straße (L 133) ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Wörpe zudem noch *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage*.

Für die geplante Ausweisung eines *Sondergebietes* und *Gewerbegebietes* im Bebauungsplan Nr. 51 ist daher die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem anstelle einer *Fläche für die Landwirtschaft* eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* sowie die Änderung einer *gewerblichen Baufläche* in *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ erfolgt.

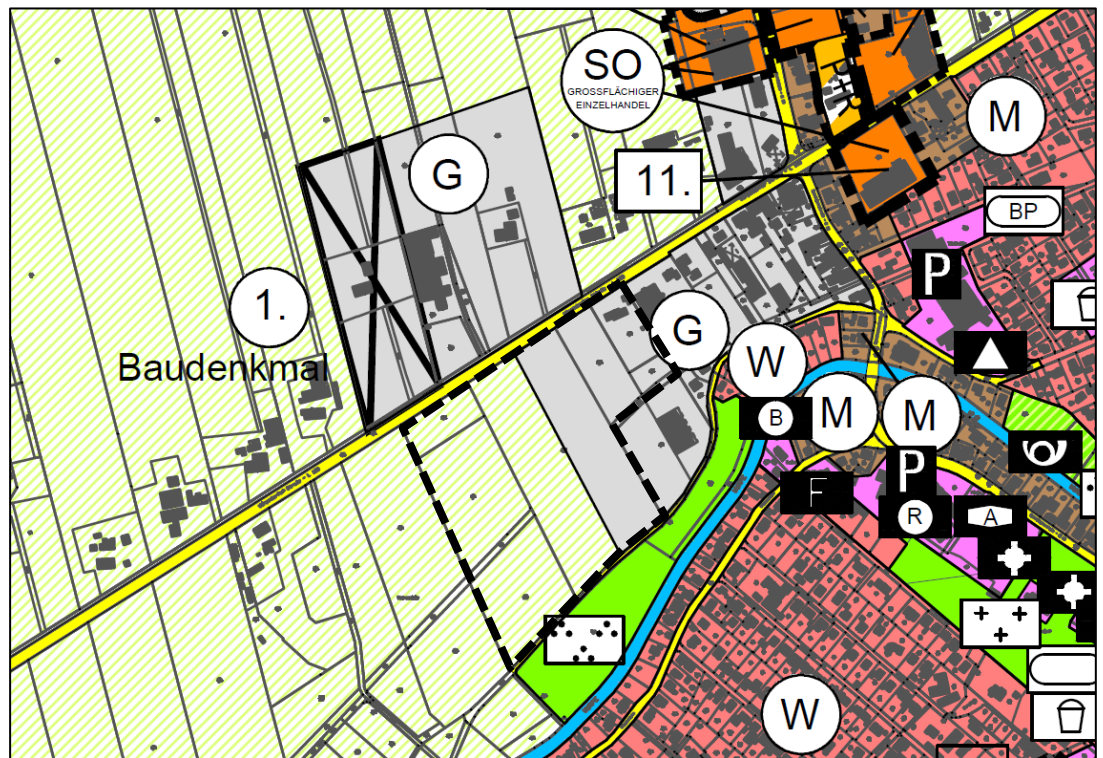


Abb. 4: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (Lage des Plangebietes ist markiert)

2.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ aus dem Jahr 1983, welcher *Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Mischgebiete* festsetzt.

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) = 0,5 (MI II) bzw. 0,8 (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 vorgesehen, die an die Wörpedorfer Straße angebunden ist. Von der Planstraße geht eine weitere Planstraße 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. 5: Bebauungsplan Nr. 14 (die durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplanten Bereiche sind rot markiert)

Im Jahr 1997 ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes an der Wörpedorfer Straße u. a. der südliche Teil des *Gewerbegebietes* so geändert, dass die Straßenverkehrsfläche zurückgenommen wurde und die Erschließung über die nördlich gelegene Betriebsfläche in Form einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen erfolgt, die zugunsten der Anlieger gewidmet ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der 1. vereinfachten Änderung, siehe hierzu auch die Abbildungen 6 und 7.

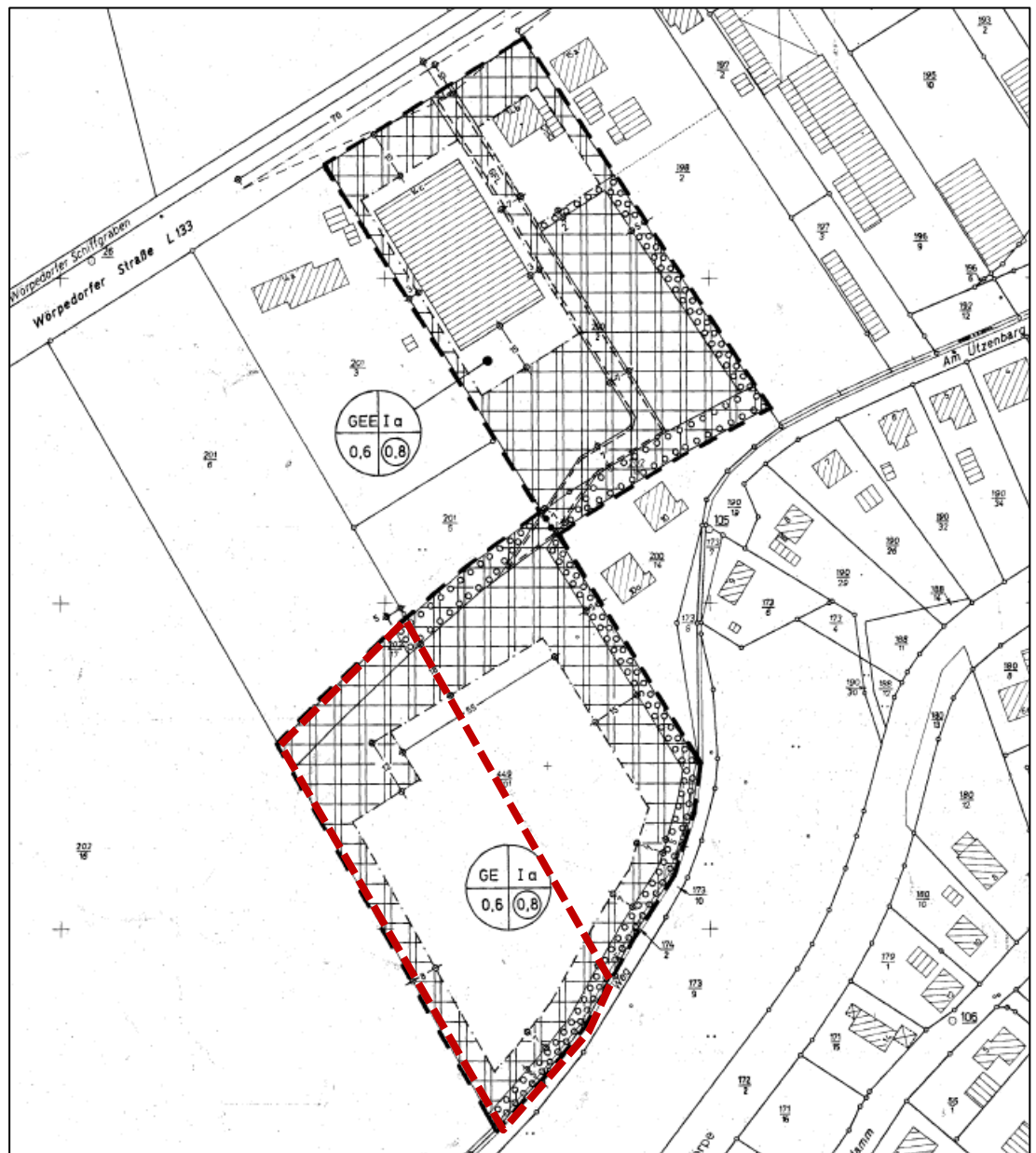


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 14, 1. vereinfachte Änderung (der durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplante Bereich ist rot markiert)

2.4 Sonstige Städtebauliche Planungen

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 (RZEK)* 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 RZEK 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.

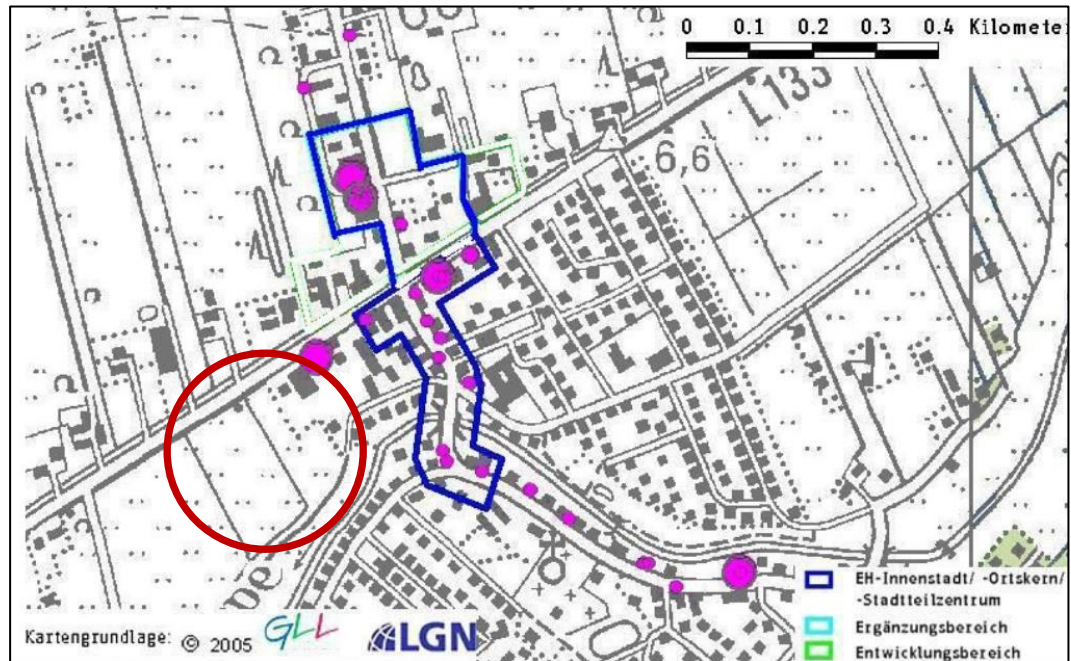


Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich der Region gem. RZEHK (Lage des Plangebietes ist rot markiert)

Großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß dem RZEHK in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Um diesen festzulegen stellt die Gemeinde Grasberg derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept auf, welches sich noch in Erarbeitung befindet. Durch den beauftragten Gutachter (bulwiengesa AG – Hamburg) wurden vorab Ausführungen (per Mail vom 24.11.2020) für die städtebauliche Begründung der vorliegenden Planung zur Verfügung gestellt, die Bestandteil des späteren Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes sein werden.

In Bezug auf die vorliegende Planung werden folgende Ausführungen getätigt:

- „Im Raum steht die Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes, der gegenwärtig eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² misst. Diese Größenordnung ist marktüblich und eine Erweiterung dient hier nicht primär der Sicherung des Standort- und Markterhalts, sondern soll die Basis für einen größtmöglichen Angebotsumfang für nahversorgungsrelevante Sortimente in Grasberg liefern. Damit können auch Teilsortimente wie Bio-Artikel, Getränke, Drogerieartikel, Nonfood-Basisartikel und Aktionsware sowie saisonale Artikel in einem größeren Umfang, als dies in Standardmärkten möglich ist, angeboten werden. Gezielte Auswärtskäufe für Nahversorgung werden damit für die ansässige Bevölkerung auf ein Minimum zurückgeführt. Für eine derartige Erweiterung reichen die Flächenpotenziale auf dem Bestandsgrundstück nicht aus, weshalb eine Verlagerung des Marktes erforderlich wäre.“
- „Derzeit konzentrieren sich alle Lebensmittelmärkte und alle wesentlichen Handels- und ladennahen Dienstleistungseinrichtungen in Grasberg in einem innerörtlichen zentralen Versorgungskern (ein derzeit noch leer stehender früherer Lebensmittelmarkt ist für einen Weiterbetrieb viel zu klein, kann am Standort nicht ertüchtigt werden und soll anderweitig nachgenutzt und als Handelsstandort voraussichtlich aufgehoben werden).“

- „Ein möglicher Ersatzstandort schließt westlich unmittelbar fußläufig an den Versorgungsbereich an und würde diesen entsprechend räumlich erweitern. Er weist bei einer halbseitigen Siedlungsanbindung ausreichend fußläufig erschließbares Einwohnerpotenzial (perspektivisch inkl. Neubaugebiet "Zur Mühle" etwa 1.200 Einwohner in einem 700m-Umgriff) auf und wird im Zuge einer nach Westen fokussierten Baulandentwicklung im Zeitablauf siedlungsstrukturell stärker eingebunden.“
- „Das lokale Einzelhandelskonzept für Grasberg enthält eine entsprechend angepasste Zentrumsabgrenzung. Sie erweitert den im Regionalen Einzelhandelskonzept 2014 festgestellten "Versorgungskern der Region" in Grasberg auf das Projektgrundstück nach Westen. Sofern im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz eine kleinräumige und nicht nur eine symbolische Zentrumsdarstellung erfolgen soll, wäre diese nachzuführen.“
- „Die Ziel-Verkaufsfläche des erweiterten Marktes soll den berechneten Expansionsrahmen unter Berücksichtigung des vorhandenen Nahversorgungsbestandes nicht überschreiten. Das Vorhaben ist bei Konkretisierung als "Großflächiges Einzelhandelsvorhaben" im Sinne des LROP Kap. 2.3 einer Zielprüfung zu unterziehen, fachgutachterlich sind v. a. das Beeinträchtungsverbot LROP Kap. 2.3 Ziff. 08 und das grundzentrale Kongruenzgebot LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 zu prüfen.“
- „Das Integrationsgebot LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 sowie das Zentralitätsgebot LROP Kap. 2.3 Ziff. 04 können bei Ausweitung des ZVB als erfüllt gelten: der Vorhabenstandort ist dann "städtebaulich integriert" im Sinne des Integrationsgebotes und sollte auch Bestandteil des "Zentralen Siedlungsgebietes" (ZSG) und damit auch des zentralen Ortes Grasberg sein. Möglicherweise ist die Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes für Grasberg im Zuge der RROP-Fortschreibung geringfügig nach Westen zu erweitern.“

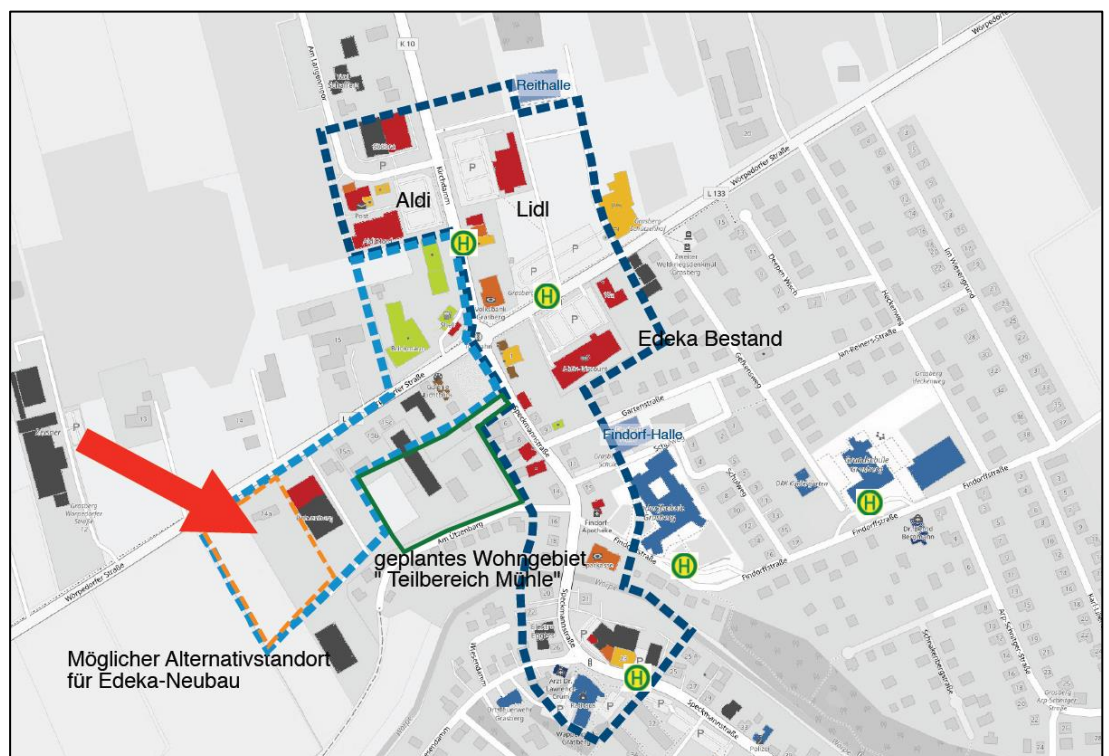


Abb. 9: Vorschlag für die Abgrenzung des Ergänzungsbereiches (hellblaue Linie) zum Zentralen Versorgungsbereich in Grasberg (bulwingersa AG Hamburg – Stand: 24.11.2020)

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich überwiegend um bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handelt. Bauliche Anlagen sind 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 geprägt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Wörpedorfer Straße, an der sich auf der gegenüberliegenden 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) sowie die Wohnbebauung Am Utzenbarg geprägt ist. Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich verläuft zudem die Wörpe an die sich wiederum weitere Siedlungsbereiche (Wohnbebauung) anschließen.

4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

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

Der derzeit in Grasberg vorhandene Edeka-Markt (Vollsortimenter) 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 der bestehende Standort mit seiner Verkaufsfläche für einen Vollsortimentsmarkt nicht mehr zeitgemäß. Eine bauliche Erweiterung am alten Standort ist aufgrund der erschöpften Flächenkapazitäten allerdings nicht mehr 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.

Im Anschluss an den Standort für den Edeka-Markt ist die Ausweisung eines insgesamt ca. 6,8 ha großen Gewerbegebietes vorgesehen, das gemeinsam mit dem Lebensmittel-Markt über eine neu anzulegende Planstraße an die Wörpedorfer Straße angebunden werden soll. Ziel ist es, sowohl ortsansässigen als auch ansiedlungswilligen kleineren und mittleren Unternehmen attraktive Flächen anzubieten, um die Wirtschaftsstruktur am Standort Grasberg langfristig zu stärken. Die Gemeinde ist bereits seit mehreren Jahren aktiv darum bemüht, neue Gewerbeflächen auszuweisen, da die vorhandenen Gewerbegebiete „Wörpedorfer Ring“ und „Kirchdamm“ vollständig ausgeschöpft sind.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die Gemeinde geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen kann oder ob eine landwirtschaftliche Fläche, den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, für eine Umnutzung in Anspruch genommen werden muss. Im Rahmen der Prüfung von alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurde insbesondere geprüft, ob die Revitalisierung von Brachflächen, eine Schließung von bestehenden Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung möglich sind. Eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche ist für die Ausweisung von Gewerbeflächen nach Auffassung der Gemeinde nicht zielführend, da diese zum einen den erforderlichen Flächenbedarf nicht abdecken können und zum anderen zu

immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der gewachsenen Wohnbebauung im Ort führen würden. Insofern ist es bei Gewerbeflächen sinnvoll, diese im Bereich bereits vorhandener Gewerbegebiete oder am Siedlungsrand auszuweisen.

Bei der Standortfindung wurden neben dem vorliegenden Plangebiet noch weitere Standortmöglichkeiten auf ihre Eignung hin geprüft. Der primäre Fokus der Gemeinde lag im Vorfeld auf einer Erweiterung des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“ in Richtung Norden. Die in Rede stehende Fläche ist im RROP 2011 des Landkreises Osterholz als *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* ausgewiesen, so dass sie aus raumordnerischer Sicht für die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen besonders geeignet ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde in der Vergangenheit konkrete Planungen eingeleitet, um die Entwicklung und Erschließung dieses Bereiches zu untersuchen. Im Zuge der Vorplanung für die Erschließungsmaßnahmen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben, dass in diesem Bereich eine hohe Moormächtigkeit (bis zu 4,95 m) vorliegt. Aufgrund der Bodenverhältnisse, dem hohen Grundwasserstand und den daraus resultierenden hohen Kosten für den Torfabbau, einschließlich Wiedereinbringung von Sand zum Höhenausgleich, ist eine wirtschaftliche Erschließung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ausgeschlossen.

Eine bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wörpedorfer Ring“ vorgesehene Erweiterung nach Osten, durch die Einplanung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ist nicht mehr möglich, da zwischenzeitlich durch die Baugenehmigungsbehörde die Errichtung eines Stallgebäudes genehmigt wurde. Damit liegen auf dem potentiellen Erweiterungsbereichen Geruchsimmissionen, die eine gewerbliche Nutzung ausschließen.

Als weitere Alternative wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kirchdamm (gegenüber des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“) von der Gemeinde geprüft, siehe nachfolgende Abbildung Nr. 11. Diese Fläche würde sich ebenfalls grundsätzlich für eine Entwicklung als Gewerbegebiet eignen, da sie auch im *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* liegt und sich im Anschluss an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet befindet. In dem Bereich befinden sich allerdings Waldflächen im Sinne des NWaldLG mit einer Größe von rund 1 ha. Damit in diesem Bereich Gewerbeflächen ausgewiesen werden können wäre daher eine Waldumwandlung und damit ein zusätzlich zu erbringender Waldersatz erforderlich. Dies führt ebenfalls dazu, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung und damit die Bereitstellung preislich attraktiver Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Betriebe an diesem Standort nicht möglich ist.

Der Landkreis Osterholz hat im Februar 2013 die Ausarbeitung „*Konzeptionelle Vorüberlegungen aus raumstruktureller Sicht zur Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten in den Gemeinden Ritterhude, Grasberg und Worpswede*“ angefertigt. In dieser wurde für die Gemeinde Grasberg Suchräume für die Lokalisierung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten bestimmt. Bei der Ausweisung der Suchräume wurden alle Vorranggebiete gemäß RROP (mit Ausnahme des *Vorranggebietes industrielle Anlagen und Gewerbe*) als Ausschlussflächen definiert.

Im Ergebnis wurden drei Suchräume konkretisiert, die der nachfolgenden Abbildung entnommen werden können:

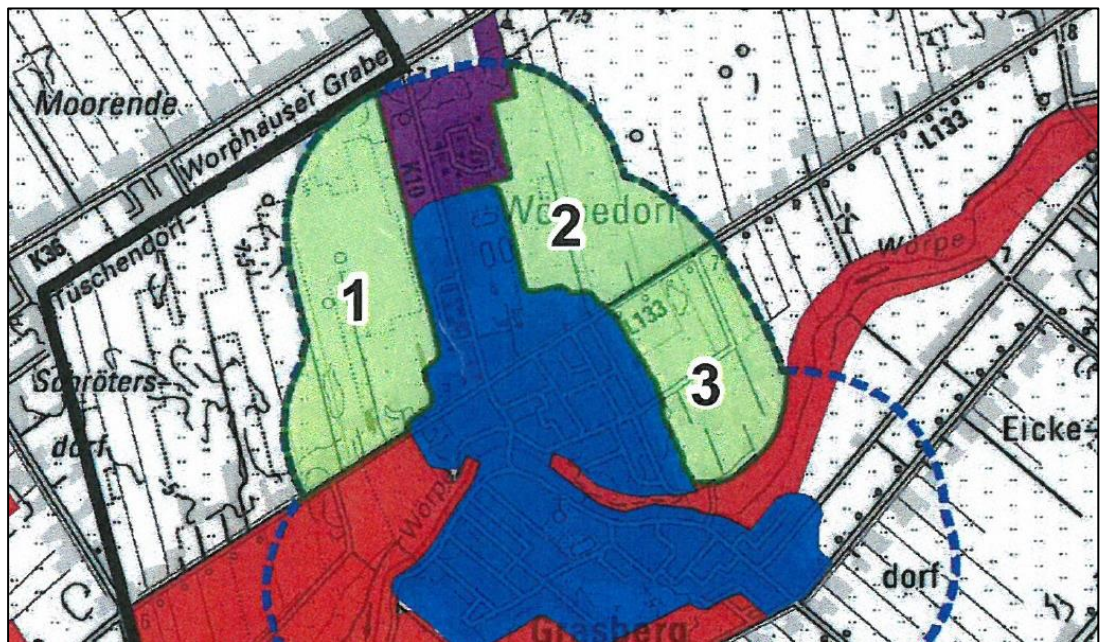


Abb. 10: Suchräume für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Landkreis Osterholz)

Auf dieser Grundlage hat sich die Gemeinde Grasberg ausführlicher mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes in den genannten Suchräumen befasst. Flächen in den Suchräumen 2 und 3 kommen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Wohnnutzungen und Landwirtschaft) nicht für eine Ausweisung als Gewerbegebiet in Betracht. Für den Suchraum 1 wurde eine Ausweisung westlich des *Vorranggebietes industrielle Anlagen und Gewerbe* sowie eine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kirchdamm westlich der Straße am Langenmoor konkret geprüft, siehe Abbildung 11. Da durch den Flächeneigentümer mitgeteilt wurde, dass ein Verkauf in absehbarer Zeit nicht in Frage kommt, ist eine Gewerbeentwicklung an diesem Standort nicht umzusetzen.

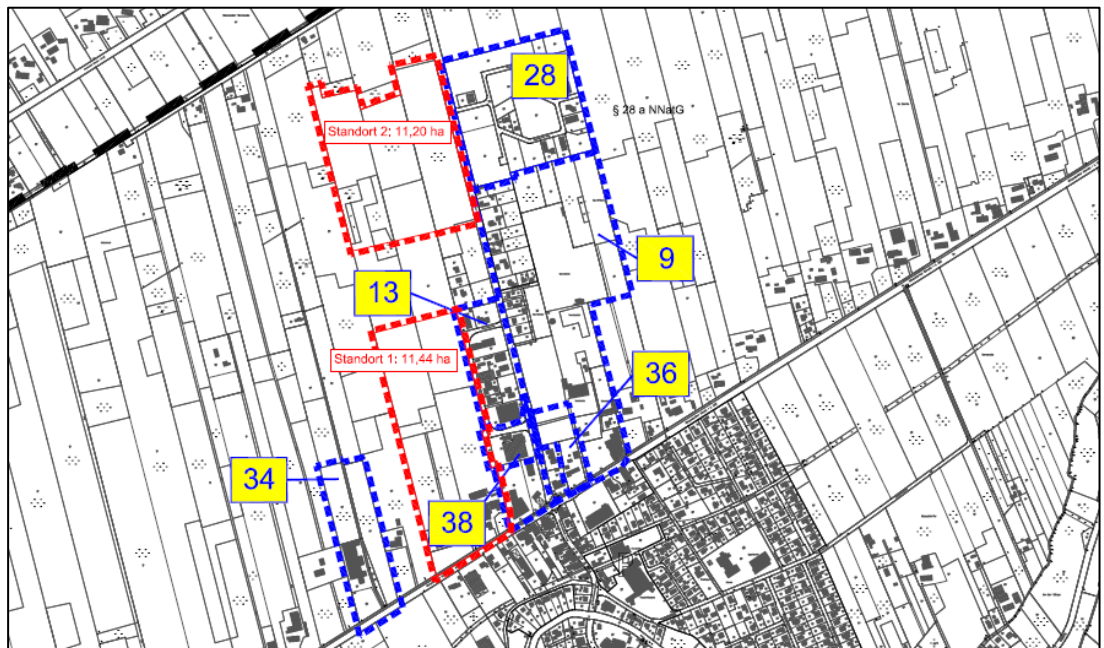


Abb. 11: Suchräume für Gewerbeflächen (rot umrandete Bereiche) westlich des Kirchdamm mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne und deren Nummern (blau umrandete Bereiche)

Da eine Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in den ermittelten Suchräumen aus den genannten Gründen nicht möglich ist, muss die Gemeinde daher auf Flächen zurückgreifen, die zwar gemäß Konzept des Landkreises aufgrund der Lage in einem Vorranggebiet in einer Ausschlussfläche liegen. Dafür befindet sich der Standort jedoch innerhalb des vom Landkreis definierten Nahbereichs des zentralen Siedlungsgebietes. Der Nahbereich wurde festgelegt, um sicherzustellen, dass sich die potenziellen Suchräume für Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zum festgelegten zentralen Siedlungsgebiet befinden, womit dem raumordnerischen Ziel einer vorrangigen Siedlungsentwicklung in den als zentrale Siedlungsgebiete festgelegten zentralen Orten Rechnung getragen wird.

Insofern bietet sich der nun in Rede stehende Standort an der Wörpedorfer Straße zur Entwicklung eines Gewerbegebietes an, zumal er eine verkehrsgünstige Lage aufweist, sich ebenfalls an vorhandene Gewerbegebiete anschließt und für Teile der Plangebietes bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ im Jahr 1983 Gewerbegebiete festgesetzt sind. Zudem besteht aus ökologischer Sicht aufgrund der Ackernutzung eine geringe Bedeutung und durch die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Wörpe kann deren ökologische und freizeitbezogene Bedeutung als „Puffer“ zum „Lebensraum Fließgewässer“ dienen. Ein zwischenzeitlich vorliegendes Bodengutachten belegt zudem sandige Böden, die gut für eine Bebauung geeignet sind, so dass auch eine wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbegebietes möglich ist. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen an dieser Stelle ist daher aus städtebaulicher Sicht ausgesprochen sinnvoll, zumal die Flächen auch für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

5. PLANUNGSINHALTE

Inhalt der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ausweisung von Gewerbeflächen und eines Standortes für einen großflächigen Einzelhandelsstandort (Edeka) in unmittelbarer Randlage am Grasberger Hauptort. Aus planungsrechtlicher Sicht ist hierfür die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* sowie als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ ist die Festsetzung eines *Gewerbegebietes* (GE) und *Sondergebietes* „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) vorgesehen.

Die Regelungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung für den Bebauungsplan stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest und werden erst im weiteren Verlauf des Planverfahrens abgestimmt und entwickelt werden. Zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wird allerdings eine größtmögliche städtebaulich vertretbare Ausnutzung angestrebt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Planstraße mit Wendeanlage, die an die Wörpedorfer Straße (L 133) angeschlossen wird. Für die zukünftigen Gewerbegrundstücke und den Einzelhandelsstandort ist eine Erschließung innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so dass keine weiteren Anbindungen bzw. direkte Zufahrten an die Landesstraße (Wörpedorfer Straße) für den motorisierten Verkehr entstehen werden. In Richtung Süden soll die Planstraße für Fußgänger und Radfahrer weitergeführt werden, um eine weitere Anbindungsmöglichkeit vom Ortskern kommend über die Straße Am Ützenbarg zu schaffen.

Randliche Eingrünungen am westlichen und südlichen Rand des Gewerbegebietes in Form von Pflanzgebieten sollen das Plangebiet zur offenen Landschaft hin abgrenzen, um es besser ins Landschaftsbild zu integrieren. Vorgesehen ist zudem eine fußläufige Verbindung in Richtung Wörpe, so dass die Wohngebiete südlich der Wörpe den Lebensmittel-Vollsortimenter fuß- und randläufig gut erreichen können. Die Ausgleichsflächen sollen so konzipiert werden, dass sie die ökologische Funktion der Wörpe, auch als Retentionsraum bei Hochwasser-

ereignissen, stützen und gleichzeitig einen visuellen Erlebnisraum für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft bieten.

6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt in diesen Bereichen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Eingriffsregelung wird Bestandteil des noch anzufertigenden Umweltberichtes sein. Ein erforderlicher Ausgleich soll im Planentwurf durch interne und ggf. externe Kompensationsmaßnahmen und -flächen erfolgen.

Für eine effektive Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden offenen Landschaft und den südlich angrenzenden Flächen im Bereich der Wörpe ist eine randliche Eingrünung, beispielsweise in Form einer Großbaumreihe in Kombination mit einer Strauchreihe aus standorthemischen Gehölzen vorgesehen. Genaue Ausführungen erfolgen im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

6.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Planung zu einer dauerhaft höheren Versiegelung des Bodens kommt. Zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sieht der beauftragte Erschließungsplaner vor, dass anfallendes Oberflächenwasser in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken auf der Fläche südlich des Plangebietes eingeleitet werden soll. Im weiteren Planungsverlauf werden genauere Aussagen zur Oberflächenentwässerung und zur Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet getroffen.

6.3 Verkehr

Die Erschließung ist über eine zentrale Planstraße mit Wendeanlage vorgesehen, über die das Plangebiet an die Wörpedorfer Straße (L 133) angebunden werden soll. Aufgrund der Lage an einer Landesstraße hat die Gemeinde im Vorfeld eine erste Vorabstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden - durchgeführt, um zu erörtern, unter welchen Voraussetzungen die Ausweisung des Gewerbe- und Sondergebietes mit den Belangen der Landesstraße vereinbar ist. Auf folgende Aspekte wurde hingewiesen, die zu beachten sind:

- Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist eine Linkabbiegespur auf der Wörpedorfer Straße erforderlich, um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße in Fahrtrichtung Lilienthal nicht zu beeinträchtigen.
- Die Anbindung der Gewerbegrundstücke und des Sondergebietes soll über die Planstraße erfolgen, direkte Zufahrten für den motorisierten Verkehr an die Wörpedorfer Straße werden nicht in Aussicht gestellt. Bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird dies durch die Festsetzung eines *Zufahrtsverbots* entlang der Wörpedorfer Straße berücksichtigt.
- Auf der nördlichen Seite der Wörpedorfer Straße verläuft ein Fuß- und Radweg. Für eine sichere Anbindung der Fußgänger und Radfahrer wird eine Querungshilfe empfohlen, entsprechende Flächen wären dafür vorhanden.
- Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund ist für die straßennahen Bereiche gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, zu beachten. Bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden die *überbaubaren Grundstücksflächen* so festgesetzt, dass die Bauverbotszone berücksichtigt wird.

Für den weiteren Verlauf der Planung wird die Gemeinde die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens, das durch das Plangebiet initiiert wird, auf die Verkehrsqualität der Wörpedorfer Straße durch einen entsprechenden Fachplaner untersuchen lassen, wodurch genauere Aussagen zu etwaig erforderlichen technischen Maßnahmen an den Verkehrsanlagen im und außerhalb des Plangebietes getroffen werden können.

6.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm befindet sich das Plangebiet teilweise in einem *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*. Wie bereits in Kap. 2.1 ausgeführt wurde, hat die Gemeinde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, damit die entgegenstehenden Ziele der Raumordnung für den Bereich des Plangebietes nicht zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Funktionen der Erholungsvorsorge für den vorliegenden Bereich des Plangebietes zwar beeinträchtigt werden, das Vorranggebiet im Ganzen wird allerdings nicht in Frage gestellt oder gar wirkungslos. Die Primärfunktion des Vorranggebietes, nämlich seine Bedeutung für die Erholungsvorsorge auf Grund seiner Nähe zum Siedlungsschwerpunkt des Gemeindegebietes, wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da erhebliche Teile des Vorranggebietes auch nach Planumsetzung verbleiben und über das Plangebiet auch erreicht werden können. Die grundsätzlichen Funktionszusammenhänge der Vorrangfunktionen im Gesamtzusammenhang des sich weiter nach Westen erstreckenden großflächigen Vorranggebietes bleiben also erhalten.

Die Festlegung des Vorranggebietes erfolgte aufgrund seiner Bedeutsamkeit für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, seiner Nähe zu Siedlungsschwerpunkten und der damit einhergehenden Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Das Plangebiet befindet sich dabei am äußeren Rand des Vorranggebietes im direkten Übergang zum vorhandenen Siedlungsbereich des Grasberger Hauptortes. Zudem handelt es sich um private Flächen die bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden und der Öffentlichkeit nie zum Zweck der Naherholung zur Verfügung standen.

Des Weiteren ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine randliche Eingrünung vorgesehen, die das Plangebiet effektiv in die offene Landschaft integriert. Außerdem ist es vorgesehen, innerhalb des Plangebietes eine fuß- und radläufige Anbindung in Richtung Wörpe einzurichten, so dass diese zum Zweck der Naherholung auch vom geplanten Gewerbegebiet aus schnell erreicht werden kann. Die dort vorgesehenen Ausgleichsflächen sollen dabei so konzipiert werden, dass sie die ökologische Funktion der Wörpe, auch als Retentionsraum bei Hochwasserereignissen, stützen und gleichzeitig einen visuellen Erlebnisraum für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft bieten.

Die Belange von Freizeit, Tourismus und Erholung werden somit nur geringfügig negativ berührt.

6.5 Immissionsschutz

Ein schalltechnisches Gutachten, das die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die umgebende schutzwürdige Wohnbebauung untersucht, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens noch erarbeitet und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

6.6 Belange der Landwirtschaft

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

Wie bereits erläutert wurde, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen im Innenbereich erforderlich. Die Flächen weisen nur ein vergleichsweise geringes Ertragspotenzial auf und stellen unter diesem Aspekt keine besonders bedeutsamen Flächen dar. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung überplante Ackerfläche kann zudem bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich noch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass

die in Rede stehenden Flächen vom Eigentümer zum Verkauf angeboten wurden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass Nachteile für die betriebliche Existenz gesehen werden. Außerdem gilt für Teile des Plangebietes bereits verbindliches Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 14, so dass zumindest 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.

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

6.7 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.

6.8 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes und Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in Grasberg Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können.

6.9 Ver- und Entsorgung

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Grasberg

Bremen, den 10.12.2020

instara

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