



Begründung zur

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich des Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet
Grasberg West“)

Gemeinde Grasberg

Entwurf (Stand: 20.11.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH	5
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm	5
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	9
2.1.3	Zielabweichungsverfahren	15
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	18
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	18
2.4	Sonstige Städtebauliche Planungen	21
2.4.1	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)	21
2.4.2	Kommunales Einzelhandelskonzept	22
2.4.3	Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse	24
2.4.4	Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz	27
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	29
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	30
5.	INHALT DER ÄNDERUNG	33
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	34
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	34
6.2	Wasserwirtschaft	34
6.3	Verkehr	38
6.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	41
6.5	Immissionsschutz	42
6.5.1	Schallemissionen	42
6.5.2	Lichtemissionen	47
6.5.3	Geruchsimmissionen	47
6.6	Landwirtschaft	50
6.7	Wald	50
6.8	Daseinsvorsorge	51
6.9	Wirtschaft	51
6.10	Altlasten	52
6.11	Ver- und Entsorgung	52
7.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	52
8.	UMWELTBERICHT	53
8.1	Einleitung	53
8.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	53
8.3	Ziele des Umweltschutzes	55
8.3.1	Landschaftsrahmenplan	55
8.3.2	Landschaftsplan	56
8.3.3	Schutzgebiete und –objekte	57
8.3.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	57
8.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	58
8.4.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	58
8.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (voraussichtliche Beeinträchtigungen)	60
8.4.2.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	60

8.4.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen	61
8.4.2.3	Besonderer Artenschutz	70
9.	STATUS QUO PROGNOSE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	74
9.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	74
9.2	Alternative Planungsmöglichkeiten	74
10.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	75
10.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	75
10.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	75
11.	ZUSAMMENFASSUNG	75
12.	REFERENZLISTE DER VERWENDETEN QUELLEN	76

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 Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Grasberg West in der Gemeinde Grasberg (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 15.02.2021)
- Anhang 3 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (instara GmbH, Bremen, 04.12.2023)
- Anhang 4 Konzept für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Grasberg West" (Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg, 09/2023)
- 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 Potentialabschätzung für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ (instara GmbH, Bremen, 04.12.2023)

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,1 ha und untergliedert sich in zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 beinhaltet eine Fläche von ca. 1,4 ha, während Teilbereich 2 die verbleibende Fläche von ca. 7,7 ha einnimmt. Teilbereich 1 liegt in einer Distanz von ca. 66 m nordöstlich des Teilbereichs 2. Die beiden Teilbereiche befinden sich am westlichen Rand der Ortschaft Grasberg, südlich der Wörpedorfer Straße (L 113). Die räumliche Lage der Teilbereiche ist Abbildung 1 der Begründung und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

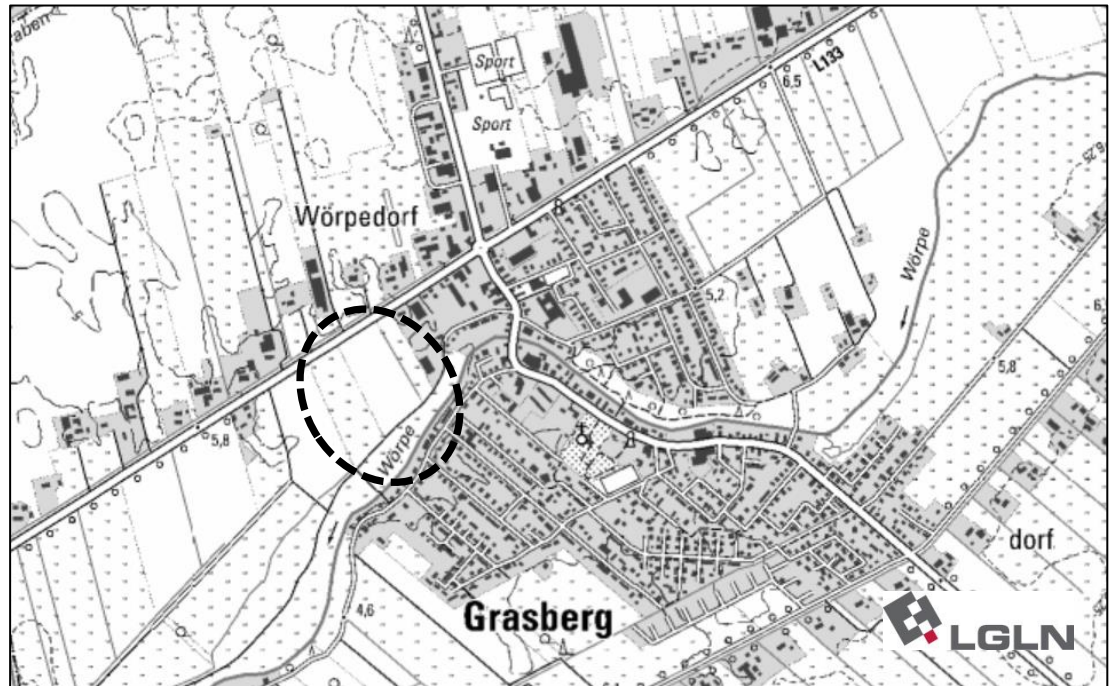


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

2.1 Vorgaben 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 2022** (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 das RROP verwiesen.

2.1.1 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 teilsräumlichen 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).“

- 2.2 03** [...] *„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet (Satz 8). Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (Satz 9).“*

⇒ 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 Anlage 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“ (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.

- 2.2 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 der 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 (siehe Anlage 7) zu dem Ergebnis, dass „das Grundstück [...] als städtebaulich ausreichend integrierte Lage gem. Integrationsgebot Landesraumordnungsprogramm (Kap. 2.3 Ziff. 05) zu klassifizieren [ist]“ (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 verbraucher-nahe 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 (incl. 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“ (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, vor allem dem Bebauungsplan, werden neben bisher noch unbeplanten Freiflächen auch solche herangezogen, die im Flächennutzungsplan schon als Bauflächen dargestellt und durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ aus dem Jahr 1983 bereits geregelt, allerdings noch unbebaut sind. Damit handelt es sich bei diesem ca 3,2 ha großen Bereich 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.

Die weiteren, bisher noch nicht bauleitplanerisch beregelten Flächen, schließen sich direkt an den Innenbereich an und sind damit als Arrondierung zu sehen. Aufgrund des langjährigen erheblichen Bedarfs an Gewerbeflächen, vgl. Kapitel 4 „Planungsanlass / Planungsziele“, ist es für die Gemeinde Grasberg unabdingbar auf Flächen im Außenbereich zurück zu greifen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das im Regionalen Raumordnungsprogramm nördlich des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“ ausgewiesene *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe*, aufgrund der mächtig anstehenden Moorböden wirtschaftlich nicht umsetzbar ist und die Gemeinde daher eine diesbezügliche Änderung des RROP anstrebt. Im Ergebnis wird die Rücknahme des ca. 10 ha großen Vorranggebietes dazu führen, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung neu ausgewiesenen ca. 5,7 ha Baufläche (inclusive der *Fläche für die Wasserwirtschaft zur Rückhaltung des Niederschlagwassers*) dem Grundsatz der Raumordnung, die Neuversiegelung von Flächen auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren, entspricht.

2.1.2 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 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 ruhige Erholung in Natur und Landschaft*.

Die nördlich verlaufende Wörsdorfer 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 llinienhafter Ausprägung* überlagert wird.



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

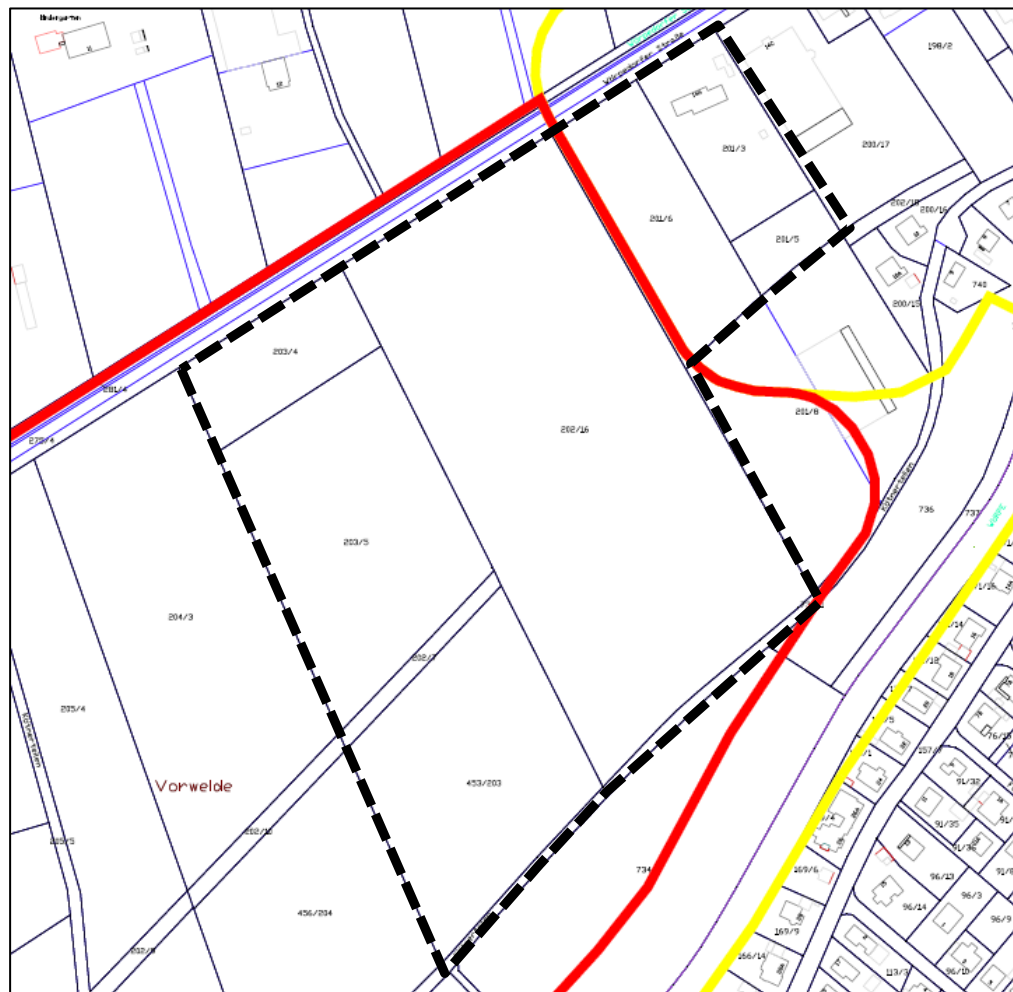


Abb. 3: Detaillierte Ansicht zur Lage des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Linie) und dem Vorranggebiet (rote Linie) gem. RROP des Landkreises Osterholz (Lage des Plangebietes ist markiert)

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 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.

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.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, sind die südlich des Plangebietes verlaufende Wörpe und die an die Wörpe anschließenden Flächen als *Vorranggebiet Hochwasserschutz* festgelegt, welches von einem *Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung* überlagert wird.

Dem Textteil des RROP ist dazu folgendes zu entnehmen:

Vorranggebiet Natura 2000

3.5.1 - 04, „In den Vorranggebieten Natura 2000 sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen der §§ 33 bis 36 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässig.“

- ⇒ Die vorliegende Planung umfasst einerseits Flächen, die bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind und andererseits Bereiche, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Zudem ist das Plangebiet durch den Weg Kötnerteilen räumlich zur Wörpe hin abgegrenzt und soll hier auch eine Entwicklung der Eingrünung erfahren. Weiterhin liegt die Wörpe hinsichtlich der Topografie deutlich tiefer als das Plangebiet, so dass ihr Gewässerraum keine Beeinträchtigungen erfährt.

Begleitend zur vorliegenden Bauleitplanung wurde zudem eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können, siehe Anhang 3.

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“ (21.06.2016) ist zu ersehen, dass nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes im Südwesten innerhalb des ÜSG liegen, siehe nachfolgende Abbildung. Hierbei handelt es sich um den Kötnerteilengraben, der nördlich des Weges verläuft und randlich von Gehölzbeständen begleitet wird.

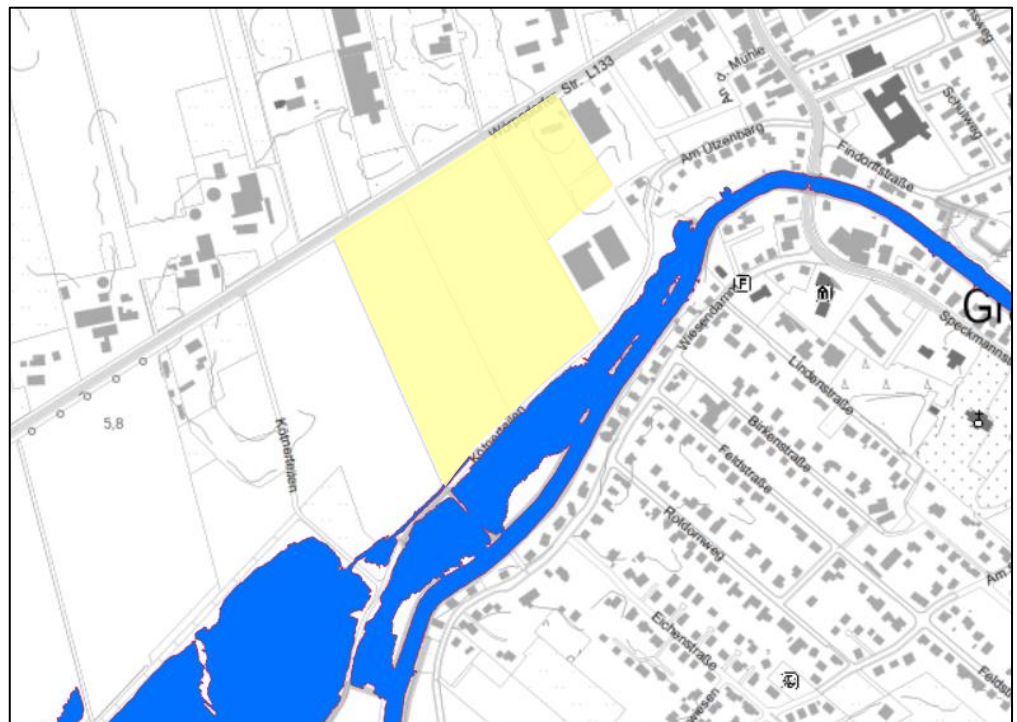


Abb. 4: Ausschnitt aus dem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Wörpe“; Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schematisch hellgelb gekennzeichnet (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen; abgerufen am 20.04.2022)

Im Bebauungsplan werden für die innerhalb des ÜSG gelegenen Flächen keine Festsetzungen getroffen, die über die bestehende Grabennutzung hinausgehen. Damit ist in diesem Überschwemmungsbereich kein Konflikt mit dem Ziel des Hochwasserschutzes gegeben, siehe auch Kapitel 6.2 „Wasserwirtschaft“. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ damit nicht nachteilig berührt wird, da der Retentionsraum keine Funktionseinschränkungen erfährt. Die Planung ist daher auch mit diesem Ziel vereinbar.

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. Eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsvorgaben erfolgt aus systematischen Gründen im Kapitel 6.2 „Wasserwirtschaft“.

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

2.1.3 Zielabweichungsverfahren

Um die Planung im Vorfeld der Neuaufstellung des RROP umsetzen zu können hat die Gemeinde mit Schreiben vom 15.01.2021 einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) gestellt. Dies begründete sich dadurch, dass die Gemeinde davon ausging, 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 innerhalb des *Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*, gleichwohl für Teile des Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 14 bereits geltendem Planungsrecht unterliegen.

Mit Bescheid des Landkreises Osterholz vom 21.02.2023 wurde „die Abweichung von dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP 2011) hier als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zugelassen. Dieser Bescheid ist mit den nachfolgenden Nebenbestimmungen verbunden, die durch die vorliegende Bauleitplanung – und hier insbesondere Regelungen im Bebauungsplan – eingehalten werden. Dies wird nachfolgend ebenfalls dargelegt:

Nebenbestimmung 1:

„Die Gemeinde hat im Bebauungsplan Nr. 51 entlang der südlichen Grenze des Plangebietes parallel zum dort verlaufenden Weg „Kötnerteilen“ eine mindestens 5 Meter breite Grünfläche festzusetzen, die der Verbesserung der Erholungsqualität bei Nutzung des Weges dient.“

- ⇒ In dem Bebauungsplan ist eine 5 m breite Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ festgesetzt, in der einerseits der vorhandene Graben und Gehölzbestand zu erhalten sind und andererseits auch eine Möblierung zulässig ist, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 2:

„Ergänzend zur Nebenbestimmung Nr. 1 hat die Gemeinde im Bebauungsplan Nr. 51 nördlich der festzusetzenden Grünfläche und am westlichen Rand des Plangebietes eine dichte und hohe Eingrünung von mindestens 10 Metern Breite aus heimischen Gehölzen festzusetzen, die der visuellen Abschirmung des Gewerbegebiets dient. Soweit die Festsetzung eine geringere Breite als 10 Meter aufweist ist durch ein fachliches Konzept nachzuweisen, dass die Wirksamkeit dieser Eingrünung einer 10 m breiten Eingrünung entspricht.“

- ⇒ In dem Bebauungsplan ist eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für diese ist über eine textliche Festsetzung eine qualitativ hochwertige Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen geregelt, die

auch die Anpflanzung einer Baumreihe beinhaltet. Damit wird gewährleistet, dass möglichst zeitnah eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes erzielt wird.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 3:

„Die Gemeinde hat im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 sicherzustellen, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers und der Hochwasserschutz gewährleistet werden.“

- ⇒ Durch das Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, die die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers nachweist. Betreffend den Hochwasserschutz ist auszuführen, dass das Plangebiet entsprechend den Niedersächsischen Umweltkarten nur im äußersten Südwesten, und hier auch nur betreffend einen kleinen Abschnitt des am Weg Kötnerteilen verlaufenden Grabens, als Überschwemmungsgebiet förmlich festgesetzt ist. Da dieser Graben erhalten wird, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Wie dem Kapitel 6.2 „Wasserwirtschaft“ zu entnehmen ist, liegt entsprechend den Niedersächsischen Umweltkarten das Plangebiet auch in keinem Bereich, der als „*Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten*“ gekennzeichnet ist. Damit handelt es sich bei dem Plangebiet nachweislich nicht um „*Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können*“ (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=499651.70&N=5892387.49&zoom=9&catalogNodes=&layers=Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS,Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS&layers_visibility=true,false / abgerufen am 13.07.2023).

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 4:

„Die Gemeinde hat in den oben genannten Bauleitplanverfahren die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des EU-FFH Gebietes Nr. 33 „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor - Teilgebiet Wörpe“ zu überprüfen.“

- ⇒ Der Begründung ist als Anhang die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung beigefügt. Diese belegt, dass durch die Bauleitplanung, und hier vor allem durch die die Änderung des Flächennutzungsplanes präzisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, keine Beeinträchtigung des EU-FFH-Gebietes erfolgt.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 5:

„Die Gemeinde hat im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 sicherzustellen, dass die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers in die Wörpe das EU-FFH Gebiet Nr. 33 „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor - Teilgebiet Wörpe“ nicht beeinträchtigt.“

- ⇒ Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der *Zweckbestimmung* „*Regenrückhaltebecken*“ festgesetzt. Damit wird das FFH-Gebiet durch die Rückhaltung nicht beeinträchtigt.

Durch die wasserwirtschaftliche Fachplanung wird zudem die Einleitung so konzipiert, dass sie dem natürlicherweise anfallenden Oberflächenabflusses von einem Liter pro ha und Sekunde entspricht. Da dies den natürlichen Verhältnissen entspricht ergeben sich auch durch die Einleitung keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes, siehe auch das Kapitel 6.2 „Wasserwirtschaft“. Durch den zuständigen

Gewässerunterhaltungsverband (GLV Teufelsmoor) wurde zudem in einem Ortstermin am 26. September 2023 mitgeteilt, dass gegen die geplante Einleitung keine Bedenken bestehen.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 6:

„Die Gemeinde hat im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im EU-FFH Gebiet Nr. 33 „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor - Teilgebiet Wörpe“ vermieden werden.“

- ⇒ Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine textliche Festsetzung, die die zulässige Beleuchtung der betrieblichen Freiräume / Außenbereiche sowie die Beleuchtung an Gebäuden regelt. Damit wird sichergestellt, dass das EU-FFH Gebiet Nr. 33 „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor - Teilgebiet Wörpe“ nicht durch Lichtemissionen beeinträchtigt wird.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 7:

„Die Gemeinde hat im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 sicherzustellen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planung nicht aufgrund möglicher Immissionskonflikte eingeschränkt werden.“

- ⇒ Durch das Büro Prof. Oldenburg wurde ein Geruchsgutachten (Oederquart 06/2023) erstellt, welches belegt, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Dem Gutachten ist zusammenfassend folgendes zu entnehmen: *„Unter Berücksichtigung der betrieblichen Anlagen kommt unter den gegebenen Annahmen fast im gesamten Bereich der Planfläche zu einer Einhaltung des hier anzusetzenden Richtwertes in Höhe von 15 % der Jahresstunden. Im nordwestlichen Randbereich wird der hier anzusetzende Richtwert geringfügig mit 16 % der Jahresstunden überschritten. Bei diesem Bereich handelt es sich um eine Bauverbotszone. Das Vorhaben ist unter den gegebenen Annahmen und aufgrund der dargestellten Prognoseergebnisse aus Sicht der Geruchsimmissionen somit grundsätzlich zulässig“* (Seite 3).

Das Gutachten ist der Begründung als Anhang 8 beigelegt, zudem enthält das Kapitel 6.5 „Immissionsschutz“ der Begründung entsprechende Ausführungen.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

Nebenbestimmung 8:

„Die Gemeinde hat im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.“

- ⇒ Mit der Bauleitplanung entfällt zwar eine Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen, allerdings sind dies jene Flächen, die für die Entwicklung des Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind sowohl durch einen landwirtschaftlichen Weg, als auch Einzelzufahrten von der L 133 (Wörpedorfer Straße) aus weiterhin uneingeschränkt erschlossen.

Die Nebenbestimmung ist damit erfüllt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt den östlichen Teil des Plangebietes bereits als *gewerbliche Baufläche* (G) 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* gekennzeichnet. 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 vorliegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sicherzustellen und zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot entspricht.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich 1) befindet sich jedoch im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“** aus dem Jahr 1983, welcher *Gewerbegebiete*, *eingeschränkte Gewerbegebiete* sowie *Mischgebiete* festsetzt, siehe nachfolgende Abbildung.

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 (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. 5: Bebauungsplan Nr. 14 (die durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplanten Bereiche sind rot markiert, die mit der 30. FNPÄ überplanten Bereiche gelb)

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 Wörpe-dorfer Straße u. a. der südliche Teil des Gewerbegebietes so geändert, dass die Straßenver-kehrsrfläche zurückgenommen wurde und die Erschließung über die nördlich gelegene Be-triebsfläche in Form einer mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes belegten Fläche* erfolgt, die zugunsten der Anlieger gewidmet ist. Die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der bauli-chen Nutzung wurden unverändert übernommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der 1. vereinfachten Änderung, die vorliegende 30. FNP-Änderung wird dagegen nicht tangiert, siehe hierzu die nachfolgende Abbildung.

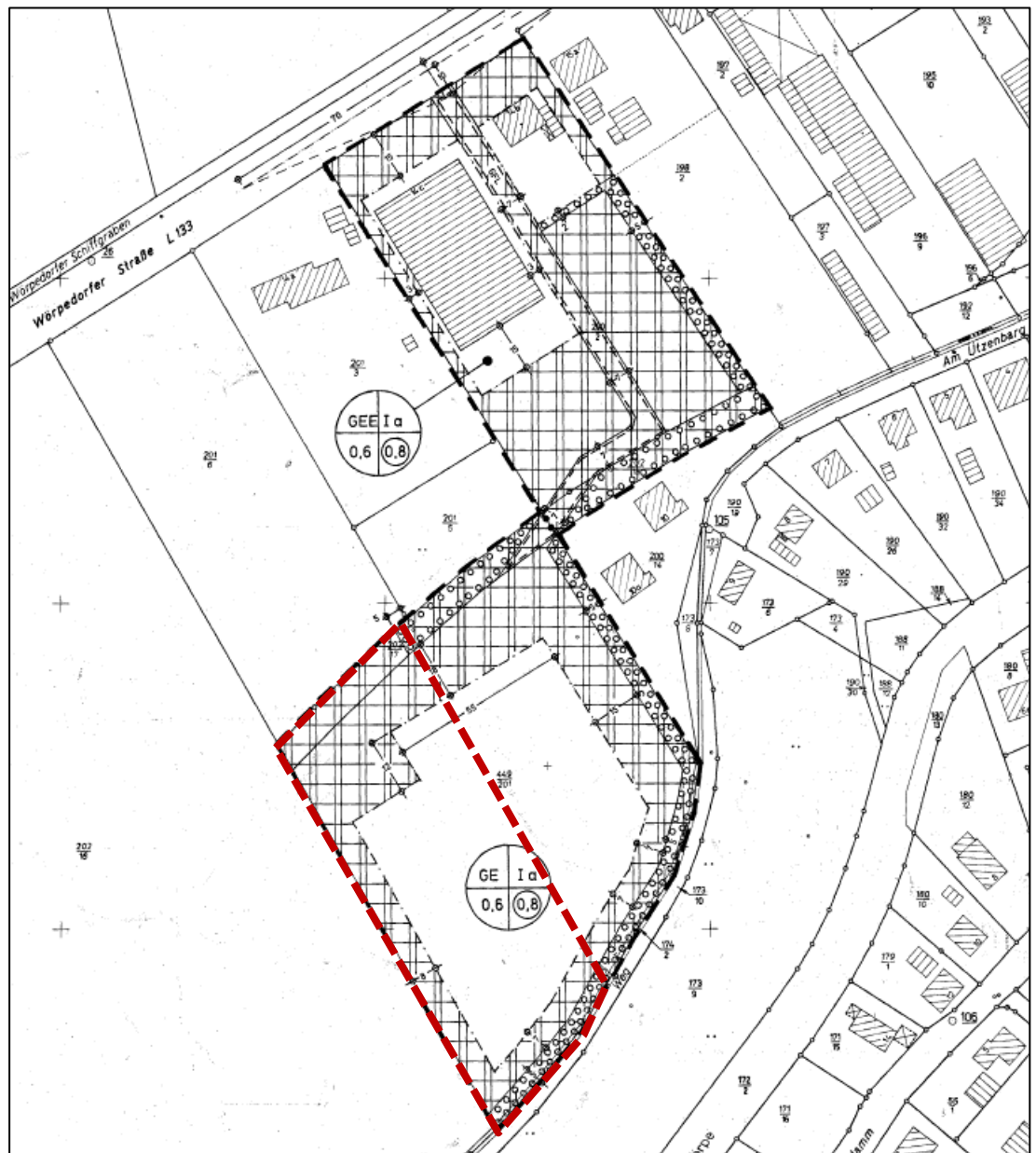


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 14, 1. vereinfachte Änderung (der durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplante Bereich ist rot markiert)

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 vorliegende 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 Straßen nunmehr im Bebauungsplan Nr. 51 als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, wobei sich planungsrechtlich faktisch keine Veränderung ergibt.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34 (der durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplante Bereich ist rot markiert)

2.4 Sonstige Städtebauliche Planungen

2.4.1 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.

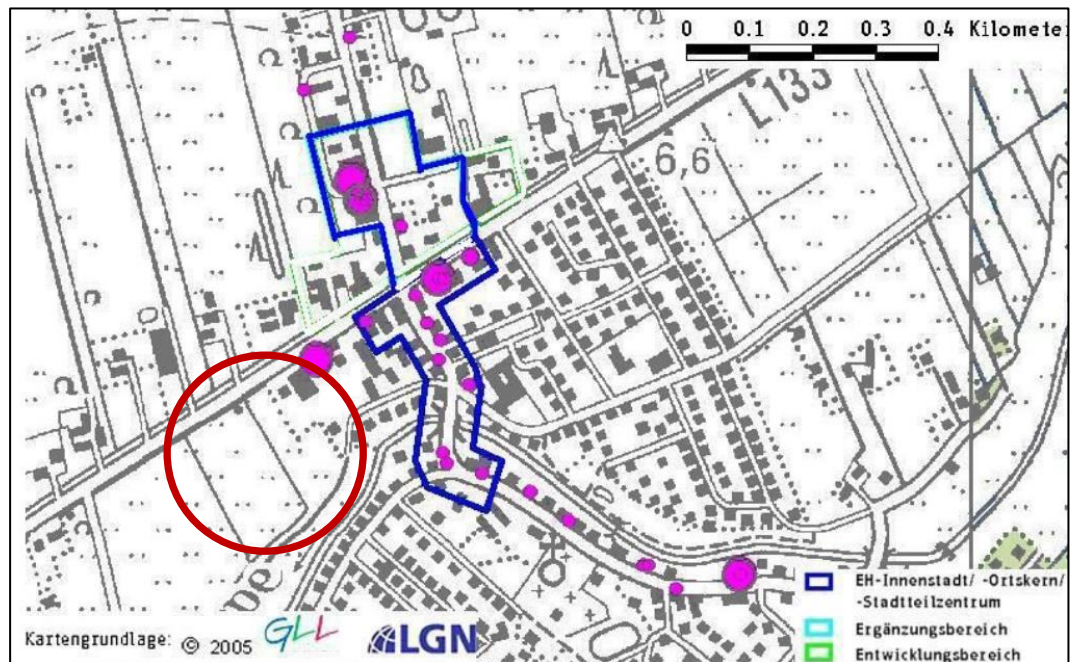


Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich der Region gem. RZEHK (Lage des Plangebietes ist rot markiert)

Großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß dem RZEHK in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Um diesen festzulegen hat die Gemeinde Grasberg ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgestellt, siehe nachfolgendes Kapitel.

2.4.2

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 ließ bisher noch kein kommunales Einzelhandelskonzept erstellen, ist jedoch 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 vorstehende Abbildung).

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.

Neben der Fragestellung einer raumordnerisch verträglichen Verlagerung und Erweiterung sollten 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“ (bulwiengesa AG, Seite 26).
- Weiterhin wird dargelegt, dass sich aktuell die Einzelhandelsentwicklung auf den Bereich des Wörsdorfer 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. 9: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und des Ergänzungsbereiches (hellblaue Linie) zum Zentralen Versorgungsbereich in Grasberg (bulwiengesa AG Hamburg – Stand: 06. Juli 2021)

- Die Gemeinde Grasberg richtet sich mit ihrem Sortimentskatalog nach dem im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept aufgeführten Musterkatalog (Gutachten 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“ (bulwiengesa AG, Seite 48).
- Der Altstandort an der Wörsdorfer Straße kann als Lebensmittelmarkt nicht weiterbetrieben werden (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/Kleinspreiskaufhaus“ (bulwiengesa AG, 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“ (bulwiengesa AG, 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“ (bulwiengesa AG, Seite 53).¹
- „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“ (bulwiengesa AG, 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 (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, Kleinspreiskaufhaus) 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.

2.4.3 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

¹ Der NP-Markt wurde inzwischen abgerissen und ein Bauantrag zur Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Standort liegt bereits vor.

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.

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 durch eine Kindertagesstätte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Speckmannstraße“ ersetzt werden soll.

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“ (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 vorherige Kapitel.

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“ (Seite 4).*

Bestandteil der Auswirkungsanalyse sind folgende Untersuchungsschritte (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, Worpswede und Lilienthal, gegliedert nach Lagebereichen.*
- *Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des verlagerten und erweiterten Vollsorbitmenters 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 (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, abwägbare. 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 geplanten Lebensmittelmarkt sowohl das **Kongruenzgebot**² als auch das **Beeinträchtungsverbot**³ erfüllt. Die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens ist damit nachgewiesen.

2.4.4

Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz

Im Auftrag des Landkreises Osterholz wurde im Jahr 2018 durch die CIMA Beratung und Management GmbH (Lübeck, 18.05.2018) ein Gutachten zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Landkreis Osterholz erarbeitet. Anlass war die Tatsache, dass in allen kreisangehörigen Gemeinden entweder keine Flächen mehr zur Verfügung standen, oder in absehbarer Zeit die noch verfügbaren Gewerbeflächen dem Markt zugeführt werden.

Neben der Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation wurde eine Bedarfsprognose bis zum Zeitraum 2030 durchgeführt und gemeindebezogenen Potentialflächen ermittelt und Standorte bewertet. Für die Gemeinde Grasberg kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Seite 99 ff):

„In der Gemeinde Grasberg werden die Suchräume 3.22 (westlich Wörpedorfer Ring) und 3.23 (östlich Wörpedorfer Ring) als geeignet eingeschätzt. Der Suchraum 3.21, der derzeit noch als RROP-Fläche Vorranggebiet für industrielle Anlage und Gewerbe vorgesehen ist, sollte aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der damit verbundenen sehr kostenintensiven Erschließung nicht weiter verfolgt werden, auch wenn die Bewertung nach den weiteren für eine gewerbliche Nutzung relevanten Kriterien durchaus eine Eignung der Fläche ergeben würde. Eine Umwidmung der Fläche wäre dahingehend zu empfehlen, wenn die Erschließungskosten eine Vermarktung der Fläche unmöglich werden lassen. Die Fläche 3.24 (süd-östlich Wörpedorfer Ring) wird nur ganz knapp als geeignet eingeschätzt und ist wegen zu erwartenden Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung als kritisch zu sehen.“

² LROP 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).“

³ LROP 2.3 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).“

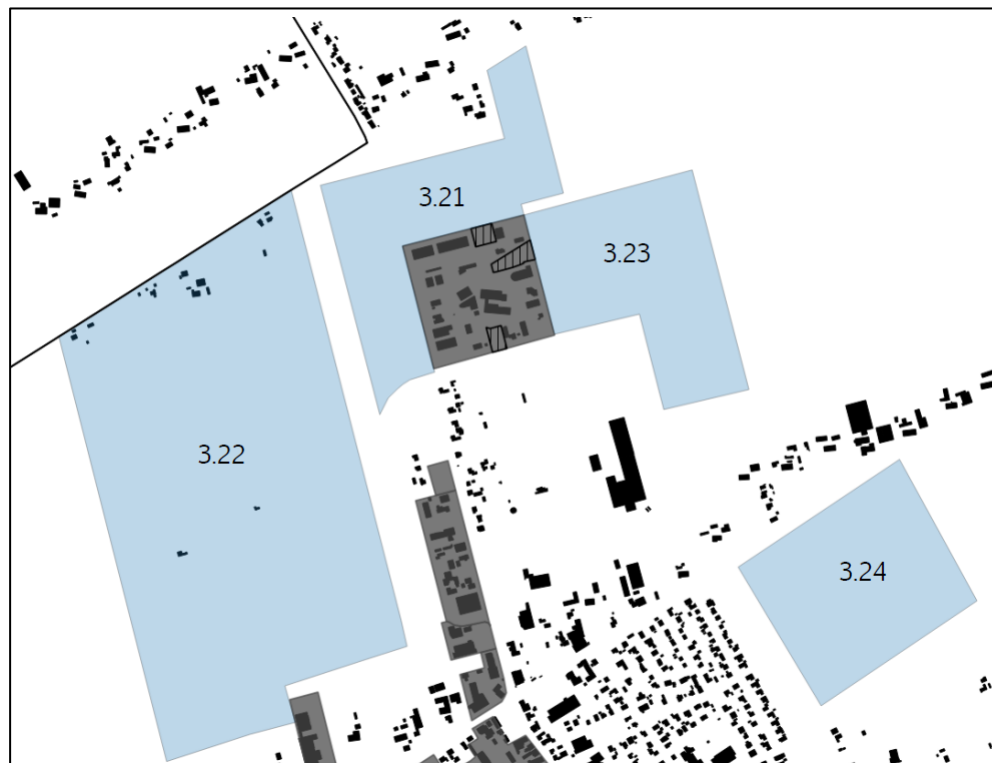


Abb. 10: Suchräume um den Wörpedorfer Ring (Quelle: Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung, CIMA 2018, Abbildung 93)

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes würde die Fläche 3.23 darstellen, die östlich an das Gewerbegebiet angrenzt. Die Problematik der verkehrlichen Anbindung stellt hier eine besondere Herausforderung dar, da keine äußere Haupteinfahrt erreichbar wäre und das Innenentwicklungspotenzial 1.02 unbedingt benötigt würde, um den Anschluss sicherzustellen. Alternativ hierzu wäre eine kombinierte Realisierung der Suchräume 3.21 und 3.23 denkbar, die nach aktueller Darstellung jedoch nicht vorgesehen ist.

Westlich an den Kirchdamm angrenzend liegt die Fläche 3.22, deren Eignung ebenfalls (wenngleich geringer) als gegeben eingeschätzt wird. Insbesondere würde die Entwicklung dieses Standortes im Zusammenhang mit einer Erweiterung des östlich angrenzenden Vorranggebietes zu bewerten sein, wodurch ein gewichtiger Gewerbestandort entstehen könnte. Nachteilig ist zu bewerten, dass der überwiegende Verkehr über das Ortszentrum abgewickelt werden müsste. Durch einen entsprechenden Branchenmix bzw. bauleitplanerische Steuerung ließe sich hierauf jedoch einwirken. Die Fläche 3.24 wiederum liegt weiter südlich entlang der Wörpedorfer Straße und grenzt an die dortige Wohnbebauung an. Eine Realisierung würde die Siedlungsentwicklung deutlich einschränken, was u. a. zu der Eignungseinschätzung von knapp 60 % führt. Dennoch ist die Ausprägung der übrigen betrachteten Parameter entsprechend hoch, was zu einer grundsätzlichen Empfehlung führt.

Handlungsempfehlung

Allen vorgenannten Standorten ist gemeinsam, dass Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung kaum zu erwarten wären. Eine Nutzung für verkehrsintensive Betriebe sollte jedoch ausgeschlossen werden. In jedem Fall werden zudem Bodenuntersuchungen für erforderlich eingeschätzt, um die Vermarktungsfähigkeit der Fläche kostenseitig zu gewährleisten. Da sich am Standort eine Mischung aus klassischem und hochwertigem Gewerbe befindet, wäre eine Weiterentwicklung in diesem Bereich sinnvoll. Außerdem würde sich der Standort auch im Hinblick auf die Förderung der KMU im Landkreis empfehlen. Ein Schwerpunkt kann auf den Unternehmen liegen, die in Wachstumsbranchen tätig sind und ggf. als

Innovationsmotoren für den Landkreis fungieren (bspw. das Unternehmen SEN - Solare Energiesysteme Nord und weitere Unternehmen mit dem Fachbereich Haustechnik sowie Bau- und Sanierungstechnik, im Cluster Energie). Die Initiative zur Bewerbung auf etwaige Programme des bspw. BMBF "Innovationsforen Mittelstand" muss dabei vom Unternehmen ausgehen, aber sollte dann ggf. durch den Landkreis unterstützt werden. Die Bedeutung einer Netzbildung und Außenwirkung durch die Unternehmen kann durchaus für den Standort genutzt werden und auf seine regionale oder überregionale Bedeutsamkeit hinwirken. Zur Unterstützung der Entwicklung sind auch Förderprogramme, wie "Förderung hochwertiger wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen" zur Errichtung oder dem Ausbau von Verkehrsverbindungen zur Anbindung von Gewerbebetrieben an das überregionale Straßen- oder Schienenverkehrsnetz denkbar. So würde eine Anbindung der Suchräume an das bestehende Straßennetz erreicht werden können."

Entsprechend den vorstehenden Ergebnissen wurde für die **Potentialfläche 3.2.1** eine Bodenuntersuchung beauftragt mit dem Ergebnis, dass eine Moormächtigkeit von über 4 m und ein sehr hoher Grundwasserstand vorliegen, die keine wirtschaftliche Erschließung gestatten. Als Folge ist damit auch die Erschließung der **Potentialfläche 3.2.3** nicht gegeben, so dass beide Flächen in der lokalen Prüfung nicht zum Tragen kommen.

Die **Potentialfläche 3.2.4**, südlich der Wörpedorfer Straße, scheidet aufgrund ihrer Nähe zu den westlich angrenzenden Wohngebieten und den damit verbundenen Nutzungskonflikten aus.

Die **Potentialfläche 3.2.2** westlich des Kirchdamm war bereits vor Erarbeitung des Gutachtens zur Gewerbeflächenentwicklung durch die Gemeinde Grasberg hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit geprüft worden. Einerseits stocken vor allem im Osten Waldbestände und andererseits ist eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (bis heute) nicht gegeben.

Damit ist eine Umsetzung der im Gutachten benannten Potentialflächen nicht möglich, und die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung sollen als Gewerbebestandort entwickelt werden, siehe auch Kapitel 4 „Planungsanlass / Planungsziele“.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass bis zum heutigen Tage eine Umsetzung der Empfehlung aus dem Gutachten für die kreisangehörigen Gemeinden nicht zu verzeichnen ist. Dementsprechend stehen im Landkreis nur noch 18,45 ha erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung davon 0 ha in der Gemeinde Grasberg⁴.

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 mit Gartenteich und größerem Baumbestand geprägt.

Mittig durch das Plangebiet verläuft, ungefähr bis zu Hälfte der Plangebietstiefe, ein Weg, der von einem Grünstreifen begleitet wird, der mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.

Der Süden des Plangebietes wird durch einen Graben gebildet, der parallel zum Weg Kötner teilen verläuft. Er ist teilweise mit Gehölzen bestand und wird durch eine Grundstückszufahrt unterbrochen. Ein weiterer 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 Straßenseite (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen sowie ein

⁴ Quelle: Website des LK OHZ (<https://www.landkreis-osterholz.de/fuer-unternehmen/wirtschaft/gewerbeflaechen-und-immobilien/uebersicht-gewerbeflaechen/>) Abfrage am 28.04.2022)

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 Ützenberg geprägt ist. Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich verläuft zudem 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.

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**) 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.

Im Anschluss an den Standort für den EDEKA-Markt ist die Ausweisung eines insgesamt ca. 6,0 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 angrenzend an bereits vorhandene 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 sehr 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 mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die öffentliche *Straßenverkehrsfläche* zu Gunsten einer Festsetzung als *Gewerbegebiet* aufgehoben und inzwischen durch den nördlich gelegenen Gewerbebetrieb zum Zwecke der Betriebserweiterung erworben wurde. Abgesehen von der Tatsache, dass der Gewerbebetrieb einen dringenden Bedarf an den Erweiterungsflächen besaß, sprach und spricht auch heute noch die nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft der Eigentümer potentieller Erweiterungsflächen für diese Änderung. Diese hofnahen Flächen sind für den dort gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb von existenzieller Bedeutung.

Als weitere Alternative wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kirchdamm (gegenüber des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“) in nördliche Richtung von der Gemeinde geprüft, siehe Abbildung 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 ist⁵.

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 wurden für die Gemeinde Grasberg Suchräume für die Lokalisierung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten bestimmt, die sich alle an den Siedlungsbereich des Hauptortes Grasberg anschließen. 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:

⁵ Laut Website des LK OHZ liegen die Grundstückspreise für voll erschlossene kommunale Gewerbeflächen bei € 18 bis € 28,50 (<https://www.landkreis-osterholz.de/fuer-unternehmen/wirtschaft/gewerbeflaechen-und-immobilien/uebersicht-gewerbeflaechen/>, Abfrage am 28.04.2022)

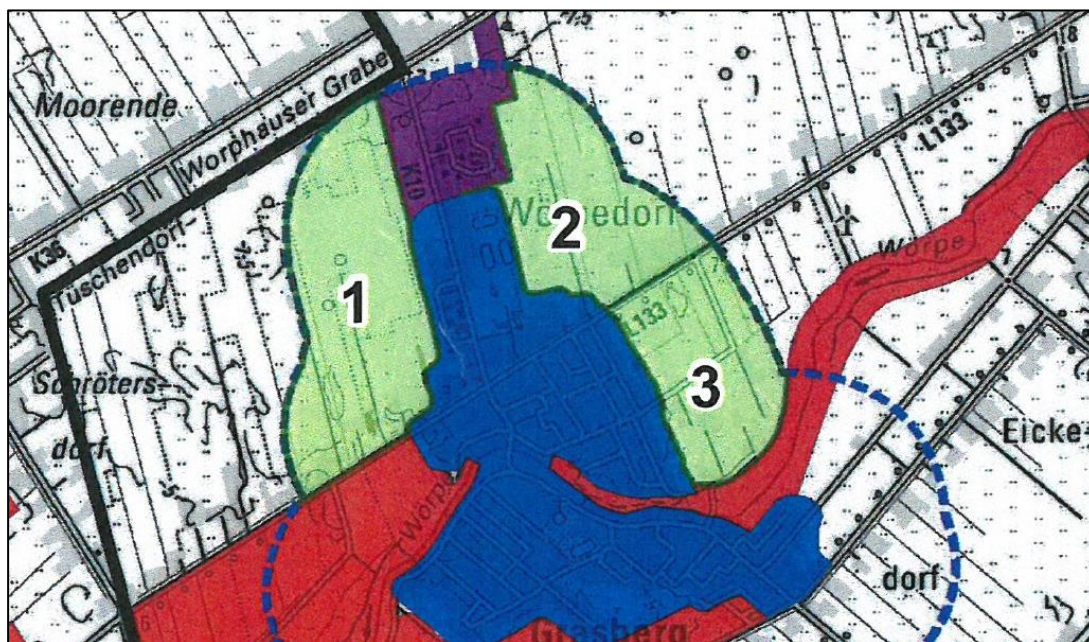


Abb. 11: Suchräume (grüne Flächen) für die Ausweisung eines Gewerbegebietes, violette Fläche = Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe, blaue Fläche = zentrales Siedlungsgebiet, rote Flächen = Vorranggebiete laut RROP (Landkreis Osterholz)

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 die Flächeneigentümer mitgeteilt wurde, dass ein Verkauf in absehbarer Zeit nicht in Frage kommt, ist eine Gewerbeentwicklung an diesem Standort nicht umzusetzen.

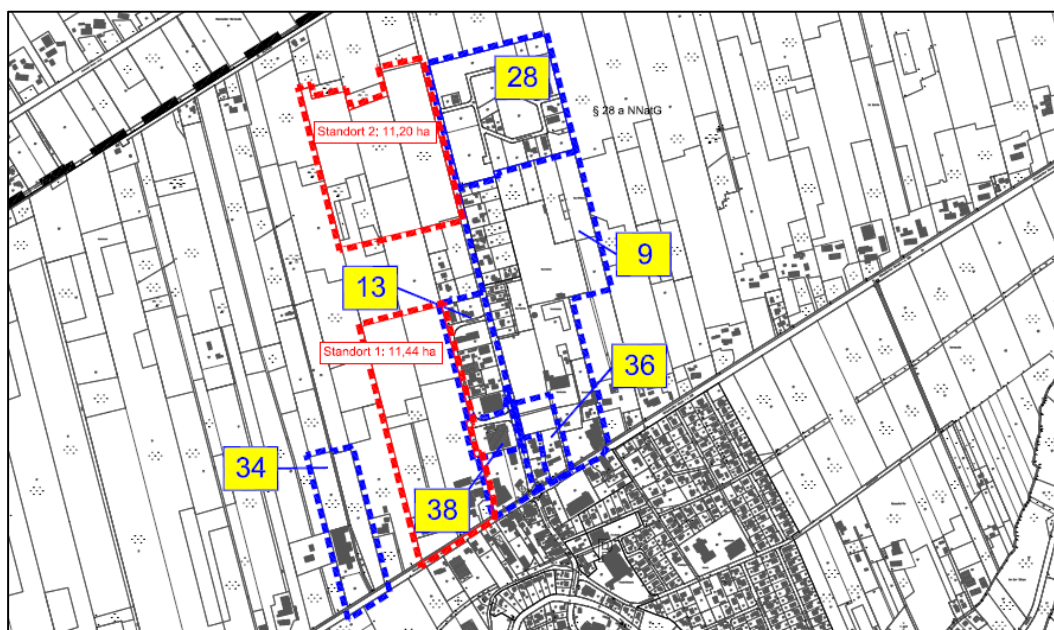


Abb. 12: Suchräume für Gewerbeflächen (rot umrandete Bereiche) westlich des Kirchdamm mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne und deren Nummern (blau umrandete Bereiche)

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 besitzt der nun in Rede stehende Standort an der Wörpedorfer Straße eine grundsätzliche Eignung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes. Zudem weist er eine verkehrsgünstige Lage auf und schließt - wie die vom Landkreis ermittelten Potentialflächen - an vorhandene Gewerbegebiete an. Außerdem sind für den östlichen Teil des Plangebietes bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ im Jahr 1983 Gewerbegebiete festgesetzt worden. Weiterhin besteht für die noch unbeplanten Bereiche aufgrund der intensiven Ackernutzung aus ökologischer Sicht nur 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 bezogen auf die Tragfähigkeit 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 faktisch zur Verfügung stehen.

5. INHALT DER ÄNDERUNG

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel, einen Standort für einen großflächigen Lebensmittel Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet auszuweisen, wird der Flächennutzungsplan in zwei Teilbereichen wie folgt geändert:

Teilbereich 1:

Gewerbliche Baufläche in Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, 1,39 ha.

Teilbereich 2:

Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, 4,88 ha

Fläche für die Landwirtschaft in Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R-Regenwasserrückhaltebecken), 0,71 ha

Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 2,07 ha.

Mit der Darstellung einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ werden bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jene Flächen ausgewiesen, die für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung erforderlich sind. Durch ein Fachplanungsbüro wurde die dafür erforderliche Fläche berechnet, damit ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken errichtet werden kann, siehe auch Kapitel 6.2. Die Lage der Fläche wurde so gewählt, dass unter Ausnutzung der Topografie ein kurzer Anschluss an die Wörpe als Vorfluter möglich ist.

Die Veränderung der Darstellung der *Öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dazu, das nunmehr als Ausgleichsfläche in den Kompensationsflächenpool der Gemeinde aufgenommene Flurstück auch als solches auszuweisen.

6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht ab Kapitel 8 detailliert dargelegt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Betroffen sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* die durch die Ausweisung der geplanten Darstellungen im Teilbereich 2 erheblich beeinträchtigt werden. Durch die Beeinträchtigungen ergeben sich insgesamt etwa 2,31 ha Kompensationsbedarf für die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* für die ein Ausgleich erfolgen muss, die allerdings für beide Schutzgüter zusammen.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird auf nachfolgender Ebene (Bebauungsplan Nr. 51) ermittelt, überschlägig errechnet sich ein Bedarf von ca. 0,56 ha. Der Ausgleich der beeinträchtigten Biotoptypen wird vorrangig durch die Festsetzung von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* erfolgen. Von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen sind die Biotoptypen: *Ruderalgebüsch (BRU)*, *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)*, *Allee / Baumreihe (HBA)*, *Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* sowie *Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* vergesellschaftet mit *Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*, die im Verhältnis von 1:1 auszugleichen sind. Die Kompensation des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* soll vorrangig intern durch Festsetzungen von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* erfolgen.

In der Summe errechnet sich damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein überschlägiger Kompensationsbedarf von 2,87 ha. Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 51) abschließend benannt.

6.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Planung zu einer dauerhaft höheren Versiegelung des Bodens kommt. Laut Landschaftsrahmenplan handelt es sich teilweise um ein **Gebiet mit „Bedeutung für die Grundwassererneuerung“**. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Baugrunderkundung für das Baugebiet südlich der Wörpedorfer Straße in der Gemeinde Grasberg – Geotechnische Erkundungen durchgeführt, die als Anhang 5 der Begründung beigelegt ist. 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 im Norden 1,50 m und im Süden des Plangebietes 1,30 m unter Geländeoberkante anstehenden Grundwasserspiegels (siehe Gutachten Seite 2) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers allerdings nicht möglich. Dementsprechend ist auch für Bestandsituation nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet diesbezüglich eine Bedeutung besitzt.

Aufgrund 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. Zentraler Bestandteil des Konzeptes ist ein Regenrückhaltebecken, welches alle im Plangebiet anfallenden Niederschläge aufnimmt und gedrosselt in die Wörpe ableitet.

Parallel zu dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Osterholz (Untere Wasserbehörde) und dem GLV Teufelsmoor zu einem geplanten **Regenrückhaltebecken**, welches auf dem direkt südlich angrenzenden Flurstück 734, jenseits des Weges Kötnerteilen, im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Wörpe angedacht war. Im Ergebnis wurde der ersten Vorkonzeption des Regenrückhaltebeckens zugestimmt, die nicht nur die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zum Ziel hatte, sondern auch die Schaffung von ca. 10.000 m³ zusätzlichem Stauraum, um bei Hochwasserspitzen in der Wörpe eine Entlastung zum Wohle der Allgemeinheit zu erwirken. Auf dieser Basis fand am 28.10.2021 eine Antragskonferenz statt, da aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes ein förmliches Verfahren erforderlich ist, um gem. § 78 Abs. 5 WHG das Vorhaben zuzulassen. Aufgrund der dort vorgetragenen Anforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht und der daraus resultierenden Pflege- und Unterhaltungskosten für die Gemeinde wurde von einer Umsetzung des Regenrückhaltebeckens an diesem Standort jedoch Abstand genommen. Eine nunmehr ausschließlich für das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser konzeptionierte Rückhaltanlage liegt jetzt innerhalb des Bebauungsplangebietes und ist als *Fläche für die Wasserwirtschaft* mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Durch das Ingenieurbüro Gunnar Hirsch aus Oldenburg wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Grasberg West" (09/2023) erarbeitet, welches auch als Anhang 4 dieser Begründung beigelegt ist. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung im Plangebiet, welche eine Mindestüberdeckung des Grundwassers von 1,0 m erfordert, nicht möglich. Geplant ist es daher, das Oberflächenwasser im Bebauungsplangebiet zurückzuhalten und über eine Drossel der vorhandenen Vorflut (Wörpe), die sich südlich vom Bebauungsplangebiet befindet, zu zuführen. Durch die Drosselung ist es möglich, die hydraulische Belastung der weiterführenden Vorflut zu reduzieren. Für den Oberflächenwasserabfluss des Bebauungsplangebietes wurde eine Drosselabflussspende von 1,0 l/(s*ha) von der unteren Wasserbehörde zu Grunde gelegt, was dem natürliche Oberflächenabfluss entspricht (siehe auch Seite 2 des Konzeptes). Mittels einer Rohrleitung wird das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine gemeindeeigene Flächen in die Wörpe eingeleitet. Durch den zuständigen Gewässerunterhaltungsverband (GLV Teufelsmoor) wurde in einem Ortstermin am 26. September 2023 mitgeteilt, dass gegen die geplante Einleitung keine Bedenken bestehen.

Das Konzept sieht vor, dass das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser „über eine Rückhaltung in Form eines Stauraumkanals auf dem Grundstück zurückgehalten [wird]. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser wird gedrosselt in die geplanten Rohrleitungen in den Hauptverkehrswegen geleitet. Die Rohrleitungen werden in erster Linie für die Entwässerung der Erschließungs- und Verkehrsflächen genutzt und führen zur zweiten Rückhaltung in Form eines Beckens, im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets. Von dort soll das zurückgehaltene Oberflächenwasser über eine Drossel der Vorflut „Wörpe“ zugeführt werden. Bevor das Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet gedrosselt der Wörpe zugeführt werden darf, muss es vorgereinigt werden. Die Vorreinigung besteht aus einem Absetzbecken mit einer Tauchwand, um Grob- und Schwimmstoffe zurückzuhalten. In der Vorreinigung wird der gedrosselte Zufluss der Sondergebietsfläche und der ungedrosselte Zufluss der Erschließungs- und Verkehrsflächen gemeinsam vorgereinigt. Nach der Vorreinigung wird das Oberflächenwasser im Regenrückhaltebecken (zweite Rückhaltung) zurückgehalten und gedrosselt der Wörpe zugeführt. Die Drosselung setzt sich aus den errechneten Drosselabflüssen der beiden Rückhaltungen zusammen. Um das gedrosselte Oberflächenwasser zur Wörpe zu leiten ist eine Rohrleitung DN 200 in dem Fußweg zwischen dem Weg „Kötnerteilen“ und der „Wörpe“ geplant. Die Vorflut weist eine ausreichende Tiefe auf und ist in diesem Bereich in einem guten Zustand, so dass das gedrosselte Wasser abgeführt werden kann. Um das Regenrückhaltebecken gegen rückstauendes Wasser der Wörpe zu schützen, ist am Ablauf eine

Rückschlagklappe vorzusehen. Um die Erschließungsflächen im Bebauungsplangebiet gegen Überflutung zu schützen ist eine Mindesthöhe von 5,00 m NHN einzuhalten“ (Seite 4).

Da entsprechend dieser Ausführungen die Geländehöhe im Plangebiet insgesamt mindestens 5,00 m über NHN liegen wird, kommt es auch bei Starkregenereignissen zu keiner Gefahr von Überflutungen durch die Wörpe oder den Kötnerteilengraben.

Die Berechnung zur Bemessung der erforderlichen Beckengröße wurde anhand der einschlägigen Normen vorgenommen und durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises bereits vorgeprüft. Damit ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt. Zudem ist sichergestellt, dass es durch das Plangebiet zu keiner Verschärfung eines Hochwasserereignisses in der Wörpe kommt, da auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich der natürliche Oberflächenwasserabfluss eingeleitet werden darf.

Bezogen auf die für die Dimensionierung des Rückhalterbeckens zu Grunde gelegten Wassermengen ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Worst-Case-Berechnung handelt. Durch die einzelbetriebliche Verwendung von Brauchwasser (und damit verbunden auch die Rückhaltung), z. B. für Toilettenspülung oder Betriebsprozesse), die jedem Betrieb freigestellt ist, kann sich die Wassermenge im Rückhalterbecken noch vermindern.

Bestandteil des Plangebietes ist auch der nördlich des Weges Kötnerteilen gelegene Kötnerteilengraben (Zwetschgengraben), der allerdings nicht für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes genutzt werden soll. In seinem westlichen Abschnitt ist er Bestandteil des förmlich festgesetzten **Überschwemmungsgebietes der Wörpe**, so dass dieser Abschnitt entsprechend in der Planzeichnung mittels einer Sonderkarte gekennzeichnet ist. Damit kann dieser Grabenteil wie bisher bei Hochwasserereignissen in der Wörpe als Rückstauraum fungieren. Konflikte mit dem wasserrechtlichen Schutzstatus sind somit nicht gegeben.

Gemäß Ziffer 11, Kapitel 3.2.4 LROP sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird das Überschwemmungsgebiet entsprechend den vorstehenden Ausführungen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Zudem ist entsprechend § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt“ und gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist „in festgesetzten Überschwemmungsgebieten [...] die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt“. Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegende Grabenfläche wird entsprechend der eingemessenen Bestandssituation als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet und wird im Rahmen des Bebauungsplanes als selbständige Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Damit ist sie nicht Bestandteil eines Baugebietes, so dass die vorstehenden Anforderungen erfüllt werden.

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.“

- ⇒ In der Planzeichnung ist die Grenze des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes aus dem Jahr 2016 gekennzeichnet. Damit handelt es sich um eine vergleichsweise „junge“ Gebietsausweisung, so dass die Gefahr von darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen als sehr gering einzustufen ist. Bezogen auf die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit des innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Grabenteiles wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Den Niedersächsischen Umweltkarten ist zu entnehmen, dass das Plangebiet auch in keinem Bereich liegt, der als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gekennzeichnet ist. Damit handelt es sich bei dem Plangebiet nachweislich nicht um „Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können“ (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=499651.70&N=5892387.49&zoom=9&catalogNodes=&layers=Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS,Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS&layers_visibility=true,false / abgerufen am 13.07.2023).

Damit besteht kein Zielkonflikt.

„2. Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG

II.2.2 (G) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:

1. *Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.“*

- ⇒ Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegende Grabenfläche wird auf Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan auf ihre eingemessene Bestandssituation hin abgestellt und festgesetzt. Bauliche Anlagen im Sinne von baulichen Hauptanlagen werden hier weder erweitert, noch neu geplant, ausgewiesen oder errichtet. Eine Rücknahme oder der Verzicht auf die vorliegende Planung hätte ebenfalls keine Auswirkungen auf den Überflutungsfall in dem Grabenabschnitt. Damit besteht kein Konflikt mit diesem Grundsatz der Raumordnung.

„II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. *Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*

2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI Kritis-Verordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-111-Richtlinie fallen.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.“

⇒ Bei dem innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Teil des Kötnerteilengrabens sind keine derartigen Nutzungen zulässig. Damit besteht kein Zielkonflikt.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen deutlich wird, werden mit den getroffenen Regelungen die Belange der Wasserwirtschaft nicht nachteilig berührt.

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.

6.3

Verkehr

Die Erschließung ist über eine zentrale Planstraße mit Wendeanlage vorgesehen, über die das Gewerbegebiet 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.

Parallel zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen ein Verkehrsuntersuchung (siehe Anhang 2) erstellt. 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 (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.

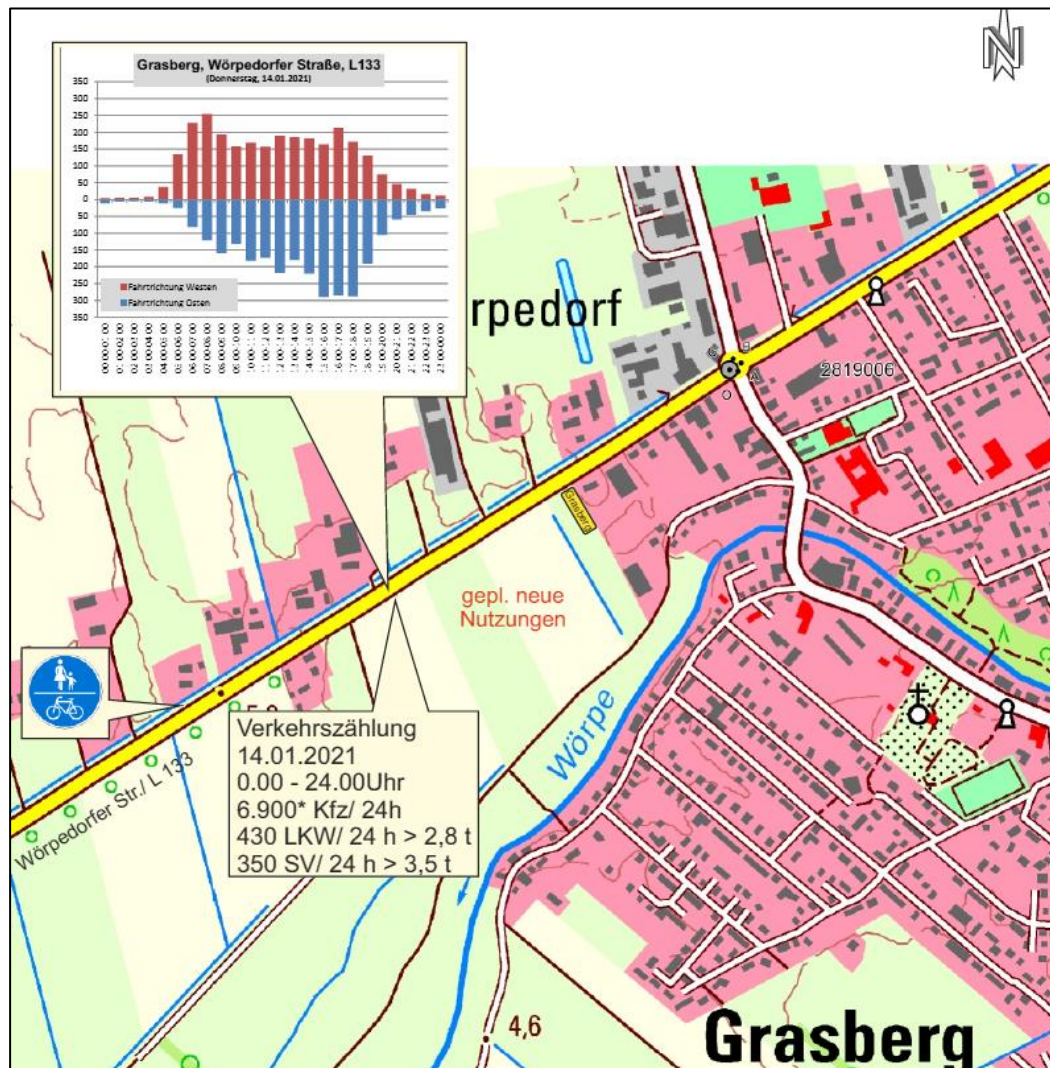


Abb. 13: Ergebnis der Verkehrszählung (Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen, Seite 4, Anhang 2)

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.

Auf Seite 8 des Gutachten werden für das geplante Gewerbegebiet 490 Kfz-Zufahrten und dementsprechend 490 Kfz-Abfahrten pro Tag zu Grunde gelegt, hinzu kommen jeweils 100 Schwerverkehrszu- und abfahrten pro Tag.

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 (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.

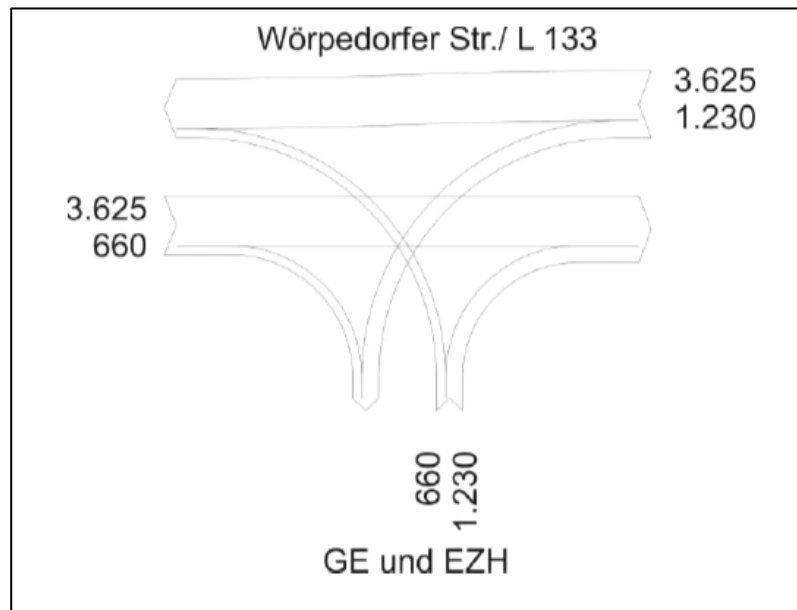


Abb. 14: Verteilung der Prognoseverkehre in Kfz / 24 Stunden (Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen, Seite 9)

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

Weiterhin trifft das Gutachten folgende Empfehlungen (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.

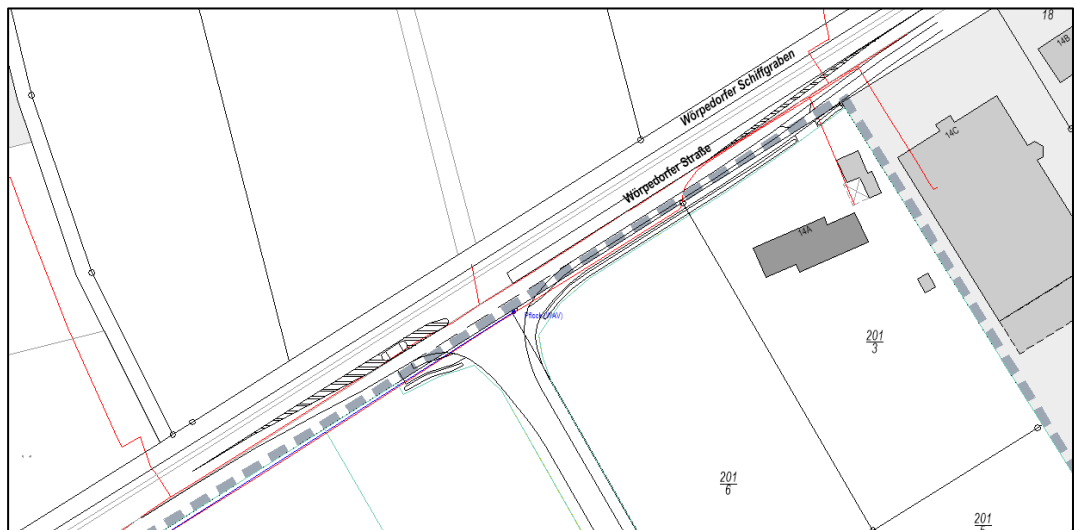


Abb. 15: Erschließungsplanung (Quelle: Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg)

Um eine Einbindung des Plangebietes in das Fuß- und Radwegenetz zu gewährleisten, ist der Erschließungsplanung ein von der Planstraße aus nach Süden führender Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser mündet auf den Weg Kötnerteilen, der nach Westen entlang der Wörpe verläuft, die hier mittels einer Fußgängerbrücke gequert werden kann, und nach Osten in Richtung Ortskern.

Die Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit sichergestellt.

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, der inzwischen positiv beschieden wurde, so dass kein raumordnerischer Konflikt besteht.

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 (auch mit Großbäumen) und eine teilweise Begrünung der zur Wörpe hin ausgerichteten Gebäudefassaden vorgesehen, die das Plangebiet effektiv in die offene Landschaft integriert. Außerdem ist eine fuß- und radläufige Verbindung zwischen neuer Erschließungsstraße und dem Weg Kötnerteilen in Richtung Wörpe eingeplant, 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

6.5.1 Schallemissionen

Durch die Firma T & H-Ingenieure (Bremen, 20.05.2021) wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches als Anhang 1 dieser Begründung beigelegt ist. Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welche Auswirkungen die vorliegende Planung (zusammen mit den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen*) auf die umgebende schutzwürdige Wohnbebauung haben wird, wobei von einer Emissionskontingentierung ausgegangen und auch die gegebenen Vorbelastungen durch weitere Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden. Zudem wurde auch der Aspekt des Verkehrslärms begutachtet und schlussendlich Empfehlungen für die Bauleitplanung gegeben. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar (Seite 3):

Für die Gewerbe- und Sondergebietsfläche wurde entsprechend der DIN 45691 eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung einer detaillierten Betrachtung der als Vorbelastung in Frage kommenden Betriebe wurde festgestellt, dass die ermittelten Geräuschemissionskontingente tags und nachts eine typische gewerbliche Nutzung ermöglichen. *„Auch eine Ansiedlung des Verbrauchemarktes innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche ist mit den ermittelten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten möglich“* (Seite 3).

„Um eine schalltechnisch optimale Ausnutzung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten, wird daher eine Gliederung und Festsetzung von insgesamt vier Teilflächen vorgenommen.“

TF 1 63,0 dB(A)/m² tags und 47,5 dB(A)/m² nachts

TF 2 65,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts

TF 3 60,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts

TF 2 64,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts“ (Seite 21).

Die einzelnen Teilflächen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

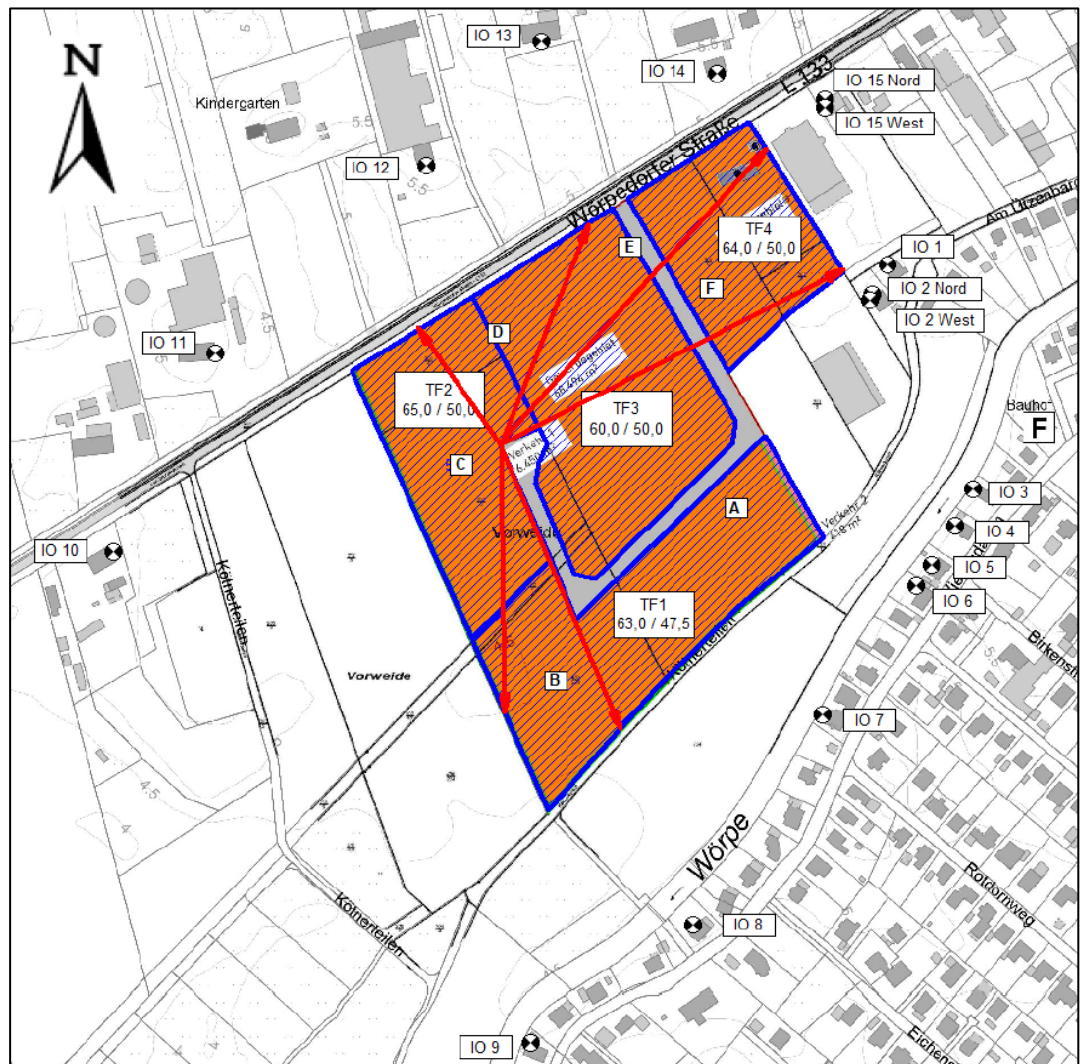


Abb. 16: Ermittelte Emissionskontingente (Quelle: T & H Ingenieure, Bremen)

Das Gutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass ergänzend zu den vorstehend benannten Emissionskontingenten sogenannte „Richtungssektoren“ im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Damit können „die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren erhöht werden, wenn die Planwerte beispielsweise für einen kritischen Immissionsort ausgeschöpft und für andere Immissionsorte nicht ausgeschöpft werden. [...] In westlicher bzw. nordwestlicher Richtung sind deutlich höhere Emissionskontingente möglich. Insofern kann in diese Richtungen eine höhere Schallaustrahlung zugelassen werden“ (Seite 23). In der vorstehenden Abbildung werden die Richtungssektoren durch die von einem zentralen Punkt ausgehenden roten Linien dargestellt.

Für diese sind dem Gutachten die folgenden Zusatzkontingente zu entnehmen:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	3 dB	2 dB
C	6 dB	5 dB
D	7 dB	5 dB
E	4 dB	2 dB
F	9 dB	8 dB

Ebenso wie die Emissionskontingente mit ihren Teilflächen werden auch die Richtungssektoren und Zusatzkontingente in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass schutzbedürftige Nutzungen durch die vorliegende Planung nicht nachteilig betroffen werden.

Weiterhin empfiehlt das Gutachten auch eine Regelung zur sog. „Relevanzgrenze“ aufzunehmen. Entsprechend DIN 45691 besteht die Möglichkeit, dass *„ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplane erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)“* (Seite 24). Dementsprechend ist auch eine diesbezügliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Tatsache, dass im Bebauungsplan geregelt wird, dass im Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet nicht zulässig sind und in Büros in aller Regel nachts nicht geschlafen wird, empfiehlt das Gutachten eine Regelung aufzunehmen, der zufolge sich die Emissionskontingente auf die begutachteten Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches beziehen und daher nicht binnenwirksam sind. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass *„die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros [...] in Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden [kann], die dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet sind“* (Seite 25). Entsprechend dieser Empfehlung wird daher auch eine Regelung zur „Binnenwirksamkeit der Emissionskontingente“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus Sicht des Gutachters bestehen auch gegen die Weitergabe und Umverteilung ungenutzter Emissionskontingente keine Bedenken. Dies allerdings nur, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionskontingente nicht mehrfach genutzt werden. Die vom Gutachterbüro empfohlene Formulierung einer textlichen Festsetzung wurde daher 1:1 in den Bebauungsplan übernommen.

In der für Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für Gewerbegebiete „typische“ flächenbezogene Schalleistungspegel von 60dB(A) tags und nachts benannt. In dem Schallgutachten wird daher dargelegt, dass die aus gutachterlicher Sicht empfohlenen Werte für die Emissionskontingente, die bei den Tagwerten für die GE1 und GE 2 sowie das SO über 60 dB(A) liegen, aufgrund anzuwendender Berechnungsverfahren nicht mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach DIN 45691 vergleichbar sind.

Abschließend kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände wird im Vergleich mit den ermittelten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten [...] deutlich, dass die ermittelten Geräuschkontingente tags und nachts eine typische gewerbliche Nutzung ermöglichen. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Betriebe mit Klein-Produktion, Gewerbehöfe, Werkstätten, Büros und ähnliches vorgesehen. Derartige Nutzungen sind mit den ermittelten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten grundsätzlich möglich. Auch eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche ist mit den ermittelten

Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten möglich. Die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sind jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen“ (Seite 26).

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Basierend auf der Verkehrsprognose des Verkehrsgutachtens (siehe Anhang 2) 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 abfließen“ (Seite 28).

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. Obwohl innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone Hochbauten nicht zulässig sind, ist es für die daran anschließende überbaubare Grundstücksfläche erforderlich, Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Daher erfolgt eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche IV und V sowie die Aufnahme von textlichen Festsetzungen entsprechend der gutachterlichen Empfehlung.



Abb. 17: Lärmpegelbereiche (Quelle: T & H Ingenieure, Bremen)

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]“ (Seite 33).

Verkehrslärmfernwirkung

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 (siehe Abbildung 3 des Gutachtens, Seite 29) wird nachgewiesen, „dass an keinem der betrachteten Immissionsorte eine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt“ (Seite 30). 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“ (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“ (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.

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

6.5.2 Lichtemissionen

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

- Straßenbeleuchtungen,
- Objektbeleuchtungen sowie
- Scheinwerfer von Kraftfahrzeugen.

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.

Bezogen auf die Fahrverkehre kann es vor allem in der dunkleren Jahreszeit potentiell dazu kommen, dass aus dem Gewerbegebiet auf die Wörpedorfer Straße ausfahrende Fahrzeuge zu Blendungen der Bebauung auf der nördlich gelegenen Hofstelle führen. Um dies zu vermeiden, wurden durch den Erschließungsplaner Lage und Ausbildung der Zufahrtsstraße zwischen der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes und der Entwurfsfassung verschoben und neu konzipiert. Auch durch die Nutzung der Stellplätze des Sondergebietes kann es bei den der Wörpedorfer Straße zugewandten Stellplätzen zu Blendungen kommen. Dies wird auf der nachgelagerten Planungsebene durch geeignete gestalterische Maßnahmen (z. B. Mauer, Zaun, winterbelaubte Hecke) berücksichtigt. Für die Fahrverkehre auf den öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes und auf den Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass diese - analog zu allen anderen Baugebieten - konfliktfrei sind. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte wirksame Eingrünung nach Süden und Osten ist eine Beeinträchtigung der hier angrenzenden Flächen ebenfalls nicht zu erwarten.

6.5.3 Geruchsimmissionen

Aufgrund einer Anregung der Landwirtschaftskammer und entsprechend der Anforderung aus der Nebenbestimmung Nr. 7 des Bescheides zum Zielabweichungsverfahren hat der Vorhabenträger ein **Geruchsgutachten** bei dem Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH (Geruchsimmissionen / Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“, Oederquarth 15.06.2023, siehe Anhang 8) beauftragt. Diese betrachtet die landwirtschaftlichen Betriebe, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um das Plangebiet befinden, siehe nachfolgende Abbildung.

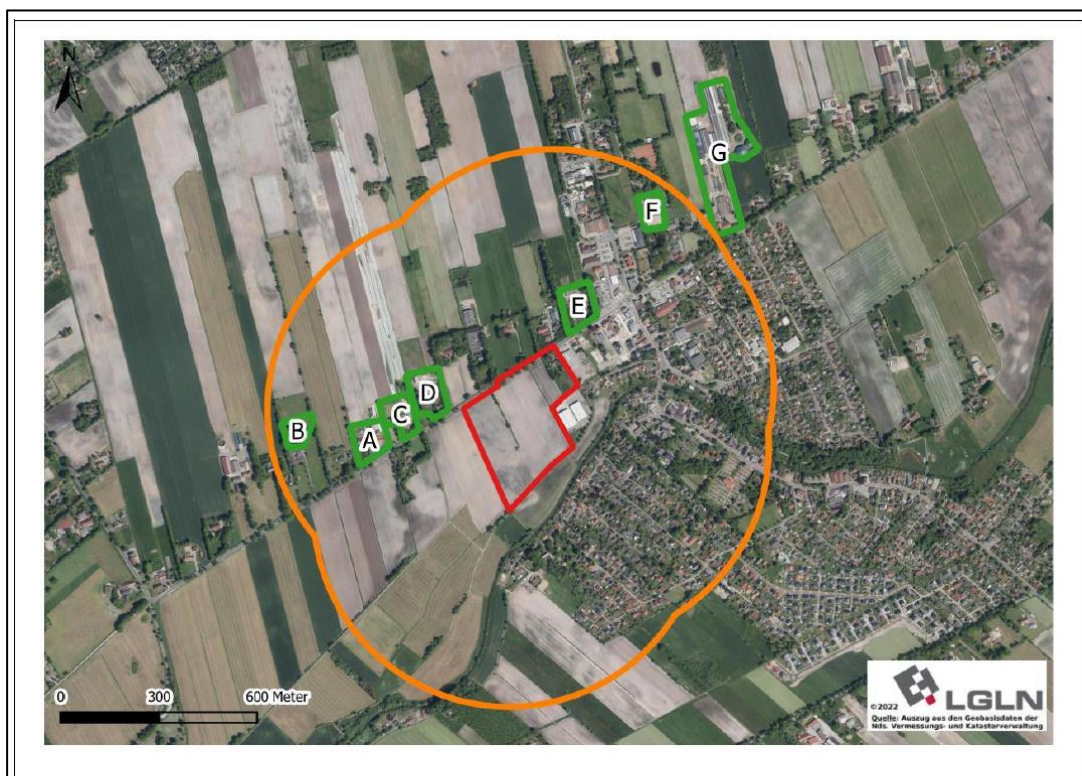


Abb. 3: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 51 (rot umrandet) und Lage der immissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe (grün umrandet) und des 600 m Radius (orange umrandet)

Abb. 18: Geruchsimmisionsrelevante Betriebsstandorte (Quelle: Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquarth)

Wie aus der vorstehenden Abbildung ersichtlich, befindet sich der Betrieb G außerhalb des 600 m Radius. Für diesen Betrieb „konnte durch Ausbreitungsrechnungen festgestellt werden, dass es durch die betrieblichen Anlagen zu relevanten Geruchsimmisionen im Planbereich kommt“ (Seite 6), daher wurde dieser auch in die Begutachtung mit einbezogen.

Zu den Eingangsdaten führt das Gutachten folgendes aus: „Für die Betriebe wurden zu der vorhandenen bzw. genehmigten Tierhaltung keine möglichen Erweiterungen der Tierbestände berücksichtigt. Es lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens keine Kenntnisse über konkrete Planungen und Erweiterungsabsichten (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage) vor. Aufgrund der teilweise geringeren Abstände der anderen Betriebe zur jeweils nächsten vorhandenen Wohnbebauung sind immissionsrelevante Erweiterungen der Betriebe zukünftig (vorbehaltlich der dann geltenden Rechtslage) nur genehmigungsfähig, wenn die Planungen zu einer Reduzierung der Geruchsimmisionen an den umliegenden Häusern führen resp. auch die Richtwerte hier weiter eingehalten werden können“ (Seite 7). Dieses Vorgehen deckt sich mit der geltenden Rechtsprechung, der zufolge in der Planung zu berücksichtigende Erweiterungsabsichten „hinreichend konkret“ sein müssen⁶.

⁶ „Soweit der Antragsteller nicht nur eine Bestandsgefährdung, sondern auch eine Einschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten einer landwirtschaftlichen Nutzung [...] geltend macht, ist anzuerkennen, dass bei der Bauleitplanung abwägungsbeachtlich nicht nur, das Bedürfnis danach ist, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang Voraussetzung ist allerdings, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt (vgl. Senatsurteil vom 04.01.1983 - 1 C 2/81 -, BPS 40 Nr. 34). Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (BVerwG, Beschluss vom 10.11.1998 - 4 BN 44.98-, juris Rn. 3; Beschluss vom 05.09.2000 -4 B 56.00 -,

Das Geruchsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Seite 2): „Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich von Grasberg. Die Flächen sind teilweise bebaut. Der überwiegende Teil stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Der Planbereich soll gem. § 8 und 11 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Dementsprechend ist dort ein Richtwert von 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit anzusetzen. Im Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Anlagen kommt unter den gegebenen Annahmen fast im gesamten Bereich der Planfläche zu einer Einhaltung des hier anzusetzenden Richtwertes in Höhe von 15 % der Jahresstunden. Im nordwestlichen Randbereich wird der hier anzusetzende Richtwert geringfügig mit 16 % der Jahresstunden überschritten. Bei diesem Bereich handelt es sich um eine Bauverbotszone.

Das Vorhaben ist unter den gegebenen Annahmen und aufgrund der dargestellten Prognoseergebnisse aus Sicht der Geruchsimmissionen somit grundsätzlich zulässig.“

Aus der nachfolgenden Abbildung kann das Rechenergebnis und hier vor allem der mit 16 % der Jahresstunden „zu viel“ belastete Bereich entnommen werden.

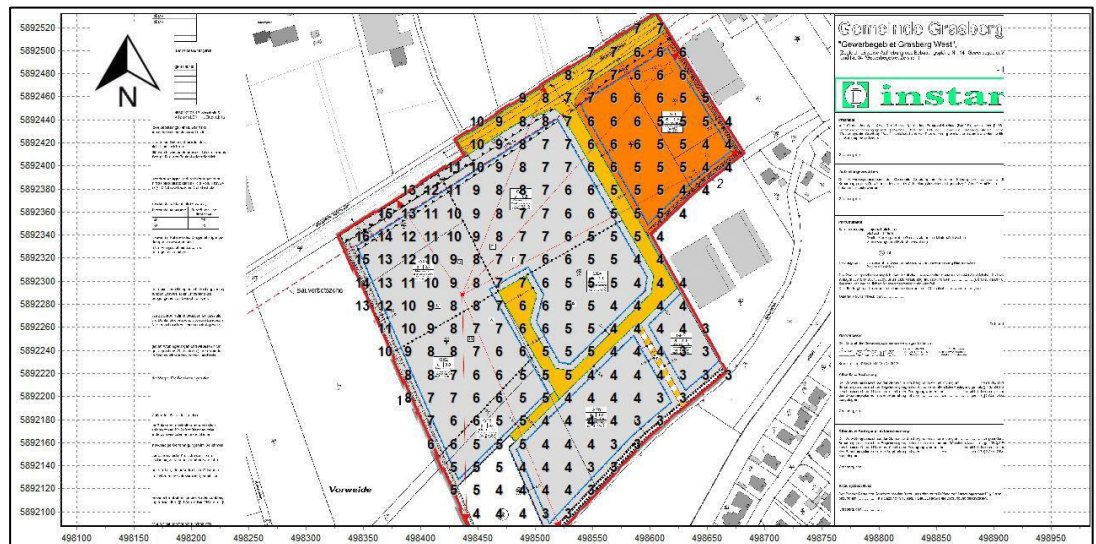


Abb. 19: Rasterwerte der belästigungsrelevanten Kenngröße in % der Jahresstunden (Quelle: Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquarth, Seite 21)

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

juris Rn. 7; vgl. auch Urteil vom 14.01.1993 - 4 C 19.90 -, juris Rn. 25 ff.)“
<http://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/portal/page/bsndprod.psml>, abgerufen am
 02.04.2020).

6.6 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 sind Teile des Plangebietes bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 mit der Festsetzung als *Gewerbegebiet* geregelt, so dass zumindest diese Bereiche bereits unabhängig von der vorliegenden Planung für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden können.

Für die weiteren Flächen ist zu konstatieren, dass sie nur ein vergleichsweise geringes Ertragspotenzial aufweisen und unter diesem Aspekt keine besonders bedeutsamen Flächen für die Landwirtschaft darstellen. 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.

Wie in den Kapiteln 2.4.4 und 4 ausführlich dargelegt, besteht in der Gemeinde Grasberg ein dringender Bedarf an Gewerbegrundstücken, so dass die vorliegende Planung den notwendigen Flächenumfang darstellt. Dies wird auch dadurch belegt, dass seit Bekanntwerden der Arbeiten zur Ausweisung eines Gewerbegebietes die Nachfrage die generierten Baugrundstücke deutlich übersteigt.

Für die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen wird es zu einer weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kommen. Hier sollen in erster Linie Flächen an der Wörpe in Anspruch genommen werden, die in der Regel durch ihren schmalen Flächenzuschnitt und die Wasserstände der Wörpe hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sind. Bedingt durch die ackerbauliche Nutzung des Plangebietes - und damit die geringe ökologische Empfindlichkeit – ergeben sich auch nur die geringstmöglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dies reduziert als Folge den Kompensationsflächenbedarf und damit auch einen weiteren potentiellen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

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 einen westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg sowie direkte Zufahrten über die Wörpendorfer Straße weiterhin sichergestellt.

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

6.7 Wald

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde durch die Niedersächsische Landforsten – Forstamt Rotenburg u. a. folgendes mitgeteilt:

„Aus forstwirtschaftlicher Sicht habe ich zu den Bauplanungen folgende Bedenken und Anregungen: Im südlichen Teil der Planfläche befindet sich Wald! In der Begründung wird dieser Grundstücksteil lediglich wie folgt beschrieben: „Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird durch den Hausgarten geprägt.“

Ob ein Grundstück, wie in diesem Fall durch das Planungsbüro behauptet, durch einen Hausgarten „geprägt“ wird, ist der Beschreibung der örtlichen Situation nicht dienlich, sie dient allenfalls zur Verschleierung der tatsächlichen Verhältnisse. Aus dem Umstand heraus, dass es sich hierbei eben um Wald im Sinne des NWaldLG handelt, sind diese Flächen in der Planung entsprechend zu behandeln und abzuarbeiten. Im vorliegenden Planentwurf ist das nicht beachtet worden.

Auf dem Grundstück befinden sich u. a. mittelalte Nadelbäume sowie junge Pappeln und Weiden, die teilweise aus den alten Stubben der ehemaligen Großbäume (s. Luftbildaufnahme) wachsen. Die übrigen, mit Bäumen bestandenen Bereiche sind private Grünflächen und Reste eines ehemaligen Hausgartens. Der kleine Teich im südlichen Bereich des Grundstückes zählt wegen seiner im Verhältnis zur Gesamtfläche des Waldes relativ geringen Größe zu den sogenannten Zubehörf Flächen gemäß § 2 (4) 3. NWaldLG zum Wald.“

Bei dem von den Niedersächsischen Landesforsten als Wald eingestuftem Gehölzbestand handelt es sich um einen Teil des Gartens des Grundstückes Wörpedorfer Straße Nr. 14a, der im Teilbereich 1 gelegen ist. 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 ist bis zum heutigen Tage an ein Bauunternehmen vermietet, das dort seine Mitarbeiter unterbringt. Der Garten wurde seitdem nicht mehr genutzt und gepflegt, so dass 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 sehr stark „aufgeräumt“ werden, da zahlreiche Bäume durch Windwurf umgestürzt und umgebrochen waren. So sind etliche Bäume auch auf den Zaun der benachbarten Zimmerei Bahrenburg gestürzt.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass es sich entgegen den Ausführungen der Niedersächsischen Landesforsten 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.

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

6.8 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.

6.9 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.

Zudem kann bereits ansässigen Betrieben, die seit etlichen Jahren Erweiterungs- oder Umsiedlungsmöglichkeiten am Standort Grasberg suchen, mit der vorliegenden Planung ein

Angebot unterbreitet werden. Damit können die Betriebe in der Gemeinde gehalten werden, was nicht nur zu Steuereinnahmen führt, sondern auch zu einer Stärkung weiterer Betriebe, die durch Mitarbeiter (Einkaufen, Gastronomie etc.) genutzt werden.

6.10 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.

6.11 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.

Entlang der Landesstraße befinden sich innerhalb des Plangebietes Leitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz sowie der EWE, der Telekom und der Vodafone. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

7. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Naturschutzfachliche Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ (EU-Kennzahl: 2718-332) sowie das Naturschutzgebiet Untere Wörpe (NSG LÜ 00362). Auf die sich daraus ergebenden Auflagen in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen wird hingewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wörpe. Die Bestimmungen der Verordnung vom 21.06.2016 sind zu beachten.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

8.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,1 ha und untergliedert sich in zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 beinhaltet eine Fläche von ca. 1,4 ha, während Teilbereich 2 die verbleibende Fläche von ca. 7,7 ha einnimmt. Teilbereich 1 liegt in einer Distanz von ca. 66 m nordöstlich des Teilbereichs 2. Die beiden Teilbereiche befinden sich am westlichen Rand der Ortschaft Grasberg, südlich der Wörpedorfer Straße (L 113). Die räumliche Lage der Teilbereiche ist Abbildung 1 der Begründung und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Die zentrale Planaussage der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg ist die Darstellung einer etwa 1,4 ha großen *Sonderbaufläche (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ innerhalb des Teilbereichs 1. Im Teilbereich 2 besteht die zentrale Planaussage in der Darstellung von 4,9 ha *Gewerblicher Baufläche (G)*, von 0,7 ha *Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)* und von 2,1 ha *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt den Teilbereich 1 derzeit als *Gewerbliche Baufläche* dar. Für den Teilbereich 2 besteht eine Darstellung *Fläche für die Landwirtschaft* nördlich des Wegs Kötnerteilen. Südlich des Wegs Kötnerteilen stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans bisher eine *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“* dar.

Für die geplante Ausweisung eines neuen Standortes für einen Lebensmittelvollsortimenter im Teilbereich 1 sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes, in welchem sich kleine und mittlere Gewerbebetrieb ansiedeln sollen, am westlichen Ortsrand mit erforderlichen Flächen für die Entwässerung und den ökologischen Ausgleich im Teilbereich 2, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Anstelle der *Gewerblichen Baufläche (G)* im Teilbereich 1 wird zukünftig eine *Sonderbaufläche (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dargestellt. Die bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* gekennzeichneten Bereiche des Teilbereichs 2 werden in Zukunft als *Gewerbliche Baufläche (G)* und im westlichen Teilbereich als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)* dargestellt. Der im Süden des Teilbereichs 2 derzeit als *Öffentliche Grünfläche* dargestellte Bereich jenseits des Weges Kötnerteilen wird zukünftig als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden in den Bereichen, in denen bisher keine Bauflächendarstellungen existierten, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet. Aufgrund des Detaillierungsgrades können allerdings keine genauen Berechnungen erfolgen, sondern lediglich auf Annahmen basierende Abschätzungen. Da der Flächennutzungsplan keine Baurechte begründet entspricht dieses Vorgehen der bundeseinheitlichen Planungssystematik. Der genaue Kompensationsbedarf wird

dementsprechend auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene (hier: Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ der Gemeinde Grasberg) ermittelt.

Zu berücksichtigen ist allerdings die Tatsache, dass für den Teilbereich 1 durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ aus dem Jahr 1983 bereits eine rechtskräftige Festsetzung als *eingeschränktes Gewerbegebiet* sowie *Mischgebiet* besteht, siehe nachfolgende Abbildung. Dementsprechend sind hier bereits Eingriffe planungsrechtlich zulässig, die bei der überschlägigen Ermittlung der mit der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe zu berücksichtigen sind.

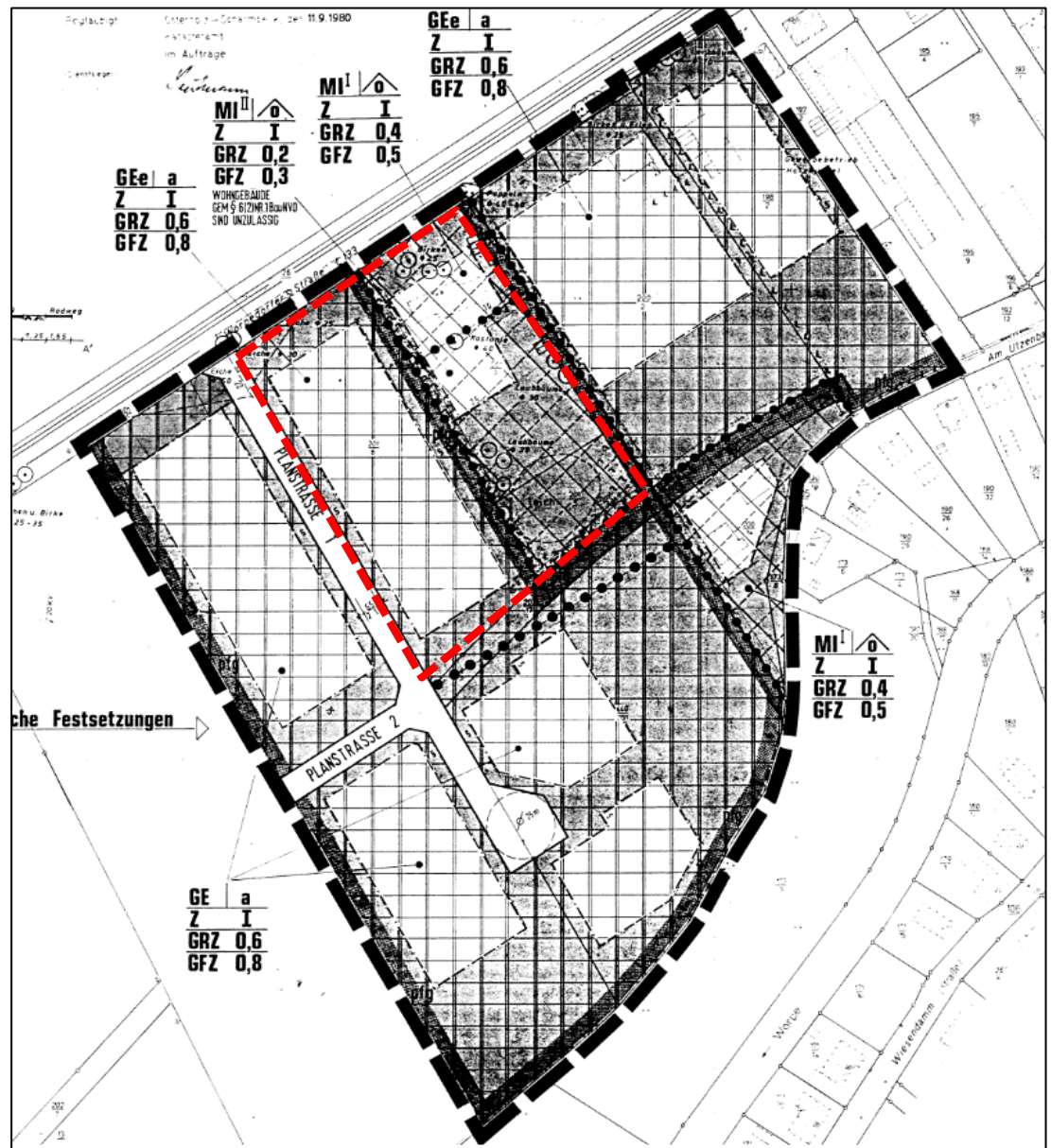


Abb. 20: Bebauungsplan Nr. 14 (die mit der 30. FNPÄ überplanten Bereiche rot gekennzeichnet)

8.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen.

8.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz stammt aus dem Jahr 2001⁷. Für das Gebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Anlage 1: Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Die beiden Teilbereiche des Änderungsbereichs und ihre Umgebung befinden sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> . Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.
Anlage 4: Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Die Teilbereiche und ihre angrenzende Umgebung befindet sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> und hier in der naturräumlichen Untereinheit des <i>Grasberger Moores</i> . Die Qualität des Landschaftsbildes ist <i>bedeutend</i> . Es ist eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten gegeben</i> , jedoch erstreckt sich diese Bedeutung nur bis zum nördlichen Straßenrand der nördlich des Änderungsbereichs verlaufenden Wörpedorfer Straße (L 133). Im Norden der Teilbereiche ist eine <i>Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild</i> vorhanden, welche sich zu großen Teil auf außerhalb des Teilbereichs 2 liegende Flächen erstreckt.
Anlage 10: Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche	Der Änderungsbereich stellt zum Teil <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dar. Angrenzende Bereiche: Westlich des Teilbereichs 2 werden ebenfalls <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt.
Anlage 12: Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Der Westen des Teilbereichs 2 befindet sich möglicherweise innerhalb eines <i>Landschaftsschutzgebiets >3 ha</i> . Eine genaue Aussage hierzu ist aufgrund der fehlenden Detailschärfe der Karte nicht zu treffen [Anm.: Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet liegt nicht vor]. Für den Osten des Änderungsbereichs bestehen keine Darstellungen. Angrenzende Bereiche: Etwa 110 m westlich des Teilbereichs 2 ist ein <i>schutzwürdiger Bereich gemäß den Erfassungen der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen (Landesweite Kartierung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1991-98) über 3 ha</i> vorhanden. Südlich der Teilbereiche ist die <i>Renaturierung eines Fließgewässers / Fließgewässerabschnitts vordringlich</i> .
Abb. 2: Flächennutzung	Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist eine <i>Grünlandnutzung</i> vorherrschend. Angrenzende Bereiche: Westlich und südlich grenzen Bereiche einer <i>Grünlandnutzung</i> an, während die Bereiche nördlich und östlich des Änderungsbereichs als <i>vorherrschend Siedlung</i> gekennzeichnet sind.
Abb. 3: Geologische Übersicht	Der Norden des Änderungsbereichs wird durch seine pleistozäne Entstehung geprägt. In ihm sind <i>fluvatile Ablagerungen</i> , z. B. <i>Niederterrassen</i> , vorhanden. Die Böden bestehen hier aus <i>Fein-, Mittel- und Grobsanden</i> . Der Süden des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines im Holozän entstandenen Bereichs <i>fluvialer Ablagerungen (Auensedimente)</i> wobei <i>Ton, Schluff, Sand und untergeordnet Kies</i> vorhanden ist. Angrenzende Bereiche: Ebenso wie im Geltungsbereich befinden sich <i>pleistozäne fluvatile Ablagerungen</i> , z. B. <i>Niederterrassen</i> und holozäne <i>fluvialer Ablagerungen (Auensedimente)</i> in dessen Umgebung.
Abb. 4: Bodenkundliche Standorte	Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Bereichs der <i>Moore</i> und weist <i>feuchte bis nasse Niedermoorböden: Niedermoor, stellenweise Anmoorgleye</i> auf. Angrenzende Bereiche: Die angrenzenden Bereiche befinden sich ebenfalls innerhalb von <i>Mooren</i> und weisen <i>feuchte bis nasse Niedermoorböden: Niedermoor, stellenweise Anmoorgleye</i> auf. Zudem sind nördlich des Geltungsbereichs <i>feuchte bis nasse Hochmoorböden: Hochmoor, teilweise abgetorft oder tief umgebrochen</i> vorhanden.

⁷ Landkreis Osterholz, Der Oberkreisdirektor -Untere Naturschutzbehörde, 2001: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000. Osterholz – Scharmbeck.

Abb. 5: Heutige potentielle natürliche Vegetation	Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht für den Änderungsbereich in einem <i>Erlenbruchwald</i>. Angrenzende Bereiche: Nördlich des Änderungsbereichs stellt ein <i>Hochmoor-Vegetationskomplex</i> (<i>Pflanzengesellschaften entwässerter, kultivierter, in Abtorfung begriffener oder lebender Hochmoore</i>) die potentiell natürliche Vegetation dar. Östlich und westlich des Änderungsbereichs besteht die potentiell natürliche Vegetation aus einem <i>Erlenbruchwald</i> und südlich aus einem <i>Birken-Eichenwald</i>.
Abb. 6a: Naturschutzprogramme des Landes Niedersachsen	Die beiden Teilbereiche des Änderungsbereichs befinden sich innerhalb eines <i>Schwerpunktraums zur Fortführung des niedersächsischen Fischotterprogramms</i> in einem <i>Zuwanderungsgebiet</i>, z. Zt. <i>geringer Fischotterbestand</i>. Angrenzende Bereiche: Die 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. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Wörpe, welche gem. <i>Niedersächsischem Fließgewässerprogramm</i> ein <i>Verbindungsgewässer</i> darstellt.

8.3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg⁸ aus dem Jahr 1995 werden folgende Aussagen und Umweltziele für den Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Änderungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg

Karte 1: Landschaftseinheiten	Der Änderungsbereich befindet sich hauptsächlich innerhalb der Landschaftsbildeinheit <i>Niederung der Wörpe</i>. Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus einem <i>Feuchten Birken-Eichenwald</i> oder einem <i>Erlenbruchwald</i>. Ein kleiner Bereich im Osten des Änderungsbereichs ist der Landschaftsbildeinheit <i>Siedlung</i> zugehörig. Angrenzende Bereiche: Östlich des Teilbereichs 1 befindet sich die Landschaftsbildeinheit <i>Siedlung</i>, während die verbleibenden, an die Teilbereiche angrenzenden Flächen von der Landschaftsbildeinheit <i>Niederung der Wörpe</i> umgeben sind.
Karte 2: Biotoptypen / Nutzungen	Im Westen des Teilbereichs 2 befinden sich zwei Standorte eines <i>Intensivgrünlands feuchter Ausprägung</i>, an welches sich im Osten des Teilbereichs 2 ein <i>Intensivgrünland</i> anschließt. Der Nordosten des Teilbereichs 1 wird durch eine <i>Gewerbliche Baufläche</i> geprägt. Innerhalb des <i>Intensivgrünlands feuchter Ausprägung</i>, der <i>Gewerblichen Baufläche</i> und entlang des Straßenverlaufs der nördlich der Teilbereiche verlaufenden Straße, befinden sich einige <i>Laubbäume einzelstehend</i> und <i>Einzelsträucher</i>. Angrenzende Bereiche: Westlich des Teilbereichs 2 ist ein <i>Acker</i> vorhanden. Des Weiteren wird der Änderungsbereich von <i>Intensivgrünland</i> umgeben. Einige <i>Laubbäume einzelstehend</i> und <i>Einzelsträucher</i> befinden sich ebenfalls in den an die Teilbereiche angrenzenden Flächen. Nördlich der Wörpedorfer Straße ist zudem ein <i>Sonstiger Laubwald</i> vorhanden.
Karte 3: Arten und Lebensgemeinschaften	Für die beiden Teilbereiche bestehen, ebenso wie für ihre umliegenden Flächen, keine Darstellungen.
Karte 4: Landschaftsbild, Vielfalt, Eigenart, Schönheit	Die beiden Teilbereiche weisen eine <i>bedeutende</i> Qualität des Landschaftsbildes auf. Im Südosten ist zudem eine <i>Parkanlage</i> vorhanden. Angrenzende Bereiche: Nördlich des Änderungsbereichs ist das Landschaftsbild von <i>hoher</i> Qualität. Die restlichen die Teilbereiche umgrenzenden Flächen sind von <i>bedeutender</i> Qualität.
Karte 5: Boden, Wasser, Klima / Luft	Für die Teilbereiche und ihre angrenzenden Bereiche bestehen keine Darstellungen.

⁸Planungsgruppe grün – köhler – storz & partner, 1995: Landschaftsplan Grasberg. Grasberg.

Karte 6: Belastungen und Gefährdungen von Natur und Land- schaft	Der Osten des Teilbereichs 1 befindet sich innerhalb einer <i>Gewerblichen Baufläche</i> . Der Großteil der beiden Teilbereiche liegt innerhalb einer <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Zone mit erhöhter Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tieren; erhöhte Lärmbelastigung (die tatsächliche Belastungszone weicht je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert ab)</i> . Angrenzende Bereiche: Südlich der Teilbereiche bestehen keine Darstellungen. Nördlich ist eine <i>Gewerbliche Baufläche</i> vorhanden. Nördlich beider Teilbereiche sowie westlich des Teilbereichs 2 und östlich des Teilbereichs 1 ist eine <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Zone mit erhöhter Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tieren; erhöhte Lärmbelastigung (die tatsächliche Belastungszone weicht je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert ab)</i> vorhanden.
Karte 7: Landschaftsent- wicklung	Der Westen des Teilbereichs 2 befindet sich innerhalb der <i>Wörpeniederung</i> wobei hier die <i>Freihaltung (bestimmter Bereiche) von weiteren baulichen Anlagen</i> dargestellt wurde. Im Teilbereich 1 wird der <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> . Innerhalb des Teilbereichs 1 ist zudem eine <i>Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich</i> . Im Südosten des Teilbereichs 1 wird eine <i>Grenze zukünftiger Bebauung</i> dargestellt. Angrenzende Bereiche: Nördlich des Änderungsbereichs soll eine <i>Allee Neupflanzung</i> erfolgen. Östlich des Teilbereichs 1 ist ein Siedlungsbereich vorhanden, in welchem dieselben Dringlichkeiten wie im Teilbereich 1 bestehen. Die westlich und südlich des Teilbereichs 2 vorhandenen Gebiete befinden sich innerhalb der <i>Wörpeniederung</i> wobei hier die <i>Freihaltung (bestimmter Bereiche) von weiteren baulichen Anlagen</i> dargestellt ist.
Karte 8: Entwicklung schutzwürdiger Bereiche	Für die Teilbereiche bestehen keine Darstellungen. Angrenzende Bereiche: Südöstlich und südlich des Teilbereichs 1 befinden sich <i>Bereiche die aus fachlicher Sicht die Voraussetzungen zur Ausweisung von Schutzgebieten erfüllen</i> .

8.3.3

Schutzgebiete und –objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) befinden sich im Geltungsbereich der vorliegenden 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg nicht.

Die Umweltkarten Niedersachsen⁹ stellen für den Süden des Teilbereichs 2 das Vorhandensein eines *Naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebiets mit Auenbezug* mit der Gebietskategorie *Niedermoor* dar. Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Süden des Teilbereichs 2 sowie ein äußerst kleiner Bereich der *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R-Regenrückhaltebecken)* liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wörpe.

Im Süden grenzt an den Teilbereich 2 das Naturschutzgebiet *Untere Wörpe (LSG 362)* und das FFH-Gebiet *Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor* (EU-Kennzahl 2718-332) an. Die südlich des Weges Kötnerteilen gelegenen Flächen liegen innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes Wörpe.

8.3.4

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.

Im Osten des Teilbereichs 1 ist bereits eine Bebauung durch ein Wohnhaus und seine Nebenanlagen vorhanden. Die weiteren innerhalb der Teilbereiche liegenden Flächen stellen landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie Gehölze dar, die das Vorkommen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten nicht erwarten lassen. Zudem bestehen im Geltungsbereich Vorbelastungen durch die nördlich der Teilbereiche verlaufende Wörpedorfer Straße, deren Kfz-Verkehr Schall und Luftschadstoffe emittiert. Östlich des Teilbereichs 1 bestehen zudem bereits großflächige Gewerbebetriebe.

⁹Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021: Umweltkarten Niedersachsen. Hannover.

Im Süden des Teilbereichs 2 wird zukünftig eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt, wodurch einerseits beeinträchtigende Eingriffe in die Umwelt vermieden werden und andererseits sogar eine ökologische Aufwertung erfolgt, da die Fläche inzwischen Bestandteil des gemeindeeigenen Kompensationsflächenpools ist.

Die Flächenausnutzung für die *gewerbliche Baufläche* und das *Sondergebiet* wird auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 51 Gewerbegebiet Grasberg West) u. a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf nachfolgender Planungsebene wird unter dem Aspekt des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung angestrebt. Mit Ausnahme der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*, wird damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle des Gemeindegebietes verhindert.

Um weiter zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Änderungsbereichs 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.

8.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

8.4.1 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 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Geltungsbereiches bildet eine Biotoptypenkartierung, die im April 2021 durch den Dipl. Biol. Dieter von Barga durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewandt. 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 der §§ 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 so genannter „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 von 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, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell 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).¹⁰

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert. Anschließend wird ihnen eine Wertstufe (WS) entsprechend den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2012) zugewiesen.

Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung der Planung. Diese sind zu ermitteln und darzulegen. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen richtet sich ebenfalls nach dem Breuer-Modell (2006) und berücksichtigt die Anforderungen der Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher werden im nächsten Schritt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der prognostizierten Umweltauswirkungen benannt (s. Tab. 4). In Tabelle 4 (S. 61) wird der voraussichtliche Kompensationsbedarf abgeschätzt, der genaue Kompensationsbedarf und die

¹⁰ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

konkreten Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Grasberg) ermittelt. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung des voraussichtlichen Kompensationsumfanges richtet sich nach dem Breuer-Modell (2006).

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist lediglich eine sehr grobe Einschätzung der Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad des Planvorhabens keine genaueren Aussagen zulässt. Deswegen konzentriert sich der Umweltbericht auf die wesentlichen Beeinträchtigungen und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneten Planungsebenen zu konkretisieren.

8.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (voraussichtliche Beeinträchtigungen)

8.4.2.1 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 gleichzeitig innerhalb des Änderungsbereichs, welcher zudem in zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche untergliedert ist, gleichermaßen stark auswirken werden.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, 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 Maßnahmen zur Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich mit der Umsetzung der *Sonderbaufläche (SO)* und der *Gewerblichen Baufläche* sowie des Regenwasserrückhaltebeckens einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für Gebäude und die Infrastruktur zu nennen. Dadurch kommt es zu einem Verlust von Lebensstätten, zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biototypen zu erwarten.

Für den Teilbereich 1 sind diese Beeinträchtigungen allerdings durch den Bebauungsplan Nr. 14 bereits grundsätzlich zulässig.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Der Fahrzeugverkehr wird sich durch die Entwicklung der *Sonderbaufläche (SO)* „*Großflächiger Einzelhandel*“ im Teilbereich 1 auf der Wörpedorfer Straße durch Kundenverkehre erhöhen, wobei vergleichbare Verkehre schon auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 entstehen könnten. Ebenso wird die Errichtung von Gewerbebetrieben auf der *Gewerblichen Baufläche (G)* zusätzliche Fahrzeugverkehre im Teilbereich 2 und auf der Wörpedorfer Straße hervorrufen.

Der Betrieb des großflächigen Einzelhandels und der Gewerbebetriebe ist mit Schallemissionen während der Öffnungs- und Lieferzeiten bzw. der Arbeitszeiten verbunden.

Durch die Lage der beiden Teilbereiche des Änderungsbereichs am westlichen Ortsrand von Grasberg, können eventuell anfallende Geruchsemissionen zügig abtransportiert werden.

Der in den Gewerbebetrieben und dem großflächigen Einzelhandel anfallende Abfall wird durch qualifizierte Abfallunternehmen entsorgt. Gefährliche Stoffe, die in dem Gewerbegebiet

anfallen können, müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht gelagert bzw. entsorgt werden.

Auswirkungen im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen

Es sind keine weiteren Projekte oder Pläne bekannt, deren Auswirkungen mit denen der vorliegenden Planung kumulieren.

8.4.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen

Durch die Darstellung eines *Sondergebiets* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ im Teilbereich 1 werden sich die zulässigen Eingriffe ggü. denjenigen aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 nicht erhöhen. In dem Teilbereich 2 werden mit der Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche* und einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* erstmalig Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen ermöglicht, die zu einem fast vollständigen Verlust von Biotoptypen führen. In der untenstehenden Tabelle 4 sind neben dem zu beurteilenden Umweltzustand, sowie den prognostizierten Auswirkungen, auch die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der voraussichtliche Kompensationsbedarf schutzgutbezogen dargestellt.

Tab. 4: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	<u>Teilbereich 1:</u> • Soziale Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstätte in den <i>Mischgebieten</i> (MI) im Osten des Teilbereichs 1. • Bedeutung als Arbeitsstätte in dem festgesetzten <i>Gewerbegebiet</i> (GE). • Keine Bedeutung für die menschliche Gesundheit. • Keine Bedeutung im Sinne von Heimat. • Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen sind durch die nördlich angrenzende Wörpedorfer Straße (L 133). <u>Teilbereich 2:</u> • Bedeutung als Arbeitsstandort in Form einer landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb. • Bedeutung für die Produktion von Futter-/ Nahrungsmitteln. • Keine Bedeutung im Sinne von Heimat. • Der Weg Kötnerteilen besitzt eine mittlere Bedeutung als Ort der Naherholung für Spaziergänger/ Radfahrer. • Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen sind durch die nördlich angrenzende Wörpedorfer Straße (L 133). Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> • Weiterhin keine Bedeutung für die menschliche Gesundheit. • Steigerung der Bedeutung durch die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts. • Steigerung der sozialen Bedeutung als Arbeitsstandort. • Weiterhin keine Bedeutung im Sinne von Heimat. • Anstieg der Belastung der Teilbereiche durch Kfz-bedingte Luftschadstoff- und Schallemissionen. <u>Teilbereich 2:</u> • Steigerung der sozialen Bedeutung als Arbeitsstandort. • Wegfall der Bedeutung als Ort der Futter-/ Nahrungsmittelproduktion. • Weiterhin keine Bedeutung im Sinne von Heimat. • Weg Kötnerteilen weiter nutzbar. • Entwicklung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> wodurch das Landschaftsbild südlich des Wegs Kötnerteilen aufgewertet wird. Diese Fläche bietet zukünftig außerdem wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ein geeignetes Habitat. • Anstieg der Belastung der Teilbereiche durch Kfz-bedingte Luftschadstoff- und Schallemissionen.	• Mit der Gestaltung der <i>Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> wird im Süden des Teilbereichs 2 ein naturnaher Bereich geschaffen. In diesem lassen sich zukünftig wildlebenden Tierarten sowie sich spontan ansiedelnden Arten des Naturraums in ihrem Lebensraum beobachten, wodurch dieser Bereich der menschlichen Naherholung zuträglich ist. Kein Kompensationsbedarf

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
		Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	
Fläche	<u>Teilbereich 1:</u> - Zulässige Versiegelungen durch den Bebauungsplan Nr. 14 von ca. 60 % für Hauptanlagen und bis zu 100 % für Nebenanlagen aufgrund der Baunutzungsverordnung von 1977. <u>Teilbereich 2:</u> - Keine bestehenden Versiegelungen im Teilbereich 2, bis auf den Weg Kötnerteilen. - Teilbereich 2 durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (Acker) geprägt. Versiegelte Bereiche: Geringe Bedeutung (Wertstufe 1) Übriger Geltungsbereich: Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> - Großflächige Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der <i>Sonderbaufläche</i>, wobei auch Überschreitungen der GRZ von 0,8 zugunsten einer besseren Ausnutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sind weiterhin zulässig. Versiegelte Fläche (Wertstufe 1), zukünftig versiegelbar (WS 1) → Keine erheblichen Beeinträchtigungen. <u>Teilbereich 2:</u> - Großflächige Versiegelung der bisherigen Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der <i>Gewerblichen Baufläche</i>, wobei auch Überschreitungen der GRZ von 0,8 zugunsten einer besseren Ausnutzung festgesetzt werden können. - Errichtung einer wassertechnischen Anlage (Regenrückhaltebecken) im Süden des Teilbereichs, was mit Eingriffen in das Schutzgut <i>Fläche</i> einhergeht. - Der Weg Kötnerteilen bleibt unverändert erhalten. Nicht versiegelte Fläche (WS 2), zukünftig versiegelbar (WS 1) → Erhebliche Beeinträchtigungen. Nicht versiegelte Fläche (WS 2), zukünftig nicht versiegelbar (WS 2) → Keine erheblichen Beeinträchtigungen.	- Darstellung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> im Süden des Teilbereichs 2. - Begrenzung der Grundflächenzahl auf nachfolgender Planungsebene. - Ausnutzung bereits planungsrechtlich zulässigerweise versiegelbarer Bereiche im Teilbereich 1. Die <i>Gewerblichen Baufläche</i> (ca. 4,9 ha) darf zukünftig voraussichtlich bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist aufgrund seiner voraussichtlich nicht naturnahen Ausgestaltung und erforderlichen Auskofferungen vollflächig als beeinträchtigte Fläche (0,7 ha) zu bewerten. Damit dürfen zukünftig ca. 4,62 ha (= 4,9 ha x 0,8) + 0,7 ha) versiegelt werden, was einen Kompensationsbedarf von ca. 2,31 ha, bei einem Kompensationsfaktor von 1 : 0,5 für das Schutzgut <i>Fläche</i> bzw. <i>Boden</i>, hervorruft. Auf der im Süden des Teilbereichs 2 dargestellten <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> bleibt das Schutzgut unberührt, gleiches gilt für den Weg Kötnerteilen. Der genaue Kompensationsbedarf ist auf nachfolgender Planungsebene zu ermitteln.
Pflanzen und Tiere	<u>Teilbereich 1:</u> Aktuell sind in dem Teilbereich folgende Biotoptypen anzutreffen: Birken- und Zitterpappelpionierwald (WPB) vergesellschaftet mit Ruderalgebüsch (BRU) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE) Keine Zuordnung zu einer Wertstufe Allee / Baumreihe (HBA) Keine Zuordnung zu einer Wertstufe Einzelstrauch (BE) Keine Zuordnung zu einer Wertstufe	<u>Teilbereich 1:</u> Aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf. <u>Teilbereich 2:</u> - Durch die vorliegende Bauleitplanung werden nahezu alle Biotoptypen überplant. - Die <i>Gewerbliche Baufläche</i> ist zukünftig dem <u>Biotoptyp Gewerbegebiet</u> (OGG) zuzuordnen, hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. - Im Bereich der <i>Fläche für die Wasserwirtschaft, den</i>	Vermeidungsmaßnahmen: - Reduzierung der Inanspruchnahme auf das für die geplante Nutzung unbedingt erforderliche Maß. - Inanspruchnahme bereits planungsrechtlich versiegelbarer Flächen im Teilbereich 1. - Inanspruchnahme ökologisch geringwertiger Ackerfläche im Teilbereich 2. - Darstellung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> im Süden des

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/ Binsen (VEF) Allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe IV) Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) Geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) vergesellschaftet mit Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR) Besondere Bedeutung (Wertstufe V) Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) vergesellschaftet mit Nährstoffreicher Nasswiese (GNR) Besondere Bedeutung (Wertstufe V) Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Acker (A) Geringe Bedeutung (Wertstufe I) Artenreicher Scherrasen Geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) Gewerbegebiet (OGG) Geringe Bedeutung (Wertstufe I) Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 als Gewerbe- und Mischgebietes ist eine Beseitigung dieser Lebensräume bereits planungsrechtlich zulässig. <u>Teilbereich 2:</u> Ruderalgebüsch (BRU) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Allee / Baumreihe (HBA) Keine Zuordnung zu einer Wertstufe Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) vergesellschaftet mit Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III)	<i>Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</i> wird ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet, wobei es zu Auskofferungen mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Biotoptypen kommt. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Entwicklung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wodurch deren Attraktivität als Habitat für wildlebende Tierarten zunimmt und Raum zu langfristiger Etablierung naturnaher Pflanzentypen gegeben wird. Diese Fläche erfährt keine erhebliche Beeinträchtigung. Innerhalb des Teilbereiches 2 Wertstufenminderung der bisher vorhandenen Biotoptypen der Wertstufe III auf Wertstufe I. Wertstufensteigerung im Bereich naturnaher Flächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Beeinträchtigung der Biotoptypen, welche keiner Wertstufe zugeordnet werden, sodass diese zukünftig einen Biotyp geringerer Bedeutung (Wertstufe I) darstellen.	Teilbereichs 2. - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf nachgelagerter Planungsebene. - Festsetzung von Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben im Teilbereich 2 bestehen Kompensationsbedarf: Es entsteht Kompensationsbedarf für die überplanten Biotoptypen der Wertstufen III, IV und V. Von einer Überplanung sind die Biotoptypen: <i>Ruderalgebüsch (BRU), Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE), Allee / Baumreihe (HBA), Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) sowie Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) vergesellschaftet mit Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> kompensationserheblich betroffen. Die Biotoptypen sind im Verhältnis von mindestens 1:1 auszugleichen. Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes wird für den Teilbereich 2, betreffend die <i>gewerbliche Baufläche</i> und das <i>RRB</i>, von einem 10 %igen Anteil an Biotopen der Wertstufen III, IV und V, d. h. von 0,56 ha, ausgegangen. <u>Der konkrete Kompensationsbedarf wird auf der Ebene des Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 51) bestimmt.</u> Mögliche Kompensationsmaßnahmen: Entwicklung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Änderungsbereichs, wodurch von Gehölzen und hochwüchsigen Ruderalgewächsen beeinträchtigte Biotoptypen ausgeglichen werden können. Nutzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für erforderliche Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Acker (A) Geringe Bedeutung (Wertstufe I) Straße (OVS) Geringe Bedeutung (Wertstufe I)		
Boden	<u>Teilbereich 1:</u> - Die Böden des Teilbereichs 1 sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits zulässigerweise durch Versiegelung und Überbauung zu 100 % überprägt. Versiegelte / gestörte Bereiche: Geringe Bedeutung (Wertstufe 1) <u>Teilbereich 2:</u> - Nach Angaben des Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) 2023) handelt es sich bei dem im Teilbereich 2 vorherrschenden Bodentyp um einen <i>Tiefen Gley mit Erdniedermoorauflage</i>. - Im Süden ist nach Angaben des Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) 2023) zudem ein <i>Tiefes Erdniedermoor</i> vorhanden. - Durch die landwirtschaftliche Nutzung nördlich des Weges Kötnerteilen, mit Ausnahme einzelner Gehölze bzw. Gehölzreihen, ist der Boden bereits starken anthropogen verursachten Beeinträchtigungen unterworfen. - Die Böden des Teilbereichs 2 unterlagen bisher keinen Versiegelungen der Bodenoberfläche. Ausgenommen des Weges Kötnerteilen. - Abgrabungen sind im Bereich des Grabens nördlich des Weges Kötnerteilen zu verzeichnen, so dass hier gestörte Bodenverhältnisse vorliegen. Versiegelte / gestörte Bereiche: Geringe Bedeutung (Wertstufe 1) Übrige Flächen: Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> - Durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> mit der Zweckbestimmung „<i>Großflächiger Einzelhandel</i>“ innerhalb des Teilbereichs 1 kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen ggü. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14. Versiegelte Bereiche: Wertstufe vorher 1, nachher 1 Keine erhebliche Beeinträchtigung <u>Teilbereich 2:</u> - Die Bodenoberfläche der <i>Gewerblichen Baufläche</i> darf zukünftig durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden, sodass in diesen Bereichen keine naturnahe Pedogenese mehr stattfinden kann. - Mit der Errichtung einer wasser-technischen Anlage (Regenrückhaltebecken) im Süden des Teilbereichs, gehen Eingriffen in das Schutzgut <i>Boden</i> einhergeht. - Im Bereich der als <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> dargestellten Fläche finden keine Bodenversiegelungen statt. - Der Weg Kötnerteilen sowie der ihn begleitende Graben bleiben unverändert. Versiegelte / gestörte Bereiche: Wertstufe vorher 1, nachher 1 Keine erhebliche Beeinträchtigung Zukünftig versiegelte Flächen: Wertstufe vorher 2, nachher 1 Erhebliche Beeinträchtigung Übrige Bodenstandorte: Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. - Verwendung, sofern möglich, von wasserdurchlässigen Befestigungen/ Materialien. - Nutzung des Teilbereichs 1, der bereits eine deutliche Überprägung und damit nicht mehr die natürliche Bodengene-ese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. - Darstellung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> im Süden des Teilbereichs 2. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Teilbereich 2 bleiben bestehen. Kompensationsbedarf: Die <i>Gewerbliche Baufläche</i> (ca. 4,9 ha) darf zukünftig voraussichtlich bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist aufgrund seiner voraussichtlich nicht naturnahen Ausgestaltung und erforderlichen Auskofferungen vollflächig als beeinträchtigte Fläche (0,7 ha) zu bewerten. Damit dürfen zukünftig ca. 4,62 ha (= 4,9 ha x 0,8) + 0,7 ha) versiegelt werden, was einen Kompensationsbedarf von ca. 2,31 ha, bei einem Kompensationsfaktor von 1 : 0,5 für das Schutzgut <i>Boden</i> bzw. <i>Fläche</i>, hervorruft. Auf der im Süden des Teilbereichs 2 dargestellten <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> bleibt das Schutzgut unberührt, gleiches gilt für den Weg Kötnerteilen und den ihn begleitenden Graben.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
			Der genaue Kompensationsbedarf ist auf untergeordneter Planungsebene zu ermitteln.
Wasser	<u>Teilbereich 1:</u> - Im Teilbereich 1 befindet sich faktisch ein naturfernes Stillgewässer mit Verlandungsbereich, welches aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 allerdings ohne weitere Genehmigungen und Kompensationsmaßnahmen beseitigt werden dürfte. - Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 ist von einer planungsrechtlich zulässigen Versiegelung von 100 % auszugehen. - Der Teilbereich befindet sich im Bereich der Grundwasserstufe 2 (flach) mit Grundwasserständen von ≤ 2 dm (mittlerer Grundwasserhochstand) bis 4 – 8 dm (mittlerer Grundwassertiefstand). Der Osten des Teilbereichs 1 befindet sich in einer Zone der Grundwasserstufe 4 (tief) mit Grundwasserständen von 4 – 8 dm (mittlerer Grundwasserhochstand) und 13 – 16 dm (mittlerer Grundwassertiefstand). - Der Teilbereich zählt weder zu einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung noch zu einem Wasserschutzgebiet. <u>Teilbereich 2:</u> - Ein Oberflächengewässer ist in Form eines teilweise stark verlandeten Grabens nördlich des Weges Könterteilen vorhanden, der Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist. - Nahezu der komplette Teilbereich befindet sich im Bereich der Grundwasserstufe 2 (flach) mit Grundwasserständen von ≤ 2 dm (mittlerer Grundwasserhochstand) bis 4 – 8 dm (mittlerer Grundwassertiefstand). - Die potentielle Nitratkonzentration im Grundwasser ist im kompletten Teilbereich gering (≤ 25 mg/l NO_3^-). - Die durchschnittliche Grundwasserneubildung beträgt im Betrachtungszeitraum von 1991 – 2020 0 - 250 mm/a. - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wörpe. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> - Durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> mit der Zweckbestimmung „<i>Großflächiger Einzelhandel</i>“ kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen ggü. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14. Keine erhebliche Beeinträchtigung <u>Teilbereich 2:</u> - Negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die nun zulässigen Versiegelungen in der <i>Gewerblichen Baufläche</i> und die Anlage des Regenrückhaltebeckens.. - Gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und Einleitung in die Wörpe. Dies findet aufgrund der bindigen, nicht sickerefähigen Böden bereits aktuell als Oberflächenabfluss statt, so dass das Grundwasser / die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt wird. - Erhaltung des Grabens als Teil des Entwässerungssystems bzw. des förmlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. - Versiegelung des Weges Könterteilen bleibt unverändert. - Keine Versiegelungen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dementsprechend erfährt das Überschwemmungsgebiet keine Beeinträchtigung. Wertstufe vorher 2, nachher 2. Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: - Nutzung des Teilbereichs 1, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits zulässigerweise zu 100 % versiegelbar ist. - Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. - Geordnete Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers mit Einleitung in die Wörpe, was dem Status-Quo entspricht. - Erhaltung des wegebegleitenden Grabens. Kein Kompensationsbedarf

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Klima / Luft	- Beide Teilbereiche befinden sich innerhalb der klimaökologischen Region des Küstennahen Raumes und sind maritim geprägt (niederschlagsreiche Sommer, milde Winter, geringe Temperaturschwankungen). - Vorbelastung bestehen für beide Teilbereiche durch die nördlich angrenzende Wörpedorfer Straße. <u>Teilbereich 1:</u> - Aufgrund der planungsrechtlich zulässige Flächenversiegelung innerhalb des Teilbereiches 1 ist bereits von einer geänderten mikroklimatischen Situation auszugehen. <u>Teilbereich 2:</u> - Den innerhalb des Teilbereiches befindlichen Gehölzbeständen und dem Graben kommt eine Bedeutung für das Mikroklima zu, da sie als Wasserspeicher fungieren und somit über eine Verdunstung zu einem ausgeglichen Temperaturverlauf im Tagesgang beitragen. Zudem haben die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion. - Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestehen temporäre Belastungen (Abgas, Staub, Pflanzenschutzmittel etc.), die sich jedoch nicht nachhaltig auswirken. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> - Aufgrund der aktuell zulässigen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen kommt es zu keinen grundsätzlichen Auswirkungen durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> mit der Zweckbestimmung „<i>Großflächiger Einzelhandel</i>“. - Die Einzelhandelsnutzung kann allerdings zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens (Kunden, Lieferverkehre) führen. - Belastungen auf das Schutzgut durch die nördlich der Teilbereiche verlaufende Wörpedorfer Straße bleiben unverändert bestehen. <u>Teilbereich 2:</u> - Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der in Zukunft versiegelbaren Flächen. - Verringerung der klimatischen Ausgleichswirkung auf versiegelte Flächen durch die Entfernung von Gehölzen. - Belastungen auf das Schutzgut durch die nördlich der Teilbereiche verlaufende Wörpedorfer Straße bleiben unverändert bestehen. - Zukünftig ist durch zusätzliche Verkehre der Kunden, Lieferanten und Angestellten der Gewerbebetriebe ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten sein. - Durch die Lage am Ortrand innerhalb einer ländlich geprägten Umgebung des küstennahen Raums ist ein zügiger Luftaustausch auch weiterhin gewährleistet. - Der Bestandsgraben sowie das neu angelegte Regenrückhaltebecken werden über ihre Wasseroberflächen und die damit verbundene Verdunstungsleistung zu einem klimatischen Temperaturausgleich beitragen. - Auf der <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> wird sich künftig ein stabiles Mikroklima ausbilden können. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. - Darstellung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> auf welcher sich zukünftig langfristig ein stabiles Mikroklima ausbilden kann. - Beibehaltung bzw. Schaffung von Wasseroberflächen zum Temperaturausgleich. - Eingrünung des Teilbereiches 2, so dass die Gehölze eine Bedeutung für das Mikroklima entwickeln, da sie als Wasserspeicher fungieren und somit über eine Verdunstung zu einem ausgeglichen Temperaturverlauf im Tagesgang beitragen. Zudem tragen sie zur Frischluftproduktion bei. Kein Kompensationsbedarf

Land- schafts- bild	<u>Teilbereich 1:</u> • Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 ist das natürliche Landschaftsbild vollständig überprägt und Teil des Ortsbildes geworden. Damit besitzt der Bereich keine Bedeutung für die Kriterien Natürlichkeit, Vielfalt, historische Kontinuität und Freiheit von Beeinträchtigungen. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) <u>Teilbereich 2:</u> Kriterium „Natürlichkeit“: • Gehölze und Ruderalbereiche bieten Platz für eine natürliche Entwicklung von standortheimischen Tierpopulationen und Pflanzen in einer stark anthropogen geprägten Umwelt. • Die landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen stark anthropogen geprägte Habitate dar, in welchen sich keine Natürlichkeit ausprägen kann. Kriterium „Vielfalt“: • Die Gehölze und Ruderalstrukturen weisen eine erhöhte Vielfalt vorkommender Tier- und Pflanzenarten auf. Kriterium „Historische Kontinuität“: • In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird der Teilbereich als „<i>Landwirtschaftlich genutzte Flächen</i>“ dargestellt. Zudem verläuft durch sie ein „<i>gebesserter Weg</i>“ (Anm. Instara: dies ist die am besten ausgebaute Form eines einfachen Weges) und drei Wirtschaftswege. Kriterium „Freiheit von Beeinträchtigungen“: • Der Teilbereich und seine unmittelbare Umgebung ist frei von überdimensional hohen Bauten, die das Landschaftsbild über das Maß beeinträchtigen. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> Der Teilbereich erfährt keine Veränderungen. Die Bedeutung bleibt bestehen. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung <u>Teilbereich 2:</u> Kriterium „Natürlichkeit“: • Durch die Überplanung von Gehölzen und Ruderalfluren nimmt die Natürlichkeit dieser Flächen ab. Kriterium „Vielfalt“: • Aufgrund der Überplanung von Gehölzen, Ruderalbereichen sinkt die Vielfalt ab. • Im Süden wird eine <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> entwickelt, wodurch dort die Vielfalt und Natürlichkeit ansteigt. Kriterium „Historische Kontinuität“: • Die Historische Kontinuität als landwirtschaftlich genutzte Fläche, wird durch das vorliegende Planvorhaben gebrochen. Stattdessen wird zukünftig eine gewerbliche Nutzung vorherrschend sein. • Im Bereich der <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> bleibt die historische Kontinuität bestehen. Kriterium „Freiheit von Beeinträchtigungen“: • Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den Teilbereich 2 eine Nutzung als <i>gewerbliche Baufläche</i> sowie dazugehörigem Regenrückhaltebecken vor. Dementsprechend entstehen im Laufe weiterer Planungen Gebäude der Gewerbebetriebe, welche das Landschaftsbild zukünftig prägen werden. Die Errichtung überdimensional hoher Gebäude wird durch Festsetzungen auf nachfolgender Planungsebene verhindert. Das Rückhaltebecken wird nicht naturnah gestaltet. • Im Süden wird eine <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> dargestellt, wodurch sich hier keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten lassen. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: • Durch die Darstellung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> bleibt das Landschaftsbild im Süden des Teilbereichs 2 von erheblichen Beeinträchtigungen verschont. • Am westlichen und südlichen Rand des Teilbereiches 2 sollten zur freien Landschaft und dem Flußraum der Wörpe qualitativ hochwertige Eingriffsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden, um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren. • Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlage, um überdimensional hohe Gebäude zu vermeiden. Kein Kompensationsbedarf
------------------------------------	--	---	---

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Biologische Vielfalt	<u>Teilbereich 1:</u> - Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 sind hier hochgradig versiegelte und intensiv genutzte Bereiche zu Grunde zu legen. Dementsprechend haben diese nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für die biologische Vielfalt. <u>Teilbereich 2:</u> - Teilbereich weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung lediglich eine geringe biologische Vielfalt auf. - Eine leicht erhöhte biologische Vielfalt lässt sich innerhalb der an den Ackerrändern befindlichen Gehölz- und Ruderalstrukturen vermuten, jedoch ist aufgrund deren Lage innerhalb einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche nicht von einer Vielzahl vorkommender Tier- und Pflanzenarten auszugehen. - Es ist eine naturraumtypische, mäßig hohe Anzahl an Lebensräumen vorhanden. - Die vorhandenen Biotoptypen sind in der näheren Umgebung weiterhin zu finden. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	<u>Teilbereich 1:</u> Aufgrund der geringen Bedeutung sind keine Auswirkungen zu erwarten. <u>Teilbereich 2:</u> - Einige der überplanten Biotoptypen erleiden einen Wertigkeitsverlust. Dies betrifft insbesondere Gehölz- und Ruderalstrukturen. - Die Umweltauswirkungen der Überplanung der Gehölz- und Ruderalstrukturen können auf nachfolgender Planungsebene durch Festsetzungen zur Eingrünung des Geltungsbereichs verringert werden. - Die in der näheren Umgebung der Teilbereiche befindlichen Gehölz- und Ruderalstrukturen können als Ersatzhabitat für die von der Überplanung betroffenen Biotoptypen dienen. - Durch die Darstellung einer <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> im Süden des Teilbereichs 2 wird die Grundlage für die Entwicklung naturnaher Biotoptypen geschaffen, wodurch sich die biologische Vielfalt erhöhen wird. - Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum nimmt die Biologische Vielfalt durch die vorliegende Planung nicht ab. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Im Geltungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Ohne Belang	Ohne Belang Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Schutzgebiete und -objekte	<u>Teilbereich 1:</u> - Die im Osten des Teilbereichs vorkommenden Biotoptypen <i>Nährstoffreiche Nasswiese (GNR)</i>, <i>Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/ Binsen (VEF)</i> und <i>Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR)</i> stellen keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotoptypen dar. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 können diese bereits beseitigt werden. Zudem handelt es sich bei den Biotopen lediglich um ungepflegte Bereiche in einem Siedlungsbereich, der einem starken anthropogenen Störungsdruck unterliegt. - Schutzgebiete und/ oder -objekte sind somit nicht vorhanden. <u>Teilbereich 2:</u> - Naturschutzfachliche Schutzgebiete und/ oder -objekte sind nicht vorhanden. - Der westliche Abschnitt des nördlich des Weges Kötnerteilen verlaufenden Grabens liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Wörpe. - Die <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> liegt ebenfalls innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wörpe.	<u>Teilbereich 1:</u> - Entspr. § 24 NAGBNatSchG Abs.1 Satz 2 sind die Biotoptypen <i>GNR</i>, <i>VEF</i> und <i>VERR</i> vom Verbot ihrer Zerstörung gem. § 30 BNatSchG Abs. 2 Satz 1 ausgenommen, da sie sich auf einer Fläche befinden, welche durch einen Bebauungsplan bereits erfasst ist, die Biotoptypen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstanden sind und auf der Fläche eine dort nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht ist. Naturschutzrechtlich ist eine Überplanung der genannten Biotope somit unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG zulässig. Artenschutzrechtliche Belange sind somit weiterhin zu beachten. <u>Teilbereich 2:</u> - Der westliche Abschnitt des nördlich des Weges Kötnerteilen verlaufenden Grabens bleibt unverändert bestehen. - Die <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> wird Bestandteil des gemeindeeigenen Kompensationsflächenpools, der darauf ausgerichtet ist die als Naturschutzgebiet ausgewiesene Wörpe in ihrer Bedeutung als Fließgewässer zu stärken. Das Überschwemmungsgebiet erfährt damit keine Beeinträchtigung. Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf:
Wechselwirkungen	Es bestehen keine Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander welche über das normale Maß hinausgehen. Ohne Belang	Ohne Belang Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Kein Kompensationsbedarf

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere, Boden* sowie *Wasser* im Teilbereich 2 hervorgerufen werden. Eine grobe Einschätzung des sich hierdurch ergebenden Kompensationsbedarfs kommt zu dem Ergebnis, dass Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von überschlägig 2,31 ha für die Schutzgüter Fläche und Boden sowie 0,56 ha für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, d. h. in der Summe rd. 2,87 ha zu erwarten sind.

Durch das Bauleitplanverfahren werden im Teilbereich 1 keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht, da hier durch den Bebauungsplan Nr. 14 rein planungsrechtlich eine Versiegelung von bis zu 100 % zulässig ist. Die Darstellung einer *Sonderbaufläche* wird sich dementsprechend nicht nachteilig auswirken.

Für den Teilbereich 2 ergeben sich Eingriffe in die Schutzgüter Fläche / Boden sowie Pflanzen und Tiere. Kompensationserheblich betroffen sind Biotoptypen *Ruderalgebüsch (BRU)*,

Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE), Allee / Baumreihe (HBA), Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), sowie Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) vergesellschaftet mit Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), die im Verhältnis von 1:1 auszugleichen sind. Die Kompensation des Schutzguts Pflanzen und Tiere soll vorrangig intern durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Die Ermittlung des konkreten Kompensationsbedarfs erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ der Gemeinde Grasberg), da erst dieser einen Rechtsanspruch auf Bebauung auslöst. Grundsätzlich ist für die Umweltprüfung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen durch noch festzulegende Maßnahmen kompensiert werden können.

8.4.2.3 Besonderer Artenschutz

Bei der Bewertung des Plangebietes unter dem Aspekt der Bedeutung für den Besonderen Artenschutz wird der tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandene Zustand und nicht der „Planfall“ zu Grunde gelegt. Nur so kann sichergestellt werden, dass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Dazu wie folgt:

Im Osten des Teilbereichs 1 wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung ein Exemplar des gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) besonders geschützten Grasfroschs (*Rana temporaria*) am Gewässerrand des Biotoptyps *Naturfernes Stillgewässer* (SXZ) gesichtet. Zudem befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung (29.04.2021) zwei Laichballen der Erdkröte (*Bufo bufo*) innerhalb des Gewässers. Erdkröten (*Bufo bufo*) stellen, wie alle europäischen Lurcharten, besonders geschützte Arten entspr. Anlage 1 BArtSchV dar.

Das im Teilbereich 1 befindliche Gewässer stellt, einschließlich seiner Randbereiche, ein Laichgewässer für die Erdkröte dar. Die Überplanung des Gewässers und seiner Randbereiche ist auf nachfolgender Planungsebene durch die Schaffung eines Ersatzhabitats in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Es ist darauf zu achten, dass für die Entwicklung des Laichs dauerhaft wasserführende Bereiche im Ersatzhabitat vorhanden sind. Ausgewachsene Tiere sind dagegen nach dem Laichen nicht mehr auf wassergebundene Lebensräume angewiesen. Gleiches gilt für den Grasfrosch, für den allerdings kein Laichnachweis erbracht werden konnte.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte 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 (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung, ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen.

Im Folgenden wird die Bedeutung des Geltungsbereiches auf Grundlage der Ergebnisse der Erfassung für die einzelnen relevante Tiergruppen beschrieben. Zudem wird erläutert, ob es

sich um Nahrungshabitate handelt, oder ob dem Geltungsbereich eine Bedeutung für die Fortpflanzung der jeweiligen Gruppe zukommt. Anschließend wird geprüft, ob Verbotstatbestände bei einer Umsetzung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind.

Avifauna

Die innerhalb des Teilbereichs stockenden Gehölze stellen ein Brut- und Aufzuchthabitat für verschiedene Vogelarten dar. Aufgrund der angrenzenden Wörpedorfer Straße unterliegen die meisten Gehölze Schallimmissionen, durch welche sich lediglich störungstolerante Arten ansiedeln können. Innerhalb des Teilbereichs 1 ist mit dem vordergründigen Auftreten siedlungsaffiner, nicht in ihrem Bestand gefährdeter Arten zu rechnen.

Insbesondere im Süden des Teilbereichs 2 nehmen die durch die Wörpedorfer Straße hervorgerufenen Luft- und Schadstoffemissionen ab, sodass hier potentiell auch störungsempfindliche Arten anzutreffen sind.

Alle potentiell vorkommenden Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz¹¹.

Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, wird in der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss durch eine fachkundige Person vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Kontrolle der Gehölzbestände auf eventuell vorhandene Vögel stattfinden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da es sich bei den potentiell vorkommenden Vogelarten um Arten handelt, die häufiger auch im besiedelten Bereich vorkommen, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, ausgeschlossen werden. Die Gehölzbestände der Umgebung stellen zudem weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Arten dar.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzung- und Ruhestätten)

Bei den zu beseitigenden Gehölzen handelt es sich um einzelne wenige Gehölze. Es befinden sich geeignete Ersatzhabitate in direkter Umgebung der Teilbereiche (v. a. Gehölzbestände nördlich des Änderungsbereichs). Zudem wird im Süden des Teilbereichs 2 eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt, welche zukünftig einen Lebensraum für verschiedene Vogelarten bieten kann.

Aufgrund der Störungstoleranz der potentiell vorkommenden Arten ist davon auszugehen, dass diese sich zügig an einen neuen Lebensraum gewöhnen werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die potentiell vorkommenden Vogelarten infolge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben.

Fledermäuse

Die beiden Teilbereiche sind aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Fledermausquartier nur bedingt geeignet. Die in ihnen befindlichen Gehölzstrukturen können jedoch als Leitelemente genutzt werden. Innerhalb der Gehölzbestände kann das Vorhandensein von für Fledermäuse geeigneten Strukturen (Überwinterungsquartiere, Wochenstuben) nicht ausgeschlossen werden. Teilbereich 1 bietet sich aufgrund seiner großvolumigen Bäume im

¹¹ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Zusammenspiel mit einer bestehenden Wohnbebauung für das Auftreten von Fledermäusen an, jedoch unterliegt er Schallemissionen durch die Wörpedorfer Straße und das östlich angrenzende Gewerbegebiet.

Das Spektrum potentiell vorkommender Fledermausarten beschränkt sich auf siedlungsaffine, störungstolerante Arten, wie z. B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Alle potentiell vorkommenden Fledermausarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Tötungsverbot

Da Fledermäuse in der Lage sind bei Gefahr rechtzeitig fliehen zu können, ist das Risiko einer Tötung von Individuen während der Bauphase als sehr gering zu betrachten.

Infolge der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ergibt sich kein erhöhtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Fledermausarten. Die Fledermäuse können auch den zukünftigen Fahrzeugverkehr im Geltungsbereich rechtzeitig ausweichen. Von den zu errichtenden Gebäuden gehen keine Gefahren für Fledermäuse aus.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können Störungen, die zu einer unmittelbaren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Das Störungspotential, das von der alltäglichen Nutzung der geplanten Bebauung ausgeht, nimmt infolge der Planung im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung zu. Da die potentiell vorkommenden Arten zu den Fledermausarten gehören, die regelmäßig im Bereich menschlicher Siedlungen anzutreffen und als störungstolerant einzustufen sind, ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung des Untersuchungsgebietes keinen wesentlichen Einfluss auf das Fledermausvorkommen haben wird.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzung- und Ruhestätten)

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine von Fledermausarten genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bekannt.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die potentiell vorkommenden Fledermausarten infolge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben.

Amphibien

Innerhalb des Teilbereichs 1 wurde das Vorkommen eines Individuums der Art Grasfrosch (*Rana temporaria*) nachgewiesen. Zudem befanden sich innerhalb des künstlich angelegten Teichs im Teilbereich 1 Laichballen der Erdkröte (*Bufo bufo*).

Aufgrund des Fehlens weiterer Oberflächengewässer bzw. von für Amphibien geeigneten Lebensräumen innerhalb der Teilbereiche, ist davon auszugehen, dass sich keine zusätzlichen Lebensstätten innerhalb des Teilbereichs befinden.

Alle potentiell vorkommenden Amphibienarten unterliegen dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Tötungsverbot

Der künstliche Teich im Teilbereich 1 stellt das einzige Stillgewässer innerhalb der beiden Teilbereiche dar. Daher ist davon auszugehen, dass sich das Amphibienvorkommen auf diesen Teich konzentriert. Amphibien können, anders als Fledermäuse, einer drohenden Gefahr durch Baumaschinen nicht entfliehen. Daher ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass sich keine Amphibien innerhalb des Teilbereichs befinden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Die Nutzung des Teilbereichs 1 als *Sonderbaufläche* wird zu einer Attraktivitätsminderung der Fläche als Habitat für Amphibien führen. Daher ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass Amphibien in der näheren Umgebung des Teilbereichs 1 geeignete Ersatzhabitate auffinden können. Zur Errichtung von Ersatzhabitaten bietet es sich an, den im Teilbereich 2 vorhandenen Graben nördlich des Weges Kötnerteilen zu ertüchtigen. Aktuell ist er nur in seinem westlichen Abschnitt noch als Graben zu erkennen, nach Osten zeigt er eine zunehmende Verlandung. Durch eine Wiederherstellung des Gewässers und Integration in das Entwässerungskonzept könnte ein für Amphibien attraktives Gewässer geschaffen werden.

Verbotstatbestände sind bei einer erfolgreichen Umsiedlung der vorhandenen Amphibien sowie der Bereitstellung geeigneter Ersatzhabitate nicht absehbar.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzung- und Ruhestätten)

Durch die Darstellung einer *Sonderbaufläche* innerhalb des Teilbereichs 1 wird die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien ermöglicht. Um Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG ausschließen zu können müssen daher vor Beseitigung der betroffenen Biotoptypen Ersatzhabitate geschaffen und vorkommende Amphibienarten umgesiedelt werden. Zur Errichtung von Ersatzhabitaten bietet es sich an, den im vorhandenen Graben nördlich des Weges Kötnerteilen zu ertüchtigen. Aktuell ist er nur in seinem westlichen Abschnitt noch als Graben zu erkennen, nach Osten zeigt er eine zunehmende Verlandung. Durch eine Wiederherstellung des Gewässers und Integration in das Entwässerungskonzept könnte ein für Amphibien attraktives Laichgewässer geschaffen werden.

Verbotstatbestände sind bei einer rechtzeitig erfolgreichen Umsiedlung vorhandener Amphibien sowie der Schaffung von Ersatzhabitaten nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die vorkommenden Amphibienarten infolge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auf nachgelagerter Planungsebene, nicht gegeben.

Zusammenfassung

Aufgrund der angestrebten Nutzung der Teilbereiche als *Sonderbaufläche (SO)* und als *Gewerbliche Baufläche (G)* nimmt die Störungsintensität zu. Die innerhalb der Teilbereiche vorkommenden Vogel- und Fledermausarten stellen siedlungsaffine Arten dar, welche vergleichsweise störungstolerant sind. Die von der Überplanung der in den Gehölzbeständen befindlichen potentiellen Brut- und Niststätten betroffenen Vogelarten finden ebenso wie die Fledermausarten, welche durch die Überplanung der Gehölze geeignete Lebensräume verlieren können, in der direkten Umgebung des Änderungsbereichs geeignete Ersatzhabitate. Zudem wird im Süden des Teilbereichs 2 eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt, auf welcher zukünftig eine naturnahe Entwicklung stattfinden kann. Davon profitieren Vögel und Fledermäuse, welche dort einen für sie geeigneten Lebensraum vorfinden werden.

Amphibien werden durch die Überplanung eines künstlichen Teichs beeinträchtigt. Um Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen Ersatzhabitate vor Beginn der Baumaßnahmen geschaffen und die an dem Standort vorhandenen Amphibien dorthin umgesiedelt werden.

Damit ist zu konstatieren, dass artenschutzrechtliche Verbortstatbestände vermieden werden können.

9. STATUS QUO PROGNOSE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten *Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ (SO)*⁴, der *Gewerblichen Baufläche (GE)* und einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ nicht möglich. Damit würde der Geltungsbereich weiterhin eine ähnliche Biotoptypenzusammensetzung aufweisen wie derzeit. Allerdings würde für den Teilbereich 1 die Möglichkeit bestehen, diesen im Rahmen der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 14 zu bebauen, was weitreichende Versiegelungen zur Folge hätte.

Dem Teilbereich 2 würde bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Wertigkeit für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen. Dies gilt auch für den Teilbereich 1, insofern hier keine Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt.

9.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative 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.

Die Darstellung der *Sonderbaufläche* im Teilbereich 1 dient der Vorbereitung der Verlegung des Verkaufsstandorts eines innerhalb des Ortszentrums Grasbergs ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers an den Vorhabenstandort. Ein Verzicht auf die Darstellung der *Sonderbaufläche* hätte zur Folge, dass der Teilbereich 1 auch weiterhin als *Gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt wäre.

Der komplette oder teilweise Verzicht auf die Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* wäre im Sinne der Entwicklung eines Gewerbegebietskomplexes nicht zielführend. Die Größe ist angemessen, wobei durch einen teilweisen Flächenverzicht in naher Zukunft erneut *Gewerbliche Bauflächen* an anderer Stelle ausgewiesen werden müssten um den Bedarf an diesen decken zu können.

Durch die Darstellung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Süden des Teilbereichs 2 werden die Eingriffe in Natur und Umwelt, die durch die erfolgende Bebauung der Teilbereiche hervorgerufen werden, verringert und das Landschaftsbild erhalten. Das Regenwasserrückhaltebecken, welches zur ordnungsgemäßen Beseitigung von Niederschlagswasser erforderlich ist, wird nördlich des Wegs Kötnerteilen errichtet, wodurch die Fläche südlich, zwischen Kötnerteilen und der Wörpe, geschont wird. Eine Verlegung des Regenrückhaltebeckens in den Bereich südlich des Wegs Kötnerteilen würde die landschaftsbildliche Homogenität der dort befindlichen Flächen verringern. Die Darstellung der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* bildet zudem einen Pufferbereich zwischen Wörpe und der geplanten Bebauung durch die Gebäude und Nebenanlagen des Gewerbegebietskomplexes. Durch einen Verzicht auf die Darstellung der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* in der 30. Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche wahrscheinlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es ist zudem davon auszugehen, dass bei einem Verzicht auf Teile der Bauleitplanung diese an einem anderen Vorhabenstandort umgesetzt würden, wodurch sich die Gewerbebetriebe bzw. der Einzelhandelsstandort nicht wie vorgesehen an einem Standort in direkter Nähe zum Kernort Grasbergs konzentrieren würden, wodurch die Gefahr der Entstehung uneinheitlicher, die Landschaft beeinträchtigender Ortsränder bestünde.

10. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

10.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2021) verwendet. Zur Bewertung der Biotoptypen wurde die Systematik von Drachenfels (2012) angewandt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter* sowie *Schutzgebiete und -objekte* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (Drangmeister & Kleine-Büning, 2001), den Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg (planungsgruppe grün - köhler storz & partner, 1995) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) und die Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) zurückgegriffen.

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

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

10.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahmen eine Begehung des Plangebietes sowie der externen Kompensationsflächen durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehungen 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 bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

11. ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Grasberg beinhaltet zwei Teilbereiche und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,1 ha. Für den Teilbereich 1 besteht bereits eine Darstellung im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche (G)* welche durch die vorliegende Bauleitplanung durch die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ ersetzt wird. Zudem ist der Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 14 bereits überplant, so dass eine Bebauung im Rahmen der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebietes erfolgen kann. Aufgrund der dem Planverfahren zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung von 1977 sind Versiegelungen bis zu einem Grad von 100 % der Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig.

Für den Teilbereich 2 bestehen derzeit nördlich des Weges Kötnerteilen eine Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft* und südlich die einer *Öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage*. Zukünftig wird die landwirtschaftliche Fläche als *Gewerbliche Baufläche (G)* und am südwestlichen Rand als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R-Regenrückhaltebecken)* dargestellt. Im

Süden wird die *öffentliche Grünfläche* zukünftig als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ausgewiesen.

Bestandteil der Begründung ist ein nach § 2a Baugesetzbuch, zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Betroffen sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* die durch die Ausweisung der geplanten Darstellungen im Teilbereich 2 erheblich beeinträchtigt werden. Durch die Beeinträchtigungen ergeben sich insgesamt etwa 2,31 ha Kompensationsbedarf für die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* für die ein Ausgleich erfolgen muss, die allerdings für beide Schutzgüter zusammen.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird auf nachfolgender Ebene (Bebauungsplan Nr. 51) ermittelt, überschlägig errechnet sich ein Bedarf von ca. 0,56 ha. Der Ausgleich der beeinträchtigten Biotoptypen wird vorrangig durch die Festsetzung von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* erfolgen. Von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen sind die Biotoptypen: *Ruderalgebüsch (BRU)*, *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)*, *Allee / Baumreihe (HBA)*, *Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* sowie *Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* vergesellschaftet mit *Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*, die im Verhältnis von 1:1 auszugleichen sind. Die Kompensation des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* soll vorrangig intern durch Festsetzungen von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* erfolgen.

In der Summe errechnet sich damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein überschlägiger Kompensationsbedarf von 2,87 ha. Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 51) abschließend benannt.

12. REFERENZLISTE DER VERWENDETEN QUELLEN

- 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.
- Drangmeister, D., & Kleine-Büning, J. (2001). *Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000*. (Landkreis Osterholz, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2023). *NIBIS® Kartenserver*. Von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3> abgerufen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2023). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 03.2021
- planungsgruppe grün - köhler storz & partner. (1995). *Landschaftsplan Grasberg*. (G. Grasberg, Hrsg.) Grasberg.
- von Drachenfels, O. (Juni 2012). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen*.
- von Drachenfels, O. (März 2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 10.12.2020 / 20.11.2023

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

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 18.01.2021 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 15.12.2020 bis 29.01.2021.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
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 Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Grasberg West in der Gemeinde Grasberg (Zacharias
Verkehrsplanungen, Hannover, 15.02.2021)

Anhang 3 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (instara GmbH, Bremen, 04.12.2023)

Anhang 4 Konzept für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Grasberg West" (Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg, 09/2023)

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 Potentialabschätzung für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien im Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ (instara GmbH, Bremen,
04.12.2023)