



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“

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

Gemeinde Grasberg

Entwurf (Stand: 06.12.2023)

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	20
2.4	Sonstige Städtebauliche Planungen	23
2.4.1	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)	23
2.4.2	Kommunales Einzelhandelskonzept	24
2.4.3	Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse	26
2.4.4	Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz	29
3.	Städtebauliche Situation	31
4.	Planungsanlass / Planungsziele	32
5.	Planungsinhalte	35
5.1	Art der baulichen Nutzung	35
5.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.3	Abweichende Bauweise	37
5.4	Baugrenzen / Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	37
5.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	37
5.6	Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik	37
5.7	Grünordnung	37
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
5.9	Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung / Sichtfelder	39
5.10	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	39
5.11	Regelungen zum Schallschutz	39
5.12	Flächenübersicht	40
6.	Planungsrelevante Belange	40
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	40
6.2	Wasserwirtschaft	41
6.3	Verkehr	44
6.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	47
6.5	Immissionsschutz	48
6.5.1	Schallemissionen	48
6.5.2	Lichtemissionen	52
6.5.3	Geruchsimmissionen	53
6.6	Landwirtschaft	55
6.7	Wald	56
6.8	Daseinsvorsorge	57
6.9	Wirtschaft	57
6.10	Klimaschutz	57
6.11	Altlasten	58
6.12	Ver- und Entsorgung	59
7.	Nachrichtliche Hinweise	59
8.	Nachrichtliche Übernahmen	59
9.	Umweltbericht	61
9.1	Einleitung	61
9.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	61

9.1.2	Ziele des Umweltschutzes	63
9.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	63
9.1.2.2	Landschaftsplan	64
9.1.3	Schutzgebiete und -objekte	65
9.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes.....	65
9.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	66
9.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft.....	66
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung	78
9.2.3	Besonderer Artenschutz	78
9.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	79
9.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung.....	80
9.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	80
9.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	80
9.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	87
9.2.6	Eingriffsbilanz.....	88
9.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	88
9.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	90
9.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	90
9.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	92
9.2.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	96
9.2.2	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	96
9.3	Zusätzliche Angaben	97
9.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	97
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	98
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	98
9.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	99
10.	Rechtsfolgen	99

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 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ (09.10.2023)
- Anhang 10 Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ (1983)
- Anhang 11 Biotoptypenkarte (instara GmbH, Bremen, 06.12.2023)
- Anhang 12 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 ca. 9,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ befindet sich direkt am westlichen Rand des Hauptortes Grasberg, südlich der Wörpedorfer Straße (L 133). Die räumliche Lage des Planungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

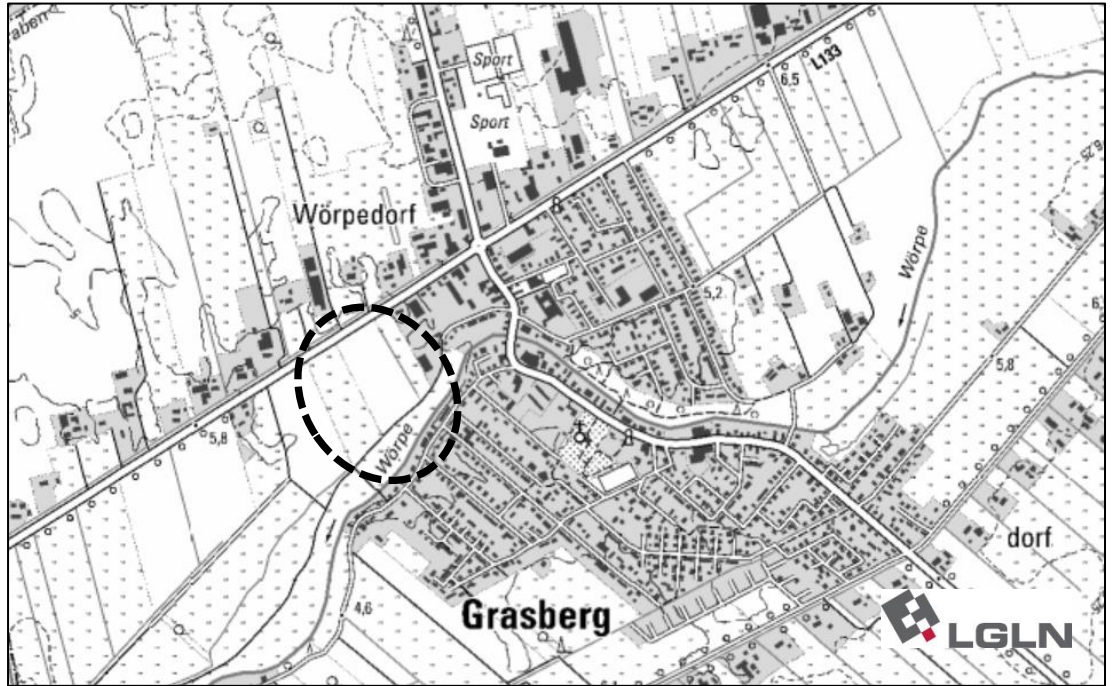


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

- 1.1 02** „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen
- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
 - die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]"
- 1.1 04** „Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll
- auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen, [...]"
- 1.1 05** 'In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.
- 1.1 07** Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

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

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- 2.3 01** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- 2.3 02** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“
- ⇒ Der geplante Lebensmittelvollsortimenter weist eine Verkaufsfläche von 2.650 m² auf und liegt damit oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungsgrenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Damit handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Eine Agglomeration ist nicht gegeben.
- 2.3 03** „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**). [...]
- Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

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

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

- 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 (**Beeinträchtigungsverbot**).“*

⇒ 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 Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtigungsverbot 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 Wörpedorfer Ring mit Erweiterungsflächen.[...]“

Gemäß der **zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2011** ist die Gemeinde Grasberg als *Grundzentrum* festgelegt. Der Hauptort Grasberg ist als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet. Der 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 Wörpedorfer Straße (L 133) ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* und *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* festgelegt, entlang derer auch ein *regional bedeutsamer Radfahrweg* verläuft.

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



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

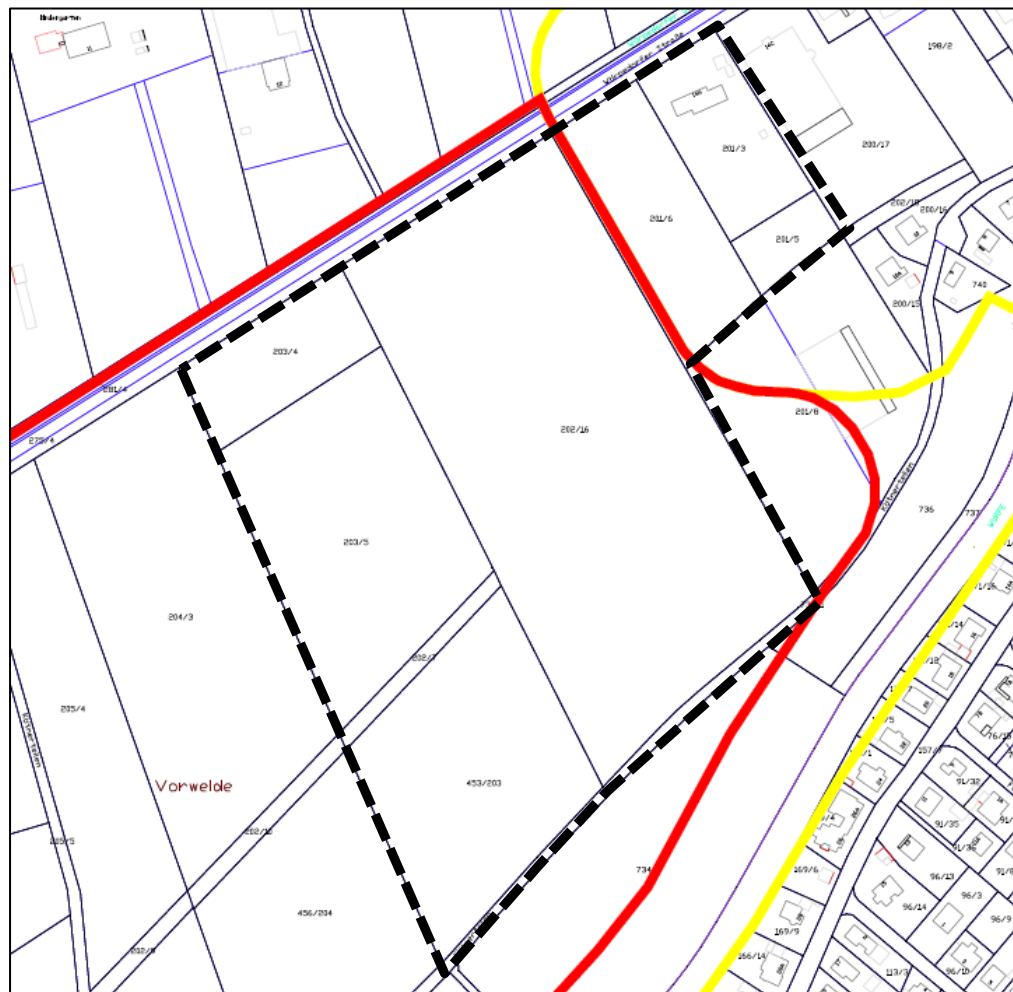


Abb. 3: Detaillierte Ansicht zur Lage des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Linie) und dem Vorranggebiet (rote Linie) gem. RROP des Landkreises Osterholz (Lage des Plangebietes ist markiert)

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 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 Könterteilen 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 Könterteilengraben, der nördlich des Weges verläuft und randlich von Gehölzbeständen begleitet wird.

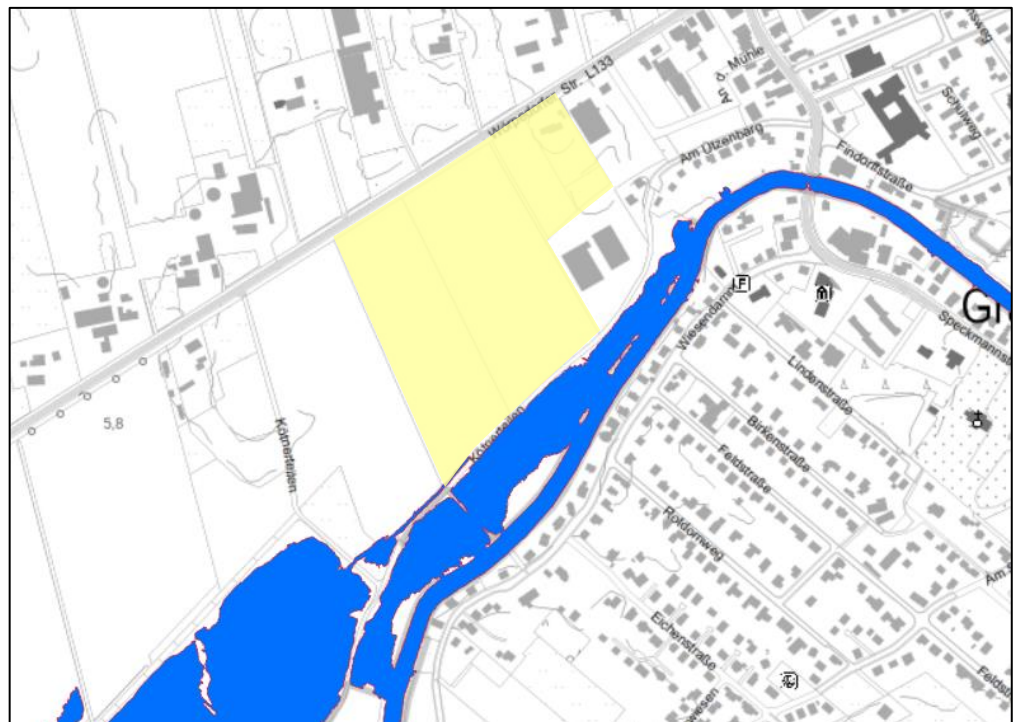


Abb. 4: Ausschnitt aus dem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Wörpe“; Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schematisch hellgelb gekennzeichnet (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen; abgerufen am 20.04.2022)

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*“¹.

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 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

¹https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bqLayer=TopographieGrau&E=499651.70&N=5892387.49&zoom=9&catalogNodes=&layers=Risikogebiete_ausserhalb_von_Uberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS_Uberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS&layers_visibility=true,false / abgerufen am 13.07.2023

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 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem

- anstelle einer *Fläche für die Landwirtschaft* eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* und als *Fläche für die Wasserwirtschaft* „Regenrückhaltebecken“ (Teilbereich 2) sowie
- die Änderung einer *gewerblichen Baufläche* in *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Teilbereich 1) erfolgt.

Zudem soll die zwischen dem Weg Kötnerteilen und der Wörpe dargestellte *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend dem gemeindlichen Konzept für den Kompensationsflächenpool an der Wörpe nunmehr als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt werden.

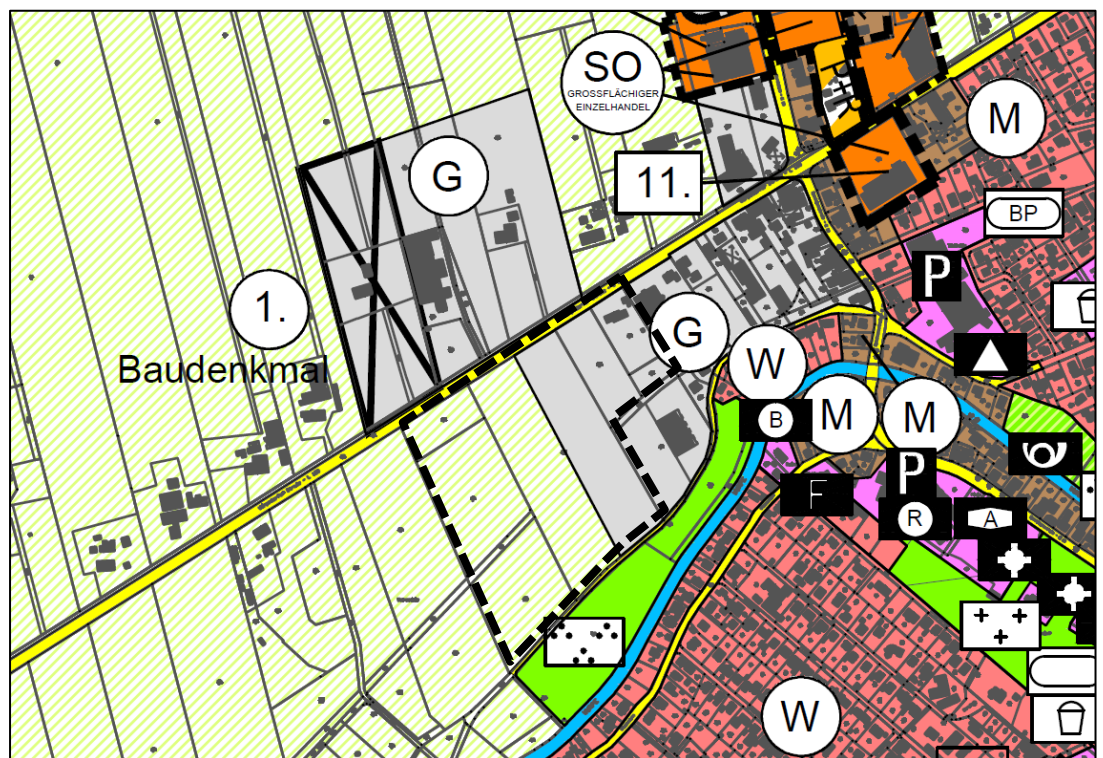


Abb. 5: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (Lage des Plangebietes ist markiert)

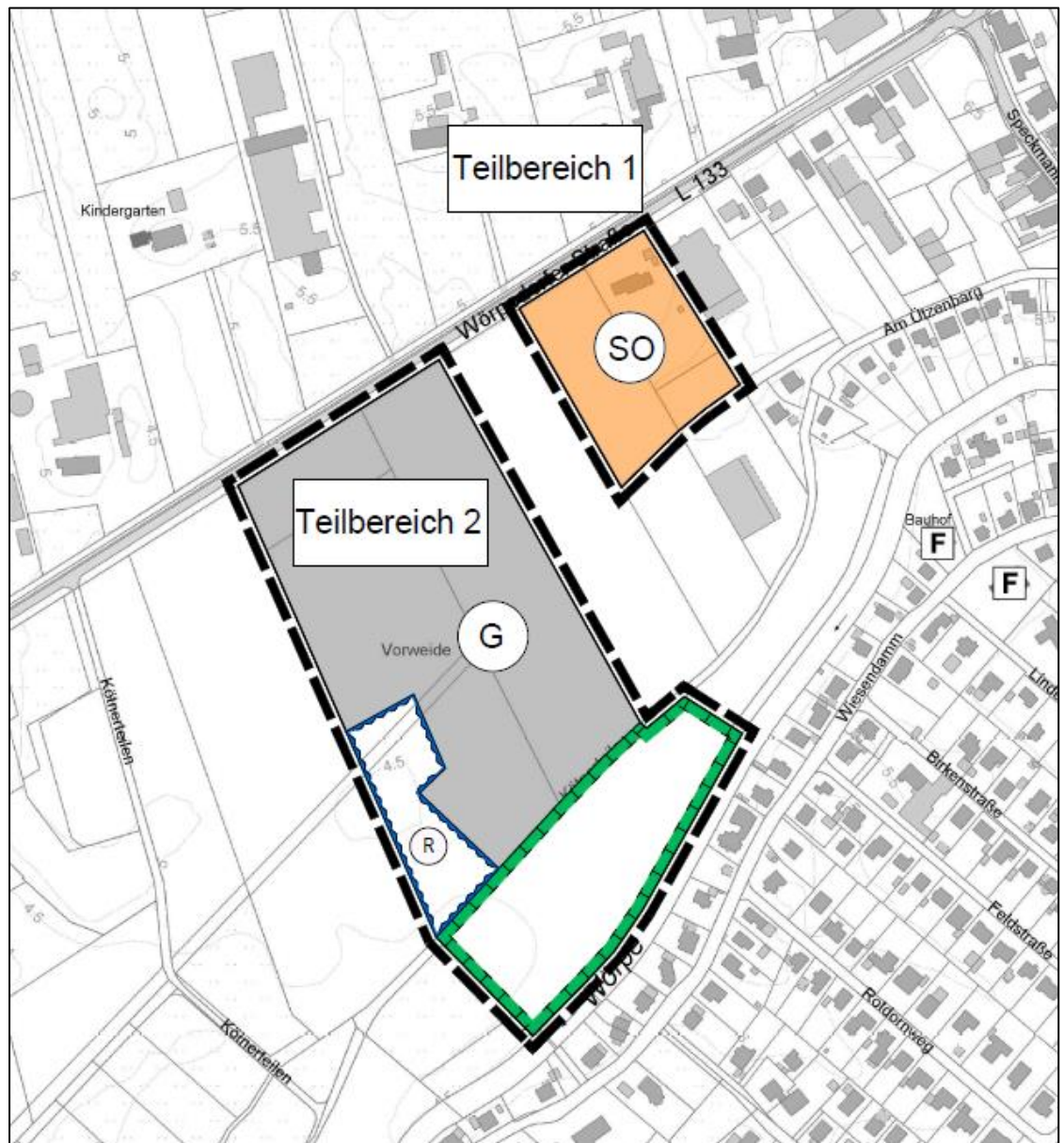


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg

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

2.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich jedoch im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“** aus dem Jahr 1983, welcher *Gewerbegebiete*, *eingeschränkte Gewerbegebiete* sowie *Mischgebiete* festsetzt, 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. 7: Bebauungsplan Nr. 14 (die durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplanten Bereiche sind rot markiert)

Im Jahr 1997 ist die **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14** in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes an der Wörpedorfer Straße u. a. der südliche Teil des *Gewerbegebietes* so geändert, dass die Straßenverkehrsfläche zurückgenommen wurde und die Erschließung über die nördlich gelegene Betriebsfläche in Form einer mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes belegten Fläche* erfolgt, die zugunsten der Anlieger gewidmet ist. Die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen 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, siehe hierzu auch die vorstehende sowie die nachfolgende Abbildung.

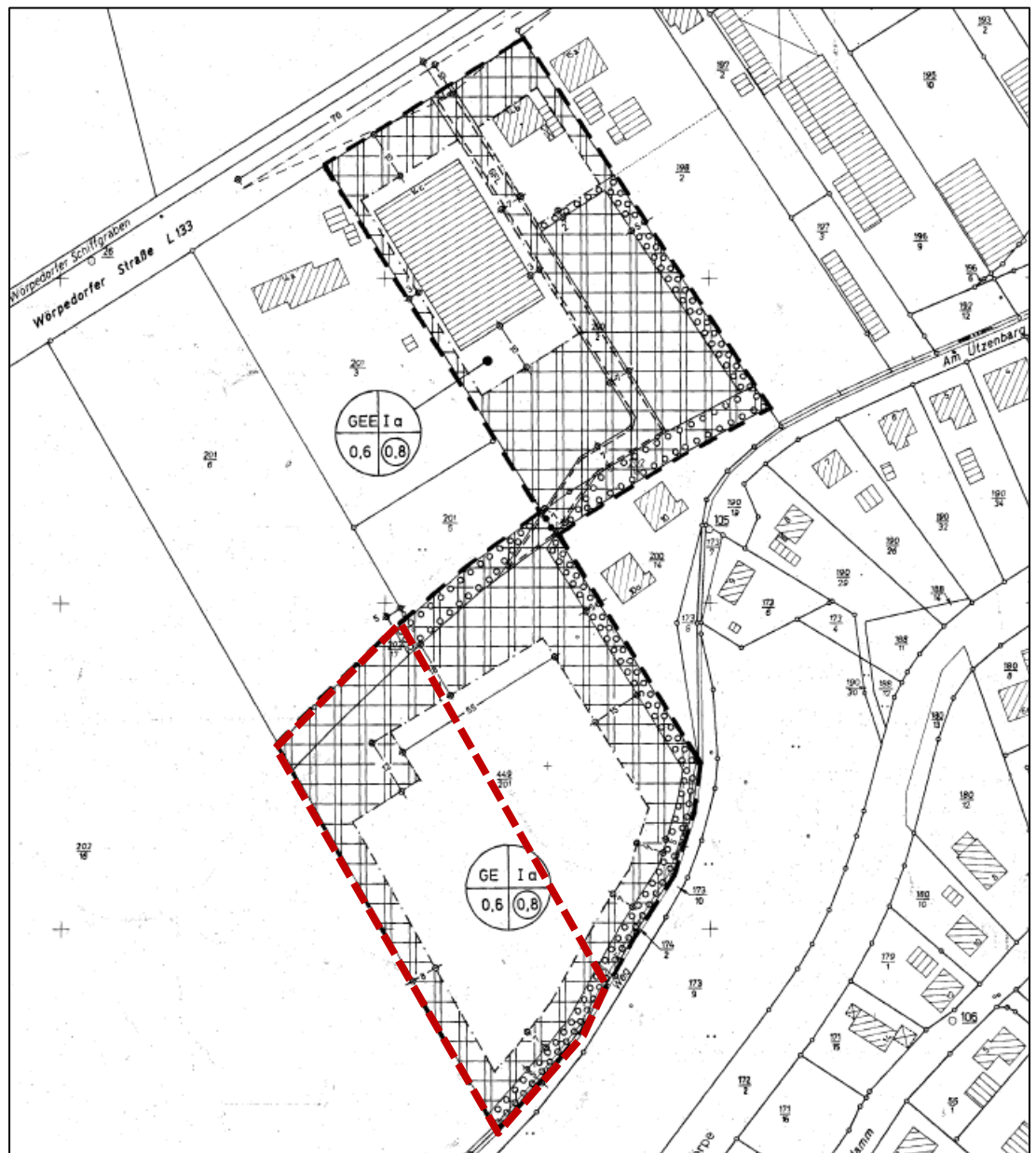


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 14, 1. vereinfachte Änderung (der durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplante Bereich ist rot markiert)

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. 9: 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.

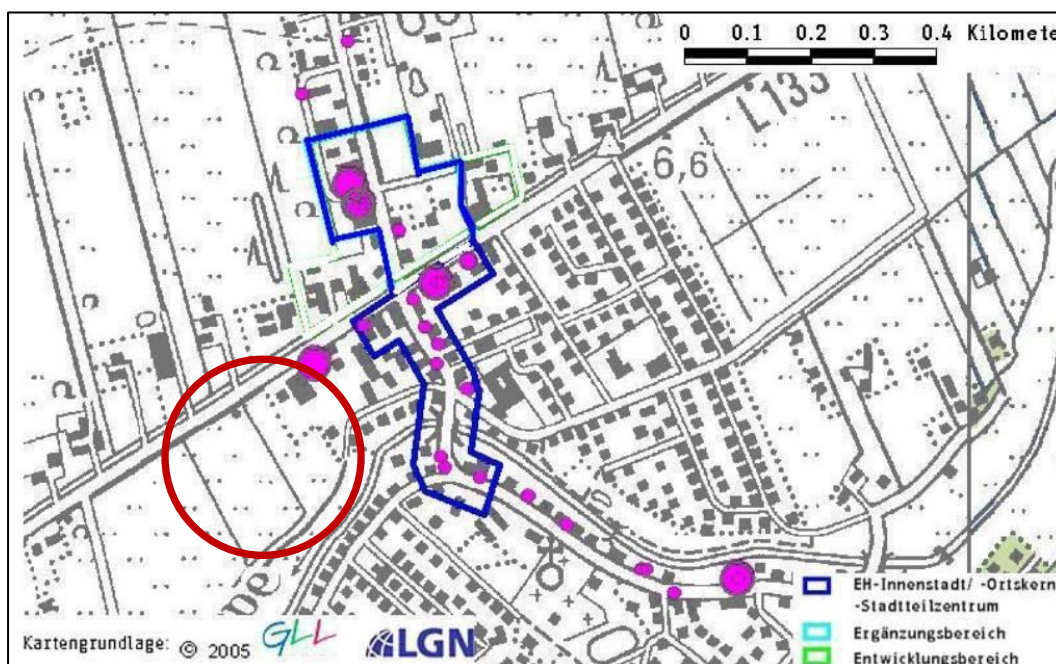


Abb. 10: Zentraler Versorgungsbereich der Region gem. RZEHK (Lage des Plangebietes ist rot markiert)

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 Einzelhandelsituation 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 Wörpedorfer Kreises fokussiert, was bezogen auf die Speckmannstraße als „Hauptortsdurchfahrt“ ursächlich auf die dort eher kleinteilige Grundstücksstruktur zurückzuführen ist. Im Ergebnis wird eine Arrondierung und Erweiterung des bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches bis zu dem neu geplanten EDEKA-Standort vorgenommen und ausführlich hergeleitet. Die Abgrenzung des arrondierten Zentralen Versorgungsbereiches und des Erweiterungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

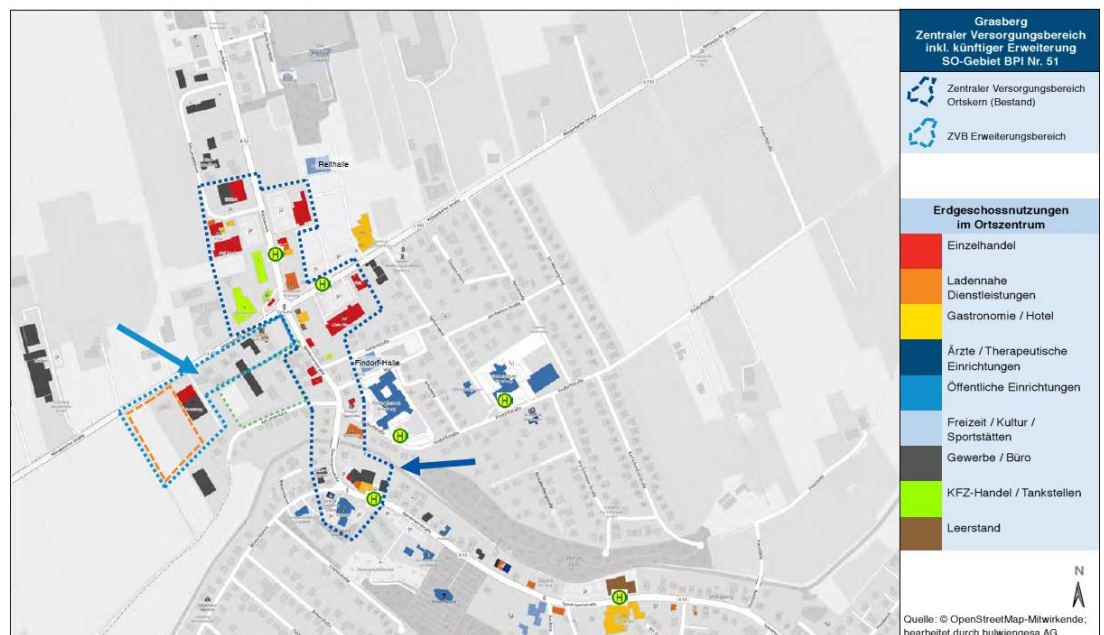


Abb. 11: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und des Ergänzungsbereiches (hellblaue Linie) zum Zentralen Versorgungsbereich in Grasberg (bulwiengesa AG Hamburg – Stand: 06. Juli 2021)

- 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 Wörpedorfer 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/Kleinpreiskaufhaus“ (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).²
- „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, Kleinpreiskaufhaus) angesiedelt werden sollen, sind diese in die Gesamtprüfung einzubeziehen. Es liegt auf der Hand, dass jede nennenswerte nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandortes die Zielkonformität des Planstandortes belasten kann, was zu Abstrichen der dort vertretbaren Verkaufsfläche führen kann.“

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

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

²

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

Straße 17a seine aktuelle Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² zzgl. Backshop zu erweitern. Da dies an dem aktuellen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, wurde ein alternativer Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gesucht, der nunmehr Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist. Neben der Frage der möglichen Verkaufsflächengröße, die bereits in einer Tragfähigkeitsanalyse vom 20. Mai 2019 untersucht wurde, sind auch die weiteren Fragestellungen der landesplanerischen Vorgaben und der Nachnutzung des Altstandortes Gegenstand der Untersuchung.

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, abwägbar. Dem Vorhaben kommt zugute, dass der gewählte Planstandort Möglichkeiten für eine verkehrs- und konfliktarme zusätzliche rückwärtige fußläufige Rad- und Fußwegeerschließung an den Siedlungskörper der Gemeinde gewährleistet.

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

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

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

Damit ist zu konstatieren, dass der geplanten Lebensmittelmarkt sowohl das **Kongruenzgebot**³ als auch das **Beeinträchtungsverbot**⁴ 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-

³ 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).“

⁴ 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).“

östlich Wörpedorfer Ring) wird nur ganz knapp als geeignet eingeschätzt und ist wegen zu erwartenden Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung als kritisch zu sehen.

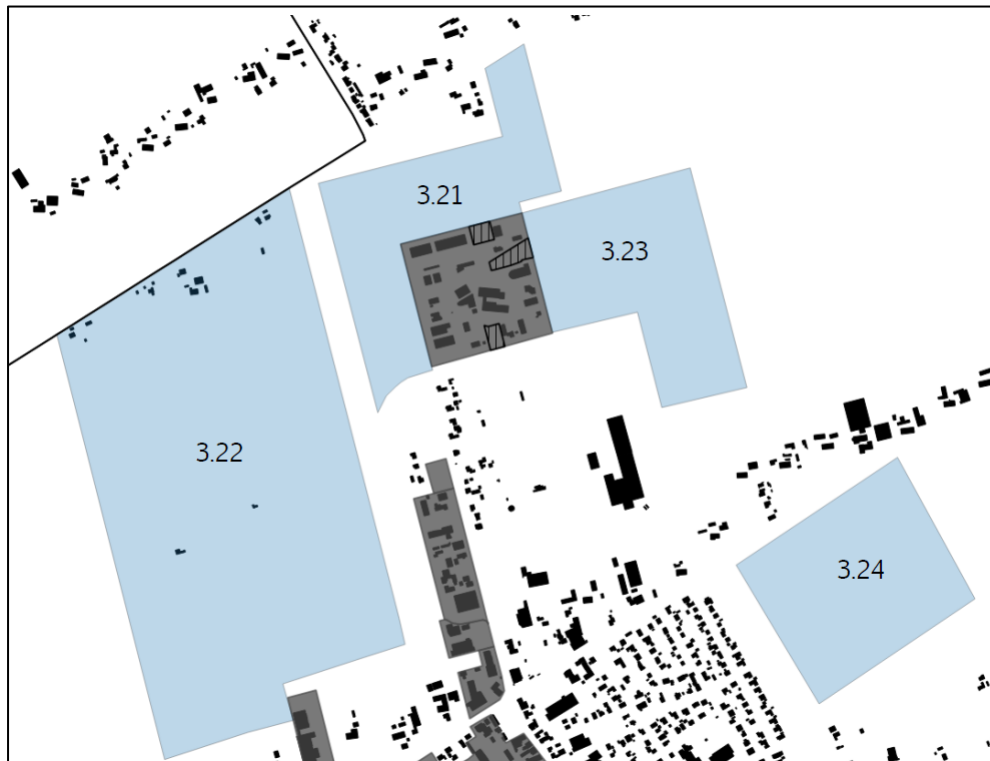


Abb. 12: Suchräume um den Wörpedorfer Ring (Quelle: Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung, CIMA 2018, Abbildung 93)

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 Haupteinschließung 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 befin-

det, 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 Netzwerkbildung 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 Grasberg⁵.

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

⁵ Quelle: Website des LK OHZ (<https://www.landkreis-osterholz.de/fuer-unternehmen/wirtschaft/gewerbeflaechen-und-immobilien/uebersicht-gewerbeflaechen/>) Abfrage am 28.04.2022)

Nördlich des Plangebietes verläuft die baumbegleitete Wörpedorfer Straße, an der sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen sowie ein Gewerbegrundstück (Zeisner Feinkost) anschließen. Östlich grenzt der Siedlungsbereich des Hauptortes Grasberg an, der durch gewerblich genutzte Grundstücke (z. B. Holzhandel und Zimmerei, Autohandel, Bäckerei) sowie die Wohnbebauung Am Ützenburg 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 ist⁶.

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 Wörpswede*“ 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:

⁶ 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)

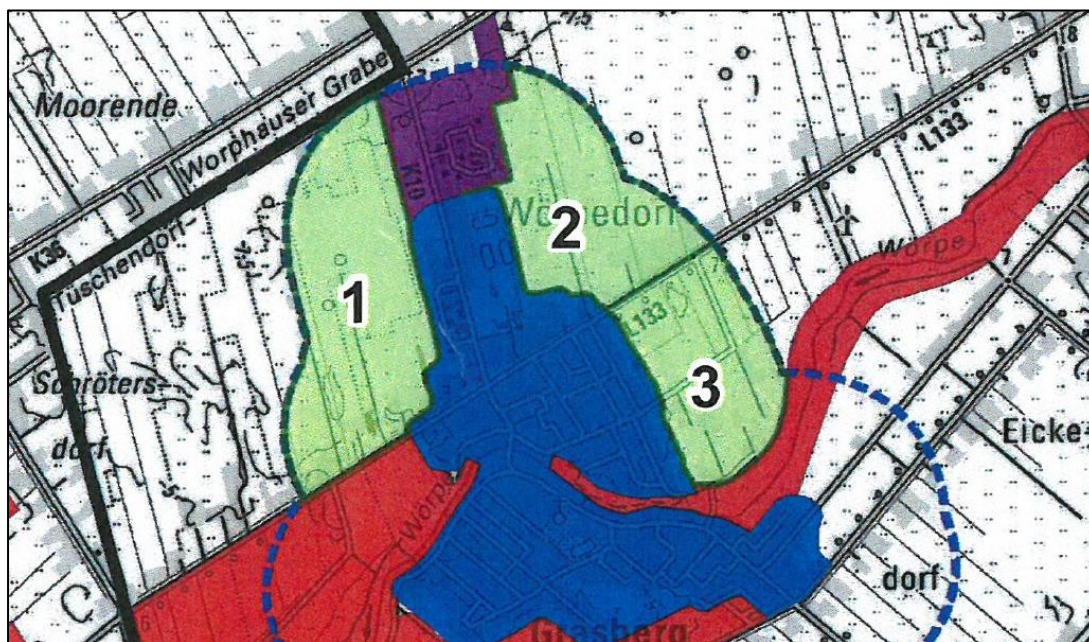


Abb. 13: Suchräume (grüne Flächen) für die Ausweisung eines Gewerbegebietes, violette Fläche = Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe, blaue Fläche = zentrales Siedlungsgebiet, rote Flächen = Vorranggebiete laut RROP (Landkreis Osterholz)

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.

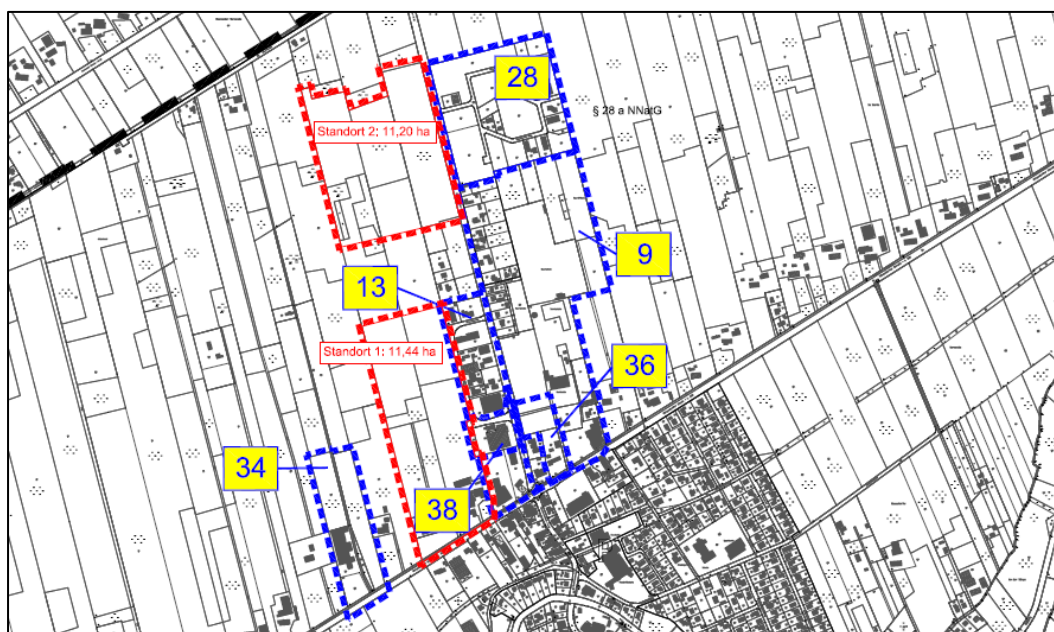


Abb. 14: Suchräume für Gewerbeflächen (rot umrandete Bereiche) westlich des Kirchdamm mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne und deren Nummern (blau umrandete Bereiche)

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. PLANUNGSINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, einen Standort für großflächigen Einzelhandel zur Verbesserung der gemeindlichen Grundversorgung auszuweisen, wird im Nordosten des Plangebietes ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für dieses ist ergänzend geregelt, dass die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.650 m² zulässig ist und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Durch die Lage des neuen Versorgungsstandortes direkt angrenzend an den Siedlungsbereich und die Wörpedorfer Straße ist er sowohl fuß- und radläufig, als auch für den motorisierten Verkehr gut zu erreichen. Die Gesamtverkaufsfläche ist so bemessen, dass neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Bäcker untergebracht werden kann.

Die weiteren Flächen des Plangebietes werden als **Gewerbegebiet** festgesetzt. Eine textliche Festsetzung regelt ergänzend, dass die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind, da für sie an anderen Stellen des Gemeindegebietes geeignetere Flächen zur Verfügung stehen. Zudem soll der Fokus auf „echtem“ Gewerbe liegen, d. h. auf Handwerks- und produzierenden Betrieben, für die dringend Flächen benötigt werden. Aus diesem Grund werden auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.

Weiterhin sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Warensortimenten entsprechend dem kommunalen Einzelhandelskonzept unzulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und

- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Mit dieser Regelung soll dafür Sorge getragen werden, dass sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in dem Gewerbegebiet ansiedeln können, sie sollen sich vielmehr im zentralen Siedlungsbereich etablieren.

Zulässig sind allerdings kleinere Verkaufsstätten (z. B. Kiosk), diese dann allerdings nur mit einer Grundfläche von bis zu 40 m². Damit soll – abgesehen von dem Einzelhandelsstandort im geplanten *Sondergebiet* - eine Versorgung der in dem *Gewerbegebiet* arbeitenden Menschen gewährleistet werden.

Entsprechend dem Ergebnis des Schallgutachtens wird das *Gewerbegebiet* in 5 Bereiche gegliedert, die sich somit lediglich hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz unterscheiden. Ergänzend erfolgt auf diese Basis eine städtebauliche Gliederung der maximal zulässigen Bauhöhen, siehe nachfolgendes Kapitel.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

In dem *Gewerbegebiet* wird durchgehend eine **Grundflächenzahl** von 0,8 festgesetzt, was dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp entspricht. Damit wird einerseits eine gute bauliche Ausnutzung erreicht werden und andererseits ein gewisser Freiflächenanteil verbleiben.

Für den „Sonderstandort“ des *großflächigen Einzelhandels* wird dagegen eine um 0,1 höhere Grundflächenzahl festgesetzt, was dem Aspekt des flächensparenden Umgang mit Grund und Boden noch weitergehend Rechnung trägt.

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

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

Die **zulässige Höhe baulicher Anlagen** ist so geregelt, dass in dem Gewerbegebiet eine Höhenabstufung dergestalt erfolgt, dass an der Wörpedorfer Straße eine maximale Höhe von 15 m zulässig ist (GE 1 und GE 3), im mittleren Bereich eine Höhe von 13 m (GE 2 und GE 4) und im Süden (GE 5) eine Höhe von 12 m. Aufgrund der bekanntermaßen eher geringen Bauhöhen von Nachversorgungseinrichtungen ist im Sondergebiet die maximal zulässige Höhe auf 10,0 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Damit werden unveränderbare und eindeutige Bezugspunkte festgelegt.

Mit der Abstufung der Bauhöhen soll insbesondere bezogen auf das Gewerbegebiet der südlich gelegene Bereich der Wörpe, aber auch die jenseits der Wörpe befindliche Wohnbebauung eine Berücksichtigung finden.

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

5.3 Abweichende Bauweise

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

5.4 Baugrenzen / Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die Baugrenzen sind als zusammenhängende Bauzonen festgesetzt, so dass für die Gewerbetreibenden eine flexible Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Zu den Straßenverkehrsflächen halten die **Baugrenzen** durchweg einen Abstand von mindestens 5 m ein. Aufgrund der Bauverbotszone entlang der Wörpedorfer Straße (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) verläuft hier die *Baugrenze* in einem entsprechenden größeren Abstand.

Ebenfalls unter dem Gesichtspunkt der optimalen Grundstücksausnutzung ist geregelt, dass Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sie landesrechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Zum Schutz des Ortsbildes wurde eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, der zufolge im festgesetzten Gewerbegebiet die Errichtung von Werbeanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Ausgenommen ist eine gemeinschaftliche Werbeeinrichtung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, so dass am Eingang in das Gewerbegebiet eine gemeinschaftliche Einrichtung angeordnet werden kann, die Auskunft über die angesiedelten Betriebe gibt.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der Landesstraße befinden sich innerhalb des Plangebietes Leitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz sowie der EWE, Telekom und Vodafone. Diese wurden durch die Leitungsträger konkret benannt bzw. in der Örtlichkeit und ihrem Verlauf eingemessen. Darauf basierend wird zur Absicherung der Leitungen eine *mit Gehrechten zu belastende Fläche* festgesetzt und als Begünstigte die *Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)* festgelegt.

5.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik

Aufgrund der Tatsache, dass Gewerbebauten unter bestimmten Bedingungen (unbeheizte / geringbeheizte oder nicht klimatisierte Bauten) nicht unter die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (GEG) fallen, aber in der Regel über große, flachgeneigte Dächer verfügen, ist eine Regelung Bestandteil des Bebauungsplanes, der zufolge die nutzbaren Dachflächen der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Dachfläche von 75 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

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

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

5.7 Grünordnung

Aufgrund der Ortsrandlage und der südlich gelegenen Wörpe werden für das Plangebiet umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dies betrifft die Neuanlage einer randlichen Eingrünung nach Westen und Süden, den Erhalt einer Eingrünung nach Süden (einschließlich des Grabens), die Anpflanzung einer Hecke in dem Sondergebiet, Straßenbaumpflanzungen, die Begrünung der Stellplatzfläche im Sondergebiet, Laubgehölzhecken auf den

Privatgrundstücken entlang der Straßen sowie die Anlage einer Baumreihe innerhalb der Bauverbotszone. Um diese zu verdeutlichen ist ein zeichnerischer Grünordnungsplan erstellt worden, der als Anhang 9 der Begründung beigelegt ist.

Die **randlichen Eingrünungen nach Westen** und Süden sind mit Breiten von 10 m vorgesehen, wobei für eine qualitativ hochwertige und landschaftsbildgerechte Eingrünung ausdrücklich neben Sträuchern auch eine Baumreihe aus Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzupflanzen ist, deren Abstand in der Reihe mindestens 8 m und maximal 12 m betragen darf

Für die teilweise bestehende Eingrünung der südlichen Plangebietsgrenze und zum Schutz des vorhandenen Grabens ist hier eine **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegeseitengrün“** festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass sowohl der Graben, als auch der Gehölzbestand zu erhalten sind. Da diese Grünfläche den Erholungswert des Weges Kötnerteilen steigern soll, ist eine „Möblierung“, d. h. die Anlage von Bänken und Tischen, aber auch Fitnessgeräten zulässig.

Für das Sondergebiet ist zu den südlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücken mit baulichem Bestand die Anpflanzung einer einreihigen **Laubgehölzhecke** vorgeschrieben. Ziel ist eine nachbarschaftsschützende Wirkung. Weiterhin ist auch eine **Stellplatzbegrünung** geregelt, so dass aufgrund der Lage an der Wörpedorfer Straße eine attraktive Stellplatzanlage entstehen wird.

Ebenfalls mit dem Ziel der Gestaltung eines attraktiven Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes ist geregelt, dass im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche pro 250 m² vollversiegelte Straßenverkehrsfläche ein **Straßenbaum** als Laubbaum anzupflanzen ist. Um zu verdeutlichen, dass diese Regelung nicht für den bestehenden, innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitt der Wörpedorfer Straße gilt, ist eine Präzisierung dahingehend erfolgt, dass auf die Planstraße abgestellt ist. Auch die Fuß- und Radläufige Wegeverbindung nach Süden (*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*) soll durch eine Baumreihe begleitet werden. Daher ist Bestandteil der Planzeichnung eine textliche Festsetzung, die hier die Anpflanzung von 8 Laubbäumen vorschreibt.

Die Anpflanzung von **Laubgehölzhecken auf den Privatgrundstücken** entlang der Straßen dient ebenfalls der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes. Vorgeschrieben ist, analog zu der Straßenbaumbepflanzung, dass die Grenzen der privaten Grundstücke, welche an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) angrenzen, durchgehend mit einer einreihigen Laubgehölzhecke zu bepflanzen sind, die auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,0 m zu bringen ist. Abweichend davon ist in den Bereichen der Straßenverkehrsfläche (Planstraße), die an einen öffentlichen Fußweg grenzen, die Wuchshöhe auf 0,8 m zu beschränken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die erforderlichen Grundstückszufahrten.

Um auch das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes von der Wörpedorfer Straße aus ansprechend zu gestalten, ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken eine **Baumreihe innerhalb der Bauverbotszone** anzupflanzen ist. Um sicherzustellen, dass die Bepflanzung mit den vorgeschriebenen Stieleichen auch tatsächlich erfolgt, wird die Maßnahme durch die Gemeinde durchgeführt. Der Abstand der Bäume in der Reihe ist mit 20,0 m geregelt, so dass eine vegetabile Raumkante entsteht, gleichzeitig aber auch Durchblicke auf das Gewerbegebiet möglich sind. Zum Schutz der teilweise längs der Wörpedorfer Straße verlaufenden Leitungen, die streckenweise über eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche abgesichert sind, ist geregelt, dass der Abstand der Bäume vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße mindestens 14 m betragen muss.

Für alle grünordnerischen Maßnahmen werden Pflanzenarten und -qualitäten sowie Ausführungszeitpunkt, Träger der Maßnahme und ihre dauerhafte Erhaltung geregelt, um die Umsetzung und Dauerhaftigkeit der getroffenen Festsetzungen sicherzustellen.

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

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

5.9 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung / Sichtfelder

Zur Erschließung des Plangebietes wird ausgehend von der Wörpedorfer Straße eine zentrale Planstraße in das *Gewerbegebiet* geführt, die sowohl die Gewerbegebietsflächen, als auch das *Sondergebiet* erschließt. Die Breite ist so gewählt, dass neben den Fahrbahnen noch Raum für den ruhenden Verkehr, Straßenbäume und einen Gehweg besteht. Lediglich die kleinere Stichstraße zur Anbindung des Regenrückhaltebeckens ist schmaler, da hier keine Begleitanlagen vorgesehen sind. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 28,0 m ausreichend dimensioniert, um auch größeren Fahrzeugen das Wenden reibungslos zu ermöglichen.

Bestandteil des Plangebietes ist auch ein Teil der Wörpedorfer Straße, da hier die Anlage einer Linksabbiegespur erfolgen soll, siehe auch Kapitel 6.3. In diesem Bereich sind zudem Sichtfelder gekennzeichnet, die ein gefahrloses Einfahren in die übergeordnete Straße sicherstellen sollen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist einerseits vorgesehen, den bestehenden Fuß- und Radweg nach Westen zu verlängern und im Zuge des Baus der Linksabbiegespur eine Querungshilfe anzuordnen. Andererseits führt von der Planstraße nach Süden, zur Anbindung an den Weg Kötnerteilen, eine *Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“*. Damit ist das Plangebiet auch für die südlich der Wörpe gelegenen Teile des Kernortes gut zu erreichen.

5.10 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung ist es aufgrund der Bodenverhältnisse erforderlich, im Plangebiet eine Rückhaltung zu betreiben, so dass am südwestlichen Geltungsbereichsrand ein **Regenwasserrückhaltebecken** festgesetzt wird. 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.

Eine weitere *Fläche für die Wasserwirtschaft* erstreckt sich auf den ganz im Südwesten gelegenen Abschnitt des Grabens, der den Weg Kötnerteilen begleitet. Dieser ist Bestandteil des Überschwemmungsgebietes der Wörpe und wird dementsprechend mit der Zweckbestimmung **„Überschwemmungsgebiet“** gekennzeichnet.

5.11 Regelungen zum Schallschutz

Auf Grundlage eines Schallgutachtens, siehe Anhang 1 wurde für die Gewerbe- und Sondergebietsfläche 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 Verbrauchermarktes 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).

Diese Vorgaben wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und das Gewerbegebiet in 5 Bereiche untergliedert (GE 1 bis GE 5), für die – ebenso wie für das Sondergebiet – Emissionskontingente festgesetzt wurden. Zusätzlich sind Richtungssektoren zeichnerisch festgesetzt, in denen laut Gutachten Zusatzkontingente bei Nachweis der Einhaltung spezifischer Anforderungen zulässig sind, siehe auch Kapitel 6.5.

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

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

5.12

Flächenübersicht

Flächenbilanz

Flächenart	Flächengröße	in v. H.
Gewerbegebiet	60.146 m ²	65,20%
davon		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen... Nr.1#	3.798 m ²	
SO-Einzelhandel	13.415 m ²	14,54%
davon		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen... Nr.2#	690 m ²	
Verkehrsfläche	9.420 m ²	10,21%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	404 m ²	0,44%
Wasserfläche (RRB)	5.421 m ²	5,88%
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen... Nr.1#	2.091 m ²	2,27%
Öffentliche Grünfläche (Wegebegleitgrün)	1.357 m ²	1,47%
Summe	92.254 m²	100,00%

6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt in diesen Bereichen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung. Der Ausgleich entstehender erheblicher Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 wird durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Für eine effektive Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden offenen Landschaft und dem südlich angrenzenden Weg Kötnerteilen ist eine randliche Eingrünung bestehend aus *Strauch-Baumhecken (HFM)* vorgesehen. Genaue Ausführungen erfolgen im Umweltbericht.

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 die 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 Rückhalteinlage 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 Bebauungsplans 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 Drosselabflusspende von 1,0 l/(s*ha) von der unteren Wasserbehörde zu Grunde gelegt, was dem natürlichen 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 Rückhaltebecken 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 als *Fläche für die Wasserwirtschaft* mit der Zweckbestimmung *Überschwemmungsgebiet* 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 des Weiteren 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

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ 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“⁷. 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*

⁷ 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_Uberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS_Uberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS&layers_visibility=true,false / abgerufen am 13.07.2023).

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

- Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist eine Linkabbiegespur auf der Wörpedorfer Straße erforderlich, um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße in Fahrtrichtung Lilienthal nicht zu beeinträchtigen.
- Die Anbindung der Gewerbegrundstücke und des Sondergebietes soll über die Planstraße erfolgen, direkte Zufahrten für den motorisierten Verkehr an die Wörpedorfer Straße werden nicht in Aussicht gestellt. Bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird dies durch die Festsetzung eines *Zufahrtsverbots* entlang der Wörpedorfer Straße berücksichtigt.

- Auf der nördlichen Seite der Wörsdorfer 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 eine 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.

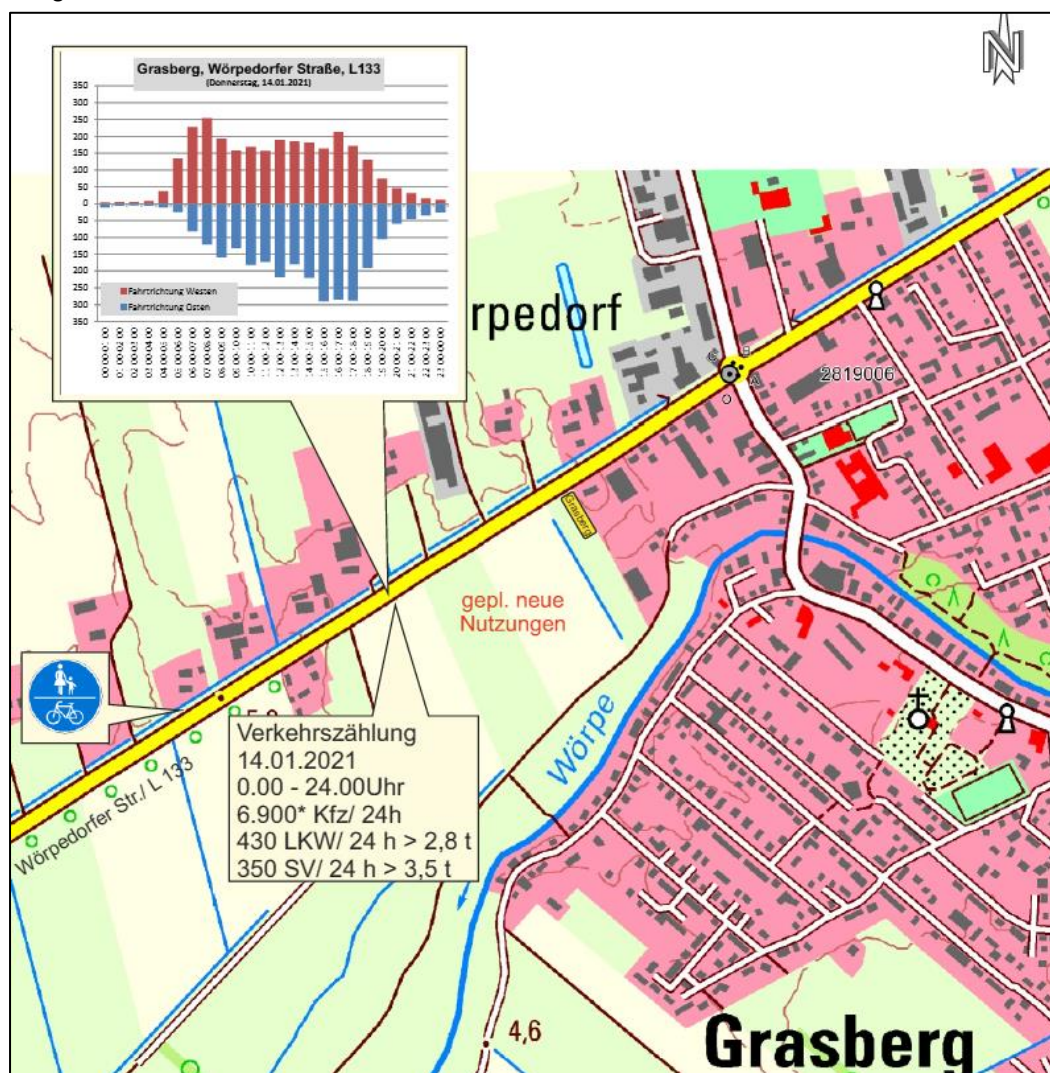


Abb. 15: Ergebnis der Verkehrszählung (Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen, Seite 4, Anhang 2)

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.

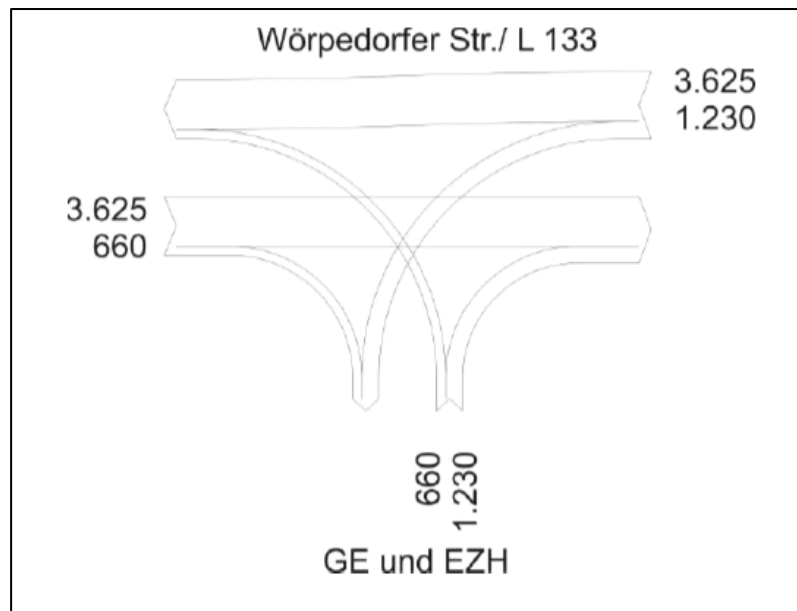


Abb. 16: Verteilung der Prognoseverkehre in Kfz / 24 Stunden (Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen, Seite 9)

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.

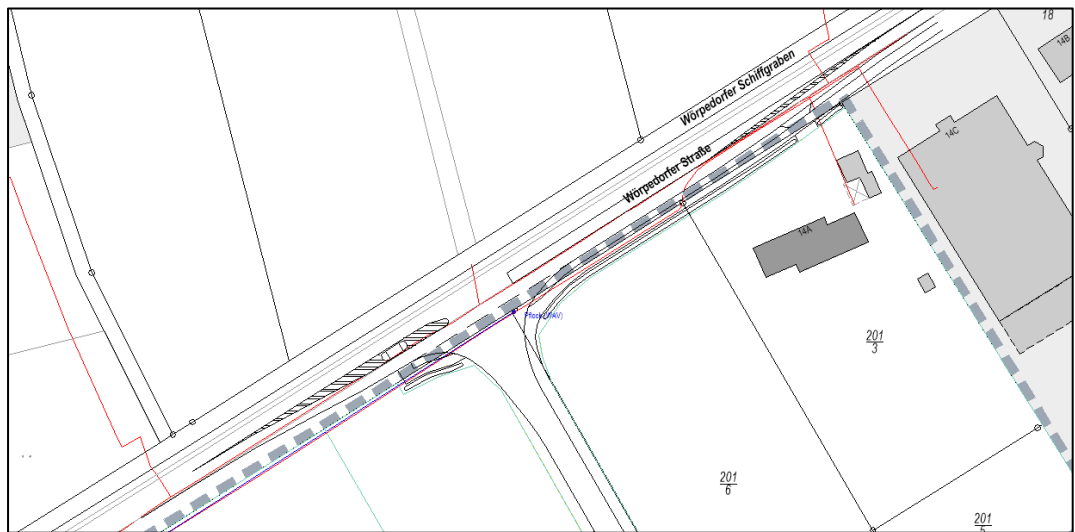


Abb. 17: Erschließungsplanung (Quelle: Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg)

Um eine Einbindung des Plangebietes in das Fuß- und Radwegenetz zu gewährleisten, ist von der Planstraße aus ein nach Süden führender Fuß- und Radweg festgesetzt. 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) 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 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 Verbrauchermarktes 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 4 64,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts“ (Seite 21).

Die einzelnen Teilflächen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

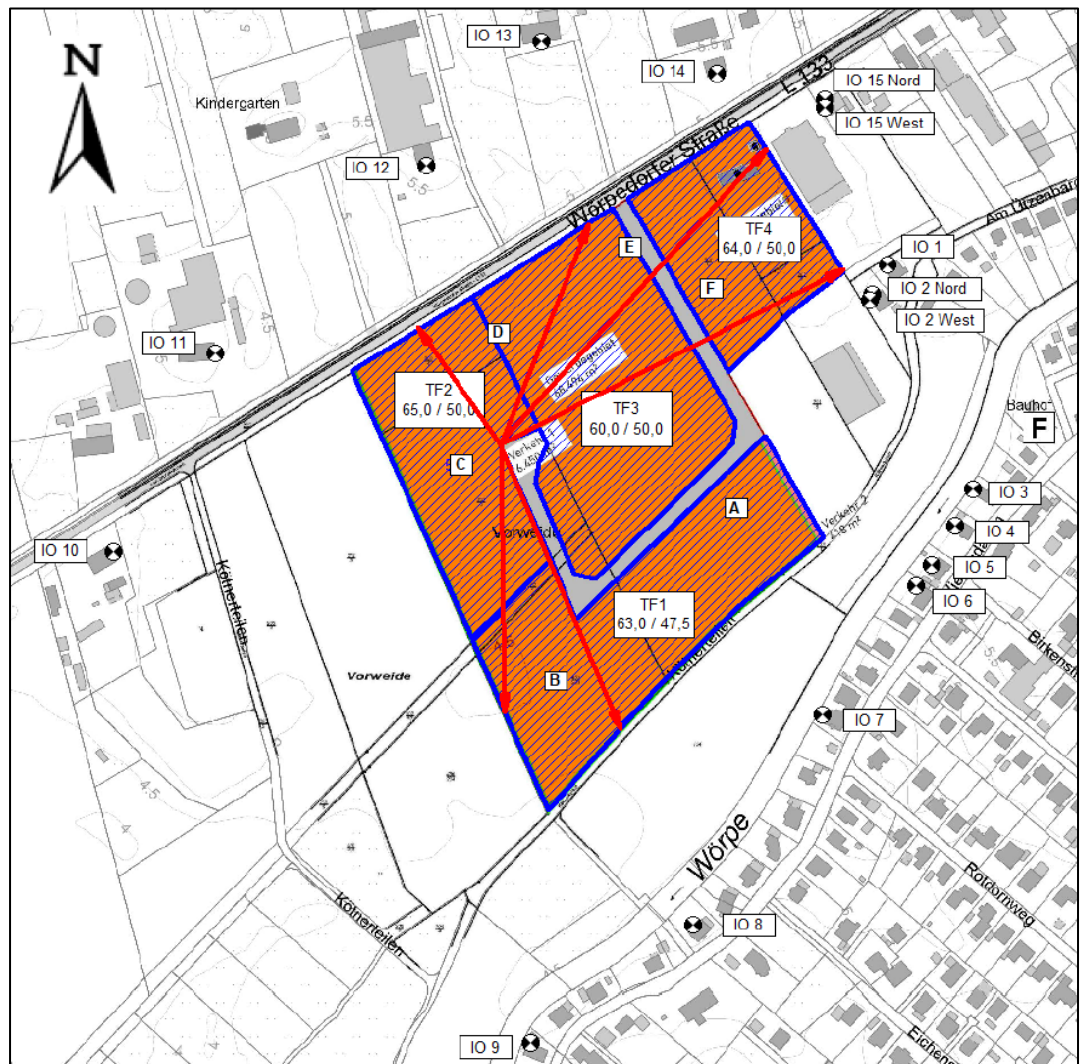


Abb. 18: Ermittelte Emissionskontingente (Quelle: T & H Ingenieure, Bremen)

Das Gutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass ergänzend zu den vorstehend benannten Emissionskontingenten sogenannte „Richtungssektoren“ 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 Bebauungsplanes 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 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 Verbraucher-

marktes 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 Orientierungsbzw. 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. 19: 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.

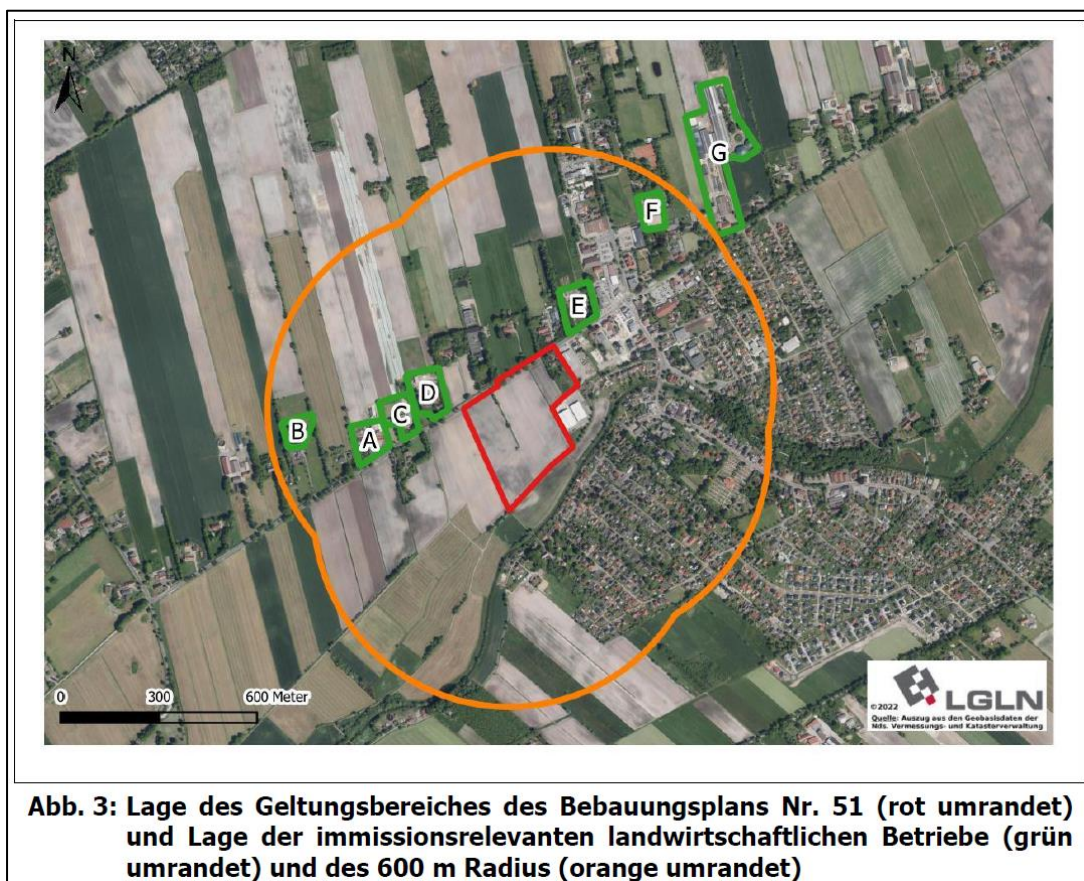


Abb. 20: Geruchsimmissionsrelevante Betriebsstandorte (Quelle: Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquarth)

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 Geruchsimmissionen im Planbereich kommt“ (Seite 6), daher wurde auch dieser 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 Geruchsimmissionen 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 müssen⁸.

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.

8

„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 -, 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.psmi>, abgerufen am 02.04.2020).

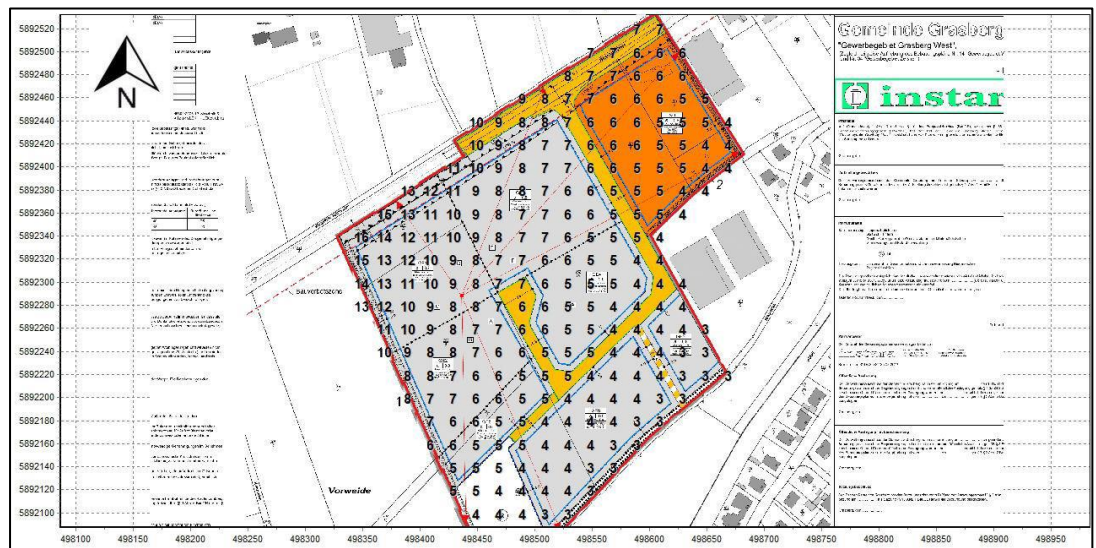


Abb. 21: Rasterwerte der belastigungsrelevanten Kenngröße in % der Jahresstunden (Quelle: Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquarth, Seite 21)

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

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 dringend 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 Wörpedorfer 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 Landesforsten – 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. Dieses 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 Klimaschutz

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

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind „*bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).*“ Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass „*bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]*“.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgelegt, dass die nutzbaren Dachflächen der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Dachfläche von 75 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Damit wird der Standard der NBauO für Wohngebäude auch für die Bebauung der Gewerbegebiete und des Sondergebietes bestimmt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass eine flexible Grundstückseinteilung erfolgen kann. Dadurch wird ermöglicht, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im Bebauungsplan so angeordnet, dass Verschattungen der zukünftigen Gebäude möglichst vermieden werden und so die solare Strahlungsenergie gut nutzbar ist. Einschränkungen, insbesondere in den randlichen Bereichen des Plangebietes sind aufgrund des vorrangigen Schutzes des Landschaftsbildes allerdings unvermeidbar.

Weiterhin sind für die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen Laubgehölzhecken und für die Stellplatzfläche des *Sondergebietes* Baumpflanzungen vorgesehen. Diese leisten über eine aktive Verdunstung einen Beitrag zum kleinklimatischen Temperatenausgleich.

Durch die Festsetzung einer *Fläche für die Wasserwirtschaft* mit der Zweckbestimmung „*Regenrückhaltebecken*“, welches so dimensioniert ist, dass auch Starkregenereignisse rückgehalten werden können, erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die Wörpe, die dem natürlichen Oberflächenabfluss entspricht. Zudem trägt die Wasseroberfläche des Regenrückhaltebeckens auch zu einer Verdunstung und damit einem klimatischen Ausgleich bei.

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

6.11

Altlasten

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

6.12

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 über eine mit *Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)* belastete Fläche in ihrem Bestand gesichert.

7.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Kampfmittel

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

Bodendenkmale (archäologische Funde)

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

Altlasten

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

Überschwemmungsgebiet

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

8.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L133

Entlang der L 133 dürfen gem. § 24 NStrG

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

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

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

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

Besonderer Artenschutz

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Grasberg im Landkreis Osterholz. Die räumliche Lage des Plangebiets ist **Abb. 1**, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ der Gemeinde Grasberg umfasst eine Fläche von insgesamt ca. **92.254 m²**. Festgesetzt sind *Gewerbegebiete (GE 1-5)*, ein *Sondergebiet (SO)*, eine *Öffentliche Grünfläche*, zwei *Straßenverkehrsflächen*, eine *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*, zwei *Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* sowie zwei *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 werden zudem weitere Regelungen hinsichtlich der Ausgestaltung des Plangebiets mit Gehölzen und Grünflächen (Textliche Festsetzung Nr. 7 Grünordnung) getroffen. Zudem sind Regelungen zum Schallschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die *Gewerbegebiete (GE1-5)* nehmen den größten Teil des Plangebiets ein (insg. 60.305 m²) und werden im Nordosten durch eine *Straßenverkehrsfläche* von dem dort geplanten *Sondergebiet (SO)* getrennt.

Die Eingrünung der Gewerbegebietsflächen erfolgt durch die Entwicklung von Strauch-Baumhecken auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1* im Süden und im Westen des Plangebiets. Zudem wird das *Sondergebiet (SO)* im Nordosten des Plangebiets ebenfalls durch die Entwicklung einer Strauch-Baumhecke (*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2*) eingegrünt.

Südlich der als *GE5* festgesetzten Flächen wird zwischen dem außerhalb des Plangebiets befindlichen Weges Kötnerteilen und dem Gewerbegebiet eine *Öffentliche Grünfläche* festgesetzt, um das dort befindliche Wegebegleitgrün und den Graben zu erhalten und zu entwickeln.

Der südlich des Plangebiets verlaufende Weg Kötnerteilen wird durch einen Fuß- und Radweg (*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*) an das Plangebiet angeschlossen. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge erfolgt jedoch über die nördlich des Plangebiets gelegene Wörpedorfer Straße (L 133), wofür im Bebauungsplan Nr. 51 eine *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt wird. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 müssen je 250 m² vollversiegelte Fläche der Planstraße (*Straßenverkehrsfläche*) ein Laubbaum, und entlang der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* 8 Laubbäume, gepflanzt werden.

Im äußersten Süden des Plangebiets befindet sich eine kleine Fläche, welche entsprechend den Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Wörpe liegt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan Nr. 51 in dem betroffenen Bereich eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet)* mit 170 m² innerhalb der dort befindlichen *Öffentlichen Grünfläche* fest.

Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt im Süden des Plangebiets eine weitere *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz* fest, um die ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser durch die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens sicherstellen zu

können. Die *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz (Regenrückhaltebecken)* nimmt eine Fläche von 5.251 m² ein.

Auf den zwei festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird auf insgesamt 6.579 m² der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt (5.889 m² *Fläche zum Anpflanzen ... Nr. 1* und 690 m² *Fläche zum Anpflanzen ... Nr. 2*).

Die festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 und Nr. 2* dienen der Eingrünung des Plangebiets. Diese Flächen bieten zukünftig wildlebenden Tieren einen Lebensraum und stellen Platz zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Arten bereit. Der Boden dieser Flächen unterliegt zukünftig keinen schädlichen Veränderungen mehr, sondern kann sich natürlich entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt des Weiteren eine Laubbaumpflanzung je 10 Stellplätze und die Entwicklung von Laubgehölzhecken auf privaten Grundstücken welche an die *Straßenverkehrsfläche* grenzen (einreihig, 4 Pfl/ lfd. m, Wuchshöhe min. 1,0 m) sowie die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Wörpedorfer Straße (Abstand der Bäume 20 m in der Reihe) fest (Textliche Festsetzungen Nr. 7.4-7.7).

Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich der Siedlungsbereich Grasbergs, wobei nördlich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Westlich und südlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Edeka-Markts innerhalb des *Sondergebiets (SO)* und für die Ansiedelung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben in den festgesetzten *Gewerbegebieten (GE1-5)* schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 ist hierfür die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasberg erforderlich. Durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans werden die durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplanten Bereiche als *Gewerbliche Bauflächen (G)*, *Sonderbauflächen (SO)* und als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)* dargestellt. Südlich des durch den Bebauungsplan Nr. 51 beanspruchten Bereichs wird durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt.

Im Plangebiet bestehen bereits Versiegelungen im Nordosten durch ein dort befindliches Wohnhaus mit Nebengebäuden. Südlich des Wohnhauses befinden sich teils hochwüchsige Gehölze sowie ein Gartenteich mit Verlandungsbereich. Diese Fläche wird zukünftig durch den Neubau eines Marktgebäudes beansprucht, sodass keine dauerhafte Entsiegelung erfolgen wird.

Versiegelungen bisher unversiegelter Bodenoberfläche erfolgen durch den Straßenbau sowie den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen der Gewerbegebiete und des Sondergebiets. Die Flächen der *Gewerbegebiete (GE1-5)* dürfen in abweichender Bauweise bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden, während für das *Sondergebiet (SO)* in abweichender Bauweise eine GRZ von 0,9 festgesetzt wird.

Die *Gewerbegebiete (GE1-5)* unterscheiden sich voneinander in ihren Schallemissionskontingenten und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, wobei die Spannbreite für Schallemissionen bei 47,5 - 50 dB (Nacht) und 60 - 65 dB (Tag) und für die bauliche Höhe bei 12 – 15 m Gebäudehöhe liegen.

Für das im Nordosten des Plangebiets befindliche *Sondergebiet (SO)* setzt der Bebauungsplan Nr. 51 eine abweichende Bauweise mit einer GRZ von 0,9 und eine bauliche Höhe der Gebäude von max. 10 m fest. Schallemissionen dürfen dort bis zu 65 dB am Tag und 50 dB in der Nacht emittiert werden. Das *Sondergebiet (SO)* überplant eine bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 (1983) geplante Fläche. Für diese gilt, da sie auch außerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 (1997) liegt, die BauNVO aus dem Jahr 1977. Diese enthält keine Regelungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze.

Daher ist von einer vollständigen Versiegelung des Teilbereichs, mit Ausnahme der bereits im Bebauungsplan Nr. 14 festgelegten Pflanzgebote und Einzelpflanzungen, auszugehen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen⁹ dargelegt.

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

9.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Drangmeister & Kleine-Büning, 2001) stammt aus dem Jahr 2001. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

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

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> . Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.
Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung befindet sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> und hier in der naturräumlichen Untereinheit der <i>Grasberger Moore</i> . Die Qualität des Landschaftsbildes ist <i>bedeutend</i> . Es ist eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten gegeben</i> . Diese Bedeutung erstreckt sich bis zum nördlichen Straßenrand der nördlich des Plangebiets verlaufenden Wörpedorfer Straße. Im Norden des Plangebiets stellt der LRP eine <i>Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild</i> dar, welche sich auch auf außerhalb des Plangebiets liegende Flächen erstreckt.
Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche	Teilflächen des Plangebiets werden als <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt. Westlich des Plangebiets werden ebenfalls <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt.
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Der Westen des Plangebiets <i>erfüllt die fachlichen Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebiets >3 ha</i> . Für den Osten des Plangebiets bestehen keine Darstellungen. Die nördliche, westliche und südliche Umgebung des Plangebiets <i>erfüllt die fachlichen Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebiets >3 ha</i> . Etwa 110 m westlich des Plangebiets ist ein <i>wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften über 3 ha</i> vorhanden. Südlich des Plangebiets, entlang der dort fließenden Wörpe, ist die <i>Renaturierung eines Fließgewässers / Fließgewässerabschnitts vordringlich</i> .
Flächennutzung	Im Plangebiet ist eine <i>Grünlandnutzung</i> vorherrschend. Westlich und südlich grenzen Bereiche einer <i>Grünlandnutzung</i> an, während nördlich und östlich des Plangebiets liegende Bereiche als <i>vorherrschend Siedlung</i> gekennzeichnet sind.
Geologische Übersicht	Der Norden des Plangebiets wird durch seine pleistozäne Entstehung geprägt. In ihm sind <i>Fluviale Ablagerungen</i> , z. B. <i>Niederterrassen</i> vorhanden. Die Böden bestehen hier aus <i>Fein-, Mittel- und Grobsanden</i> . Der Süden des Plangebiets liegt innerhalb eines im Holozän entstandenen Bereichs <i>fluvialer Ablagerungen (Auensedimente)</i> wobei <i>Ton, Schluff, Sand und untergeordnet Kies</i> vorhanden ist. Ebenso wie im Geltungsbereich befinden sich pleistozäne, <i>fluviale Ablagerungen</i> , z. B. <i>Niederterrassen</i> und holozäne <i>fluvialer Ablagerungen (Auensedimente)</i> , in dessen Umgebung.
Bodenkundliche Standorte	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs der <i>Moore</i> und weist <i>feuchte bis nasse Niedermoorböden: Niedermoor, stellenweise Anmoorgleye</i> auf. Die angrenzenden Bereiche befinden sich ebenfalls innerhalb der <i>Moore</i> und weisen <i>feuchte bis nasse Niedermoorböden: Niedermoor, stellenweise Anmoorgleye</i> auf. Zudem sind nördlich des Geltungsbereichs <i>feuchte bis nasse Hochmoorböden: Hochmoore, teilweise abgetorft oder tief umgebrochen</i> vorhanden.

⁹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz (BWaldG), Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) etc.

Heutige potentielle natürliche Vegetation	Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht für das Plangebiet in einem <i>Erlenbruchwald</i> . Nördlich des Plangebiets stellt ein <i>Hochmoor-Vegetationskomplex (Pflanzengesellschaften entwässelter, kultivierter, in Abtorfung begriffener oder lebender Hochmoore)</i> die potentiell natürliche Vegetation dar. Südlich und westlich des Plangebiets besteht die potentiell natürliche Vegetation aus einem <i>Erlenbruchwald</i> und östlich aus einem <i>Birken-Eichenwald</i> .
Naturschutzprogramme des Landes Niedersachsen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines <i>Schwerpunktraums zur Fortführung des niedersächsischen Fischotterprogramms</i> in einem <i>Zuwanderungsgebiet</i> , z. Zt. <i>geringer Fischotterbestand</i> . Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls einem <i>Schwerpunktraum zur Fortführung des niedersächsischen Fischotterprogramms</i> in einem <i>Zuwanderungsgebiet</i> , z. Zt. <i>geringer Fischotterbestand</i> , zugeordnet. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Wörpe, welche gem. <i>Niedersächsischem Fließgewässerprogramm</i> ein <i>Verbindungsgewässer</i> darstellt. Nördlich des Plangebiets sind keine Darstellungen vorhanden.

9.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg aus dem Jahr 1995 (planungsgruppe grün - köhler storz & partner, 1995) werden folgende Aussagen und Umweltziele für das Plangebiet getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Plangebiet

Karte 1: Landschaftseinheiten	Das Plangebiet 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 Bereich des zukünftigen Sondergebiets (SO) im Osten des Plangebiets ist der Landschaftsbildeinheit <i>Siedlung</i> zugehörig. Östlich des zukünftigen Sondergebiets (SO) befindet sich die Landschaftsbildeinheit <i>Siedlung</i> , während die verbleibenden an das Plangebiet angrenzenden Flächen von der Landschaftsbildeinheit <i>Niederung der Wörpe</i> umgeben sind.
Karte 2: Biotoptypen / Nutzungen	Im Westen des Plangebiets befinden sich zwei Standorte eines <i>Intensivgrünlands feuchter Ausprägung</i> , an welches sich im Osten des Plangebiets ein <i>Intensivgrünland</i> anschließt. Der Nordosten des Plangebiets wird im Bereich des zukünftigen Sondergebiets (SO) 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 des Plangebiets verlaufenden Wörpedorfer Straße, befinden sich einige <i>Laubbäume einzelstehend</i> und <i>Einzelsträucher</i> . Westlich des Plangebiets ist ein <i>Acker</i> vorhanden. Das weitere Plangebiet wird von <i>Intensivgrünland</i> umgeben. Einige <i>Laubbäume einzelstehend</i> und <i>Einzelsträucher</i> befinden sich ebenfalls auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Nördlich der Wörpedorfer Straße ist zudem ein <i>Sonstiger Laubwald</i> vorhanden.
Karte 3: Arten und Lebensgemeinschaften	Für das Plangebiet besteht, ebenso wie für seine angrenzenden Bereiche, keine Darstellung.
Karte 4: Landschaftsbild, Vielfalt, Eigenart, Schönheit	Das Plangebiet weist eine <i>bedeutende</i> Qualität des Landschaftsbildes auf. Nördlich des Plangebiets ist das Landschaftsbild von <i>hoher</i> Qualität. Die restlichen das Plangebiet umgrenzenden Flächen sind von <i>bedeutender</i> Qualität. Südöstlich des Plangebiets ist eine <i>Parkanlage</i> vorhanden.
Karte 5: Boden, Wasser, Klima / Luft	Für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche bestehen keine Darstellungen.
Karte 6: Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft	Der Osten des zukünftigen Sondergebiets (SO) befindet sich innerhalb einer <i>Gewerblichen Baufläche</i> . Der Großteil des Plangebiets liegt innerhalb einer <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Zone mit erhöhter Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tieren; erhöhte Lärmbelästigung (die tatsächliche Belastungszone weicht je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert ab)</i> . Südlich des Plangebiets bestehen keine Darstellungen. Nördlich ist eine <i>Gewerbliche Baufläche</i> vorhanden. Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets ist eine <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Zone mit erhöhter Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tieren; erhöhte Lärmbelästigung (die tatsächliche Belastungszone weicht je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert ab)</i> vorhanden.

Karte 7: Landschaftsentwicklung	Der Westen des Plangebiets befindet sich innerhalb der <i>Wörpeniederung</i> wobei hier die <i>Freihaltung (bestimmter Bereiche) von weiteren baulichen Anlagen</i> dargestellt wurde. Innerhalb der zukünftig als Sondergebiet (SO) dargestellten Fläche wird ein <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 zukünftigen Sondergebiets (SO) ist zudem eine <i>Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich</i>. Im Südosten des zukünftigen Sondergebiets (SO) wird eine <i>Grenze zukünftiger Bebauung</i> dargestellt. Nördlich des Plangebiets soll eine <i>Allee Neupflanzung</i> erfolgen. Östlich des Plangebiets ist ein Siedlungsbereich vorhanden, in welchem dieselben Dringlichkeiten wie im zukünftigen Sondergebiet (SO) bestehen. Die westlich und südlich des Plangebiets 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 das Plangebiet bestehen keine Darstellungen. Südöstlich und südlich des zukünftigen Sondergebiets (SO) befinden sich <i>Bereiche die aus fachlicher Sicht die Voraussetzungen zur Ausweisung von Schutzgebieten erfüllen</i>.

9.1.3

Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Biotoptypen *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen (VEF)* und *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR)*, welche entsprechend den Einstufungen durch von Drachenfels (von Drachenfels, 2019) nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope darstellen. Hierbei wird auf § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG Bezug genommen, wonach „*Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen*“, „einem Verbot von Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, unterliegen.“

Der Grundsatz der Unterschutzstellung der genannten Biotope besteht gem. § 30 Abs. 1 BNatSchG jedoch darin, dass Biotope geschützt werden, die „[...] *eine besondere Bedeutung als Biotope haben* [...]“. Im vorliegenden Planungsfall lässt sich aufgrund des starken anthropogenen Einflusses und des künstlich geschaffenen Ausgangsgewässers ohne natürlichen Zufluss (Gartenteich), der unmittelbaren Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet sowie einem Wohnhaus nördlich der Biotope sowie der inselartigen Lage zwischen einem intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Bereich, der stark befahrenen Wörpedorfer Straße und der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs eine besondere Bedeutung der Biotope verneinen. Daher werden die im Nordosten des Plangebiets vorhandenen Biotoptypen *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen (VEF)* und *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR)* nicht als nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope eingestuft. Hinzuzufügen ist ebenfalls, dass sich die genannten Biotoptypen innerhalb eines bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 (1983) überplanten Bereichs befinden und dort nicht festgesetzt worden sind, sondern bebaut werden dürfen.

Artenschutzrechtliche Aspekte hinsichtlich der beiden Biotoptypen *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen (VEF)* und *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR)* werden in **Kap. 9.2.3, S. 78 Besonderer Artenschutz** näher beschrieben.

Im Südwesten des Plangebiets besteht ein Graben, welcher sich innerhalb des per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wörpe befindet.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sowie Objekte befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 51 nicht.

9.1.4

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

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

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

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

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im April 2021 durch den Dipl. Biol. Dieter von Barga durchgeföhrt und am 06. Dezember 2023 ergänzt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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

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

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

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung 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

¹⁰ In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells (2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3, wobei I bzw. 1 den jeweils „schlechtesten“ und V bzw. 3 den jeweils „besten“ Wert hinsichtlich der Bedeutung für Natur und Umwelt darstellen. Der Umweltbericht folgt der aktuellen Fassung des Breuer-Modells.

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, 2019) zugewiesen.

a) *Menschen*

Das Plangebiet wird derzeit als Wohnstandort und als landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche genutzt. Die Wohnnutzung besteht im Nordosten des Plangebiets in dem Bereich, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 51 mit einem *Sondergebiet (SO)* überplant wird. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche nimmt den weitaus größten Teil des Plangebiets ein.

Der Gesundheit der Menschen sind beide Teilbereiche nicht in erwähnenswerter Weise zuträglich und ebenso auch nicht schädlich. Der Wohnstandort wird von Gehölzstrukturen umgeben, welche durch ihre Sauerstoffproduktion einen positiven Einfluss auf die Gesundheit aufweisen können. Das Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Wörpedorfer Straße (L 133), welche Luftschadstoffe und Schall emittiert, wodurch der positive Effekt der erhöhten Sauerstoffproduktion der umgebenden Gehölze verloren geht. Im zukünftigen *Sondergebiet (SO)* ist der Biotoptyp eines *Sonstigen naturfernen Stillgewässers (SXZ)* einschließlich eines Verlandungsbereichs vorhanden. Die Wasserfläche des Stillgewässers führt zu einem ausgeglichenen Mikroklima, welches einen positiven Effekt auf die Gesundheit der Menschen besitzt. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets sind aufgrund ihrer Bewirtschaftung der menschlichen Gesundheit kaum zuträglich. Südlich des Plangebiets verläuft der Weg Kötnerteilen welcher durch Spaziergänger und Erholungssuchende genutzt werden kann.

Dem Plangebiet kommt eine soziale Bedeutung als Wohnstandort im Nordosten zu. Zudem besteht eine soziale Bedeutung durch die Erzeugung von Nahrungs- bzw. Futtermitteln.

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

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung für Gesundheit, Erholung, Soziales und Heimat zu Grunde gelegt, wird dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für den Menschen zugewiesen.

b) *Fläche*

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu

verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. **92.254 m²**, von denen bereits ca. **362 m²** durch ein Wohngebäude und seine Nebenanlagen im Bereich des zukünftigen *Sondergebiets* (SO) versiegelt sind. Einschließlich des Wohngebäudes sind Versiegelungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 und der dafür geltenden BauNVO (1977) auf einer Fläche von 28.174 m² zulässig, wobei die von einer Versiegelung freibleibenden Bereiche (Flächen mit Pflanzgeboten) berücksichtigt wurden. Entsprechend der BauNVO aus dem Jahr 1977 darf die GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze unbegrenzt (bis zu 100 % Versiegelungsgrad) überschritten werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen das Erscheinungsbild einer zusammenhängenden Freifläche und weisen bisher keine Versiegelungen der Bodenoberfläche auf. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde durch Bodenbearbeitungsmaßnahmen eingeebnet und besitzt dadurch kein natürliches Bodenrelief mehr. Die Entstehung und der dauerhafte Bestand kleinräumiger Erhebungen und Senken wird durch wiederkehrende Bodenbearbeitungsmaßnahmen (z. B. Grubbern, Eggen) verhindert.

⇒ Zusammenfassend kommt der bisher unversiegelten Fläche eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ Die bereits versiegelten Flächen des Plangebiets sowie die zulässigerweise bereits versiegelbaren Flächen des Bebauungsplans Nr. 14 sind von geringer Bedeutung (WS 1).

c) **Pflanzen und Tiere**

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt.

Für den bereits überplanten Bereich des Plangebiets werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ (1983) zur Beurteilung der am Standort vorhandenen Biotope herangezogen (s. Anhang 10). Die 1. Vereinfachte Änderung (1997) des Bebauungsplans Nr. 14 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51.

Für die bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplanten Bereiche des Plangebiets werden die aktuell im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Stand 2023, s. Anhang 11) betrachtet.

Die Erfassung der innerhalb des Plangebiets tatsächlich vorhandenen Biotoptypen erfolgte im April 2021 durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen und wurde im Dezember 2023 hinsichtlich des Bestands an Einzelbäumen ergänzt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2019) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Biotoptypen innerhalb der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 und seiner 1. Änderung überplanten Bereiche (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt Flächen mit Pflanzbindung entlang der Plangebietsgrenzen im Süden und Westen sowie einige Flächen mit Pflanzbindungen innerhalb des Plangebiets fest. Die Flächen besitzen eine lineare Ausprägung und dienen vorrangig der Eingrünung des Plangebiets. Die Bepflanzung der Flächen sollte durch den Erhalt und die Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Durch den linearen Verlauf der Flächen mit Pflanzbindungen und ihrer Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen ist von dem Bestand einer *Strauch-Baumhecke* (HFM) in diesen Bereichen auszugehen.

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

Die Flächen mit Pflanzbindungen unterliegen Schallimmissionen, welche durch das umliegende Gewerbegebiet und die nördlich verlaufende Wörpedorfer Straße (L 133) verursacht werden.

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

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Im Bebauungsplan Nr. 14 wurden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 insgesamt 12 Bäume eingetragen, welche dauerhaft erhalten werden müssen und bei deren Verlust Neupflanzungen vorzunehmen sind.

Die 12 Bäume beinhalten 4 Birken im Norden, eine Kastanie etwas südlich der Birken und 7 nicht weiter beschriebene Laubbäume im Zentrum des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 14.

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

⇒ Für die im Bebauungsplan Nr. 14 eingetragenen 12 Bäume wird entsprechend der Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019) auf eine Bewertung verzichtet. Stattdessen ist artgleicher Ersatz (E) in zu schaffen.

Straße (OVS)

Der Bebauungsplan Nr. 14 sieht den Bau von zwei Straßen (Planstraße 1 und 2) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 vor.

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

⇒ Dem Biotoptyp *Straße (OVS)* kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Für den Großteil der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Fläche ist als Art der baulichen Nutzung ein (eingeschränktes) *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt. Die Fläche ist dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zuzuordnen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und sonstige überbaubare Bereiche ist das Gewerbegebiet als Lebensraum für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nicht geeignet. Für den Bebauungsplan Nr. 14 (1983) gilt die BauNVO in ihrer Novellierung von 1977, welche keine Begrenzung der Überbauung durch Nebenanlagen vorsieht. Damit ist planungsrechtlich eine Versiegelung von bis zu 100 % zulässig.

⇒ Das *Gewerbegebiet (OGG)* besitzt als Biotoptyp lediglich eine geringe Bedeutung (WS I).

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Im zentralen Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete beinhalten sowohl nicht störende Gewerbebetriebe, als auch eine Wohnnutzung. Daher ist für das Mischgebiet (MI) neben dem Bestand des Biotoptyps *Gewerbegebiet (OGG)* auch von dem Vorhandensein des Biotoptyps *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* auszugehen.

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

⇒ Dem *Locker bebauten Einzelhausgebiet* (OGG) kommt eine lediglich geringe Bedeutung (WS I) zu.

Biotoptypen innerhalb noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan befindlicher Bereiche

Ruderalgebüsch (BRU)

Der Biotoptyp *Ruderalgebüsch* (BRU) beinhaltet als prägende Pflanzenarten Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) stellt aufgrund seiner Siedlungsnähe ein Gehölz der Ruderalfluren in Siedlungsbereichen dar. Das *Ruderalgebüsch* (BRU) befindet sich westlich des geltenden Bebauungsplans Nr. 14 auf einer bisher nicht durch einen Bebauungsplan beplanten Fläche. Der Biotoptyp eignet sich als Lebensraum für wildlebende Tierarten. Zudem können sich innerhalb der Fläche potentiell weitere spontan aufwachsende Pflanzenarten des Naturraums (z. B. *Poaceae* oder weitere Gebüscharten wie Weißdorne [*Crataegus* spp.] oder Hundsrose [*Rosa canina*]) etablieren.

⇒ Dem Biotoptyp *Ruderalgebüsch* (BRU) kommt eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)

Entsprechend der erfolgten Biotoptypenkartierung sind im Süden des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 51 insgesamt 7 dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe* (HBE) zugehörige Gehölze entlang des Wegs Kötnerteilen vorhanden, welche mit dem Biotoptyp *Halbruderales Gras und Staudenflur feuchter Standorte* (UHF) vergesellschaftet sind. Im äußersten Südwesten stockt eine Weide (*Salix* spp.), welche einen Stammdurchmesser von etwa 0,5 m aufweist und einstämmig ausgeprägt ist. Entlang des Wegs Kötnerteilen stocken 4 Ahorne (*Acer* spp.) mit Stammdurchmessern zwischen 0,4 m und 0,5 m. Zwischen den Ahornen ist außerdem je ein Birnbaum (*Pyrus communis*) und ein Apfelbaum (*Malus domestica*) von 0,4 m bzw. 0,3 m Stammdurchmesser vorhanden. Der Birnbaum weist diverse Abbrüche und Höhlungen auf und befindet sich in keinem guten Erhaltungszustand. Die Einzelbäume bieten wildlebenden Tierarten einen geeigneten Lebensraum und bieten sich als Sitzwarten für Vögel an.

⇒ Auf die Vergabe einer Wertstufe für den Biotoptyp wird entsprechend der Bewertung der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019) verzichtet. Stattdessen ist artgleicher Ersatz (E) zu schaffen.

Allee / Baumreihe (HBA)

Die im Westen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 51 liegende Ackerfläche wird durch den Bestand des Biotoptyps *Allee / Baumreihe* (HBA) von der im zentralen Plangebiet befindlichen Ackerfläche getrennt. Die Baumreihe besteht aus 2 einstämmigen Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), einer dreistämmigen Schwarz-Erle sowie 2 Hänge-Birken (*Betula pendula*). Die Erlen weisen einen Stammdurchmesser von etwa 0,3 m und die Birken von etwa 0,4 m auf.

Eine weitere Baumreihe befindet sich im Osten des Plangebiets entlang der Wörpedorfer Straße. Sie stellt eine typische Straßenraumbegrünung dar. Der Biotoptyp ist aufgrund seiner direkten Nähe zur Wörpedorfer Straße Beeinträchtigungen durch Schall, Schadgase und Lichtemissionen unterworfen.

Die Gehölze bieten wildlebenden Tierarten einen Lebensraum und beinhalten landwirtschaftlich ungenutzte Bereiche, welche durch spontan aufwachsende Vegetation des Naturraums in Anspruch genommen werden.

⇒ Auf die Vergabe einer Wertstufe für den Biotoptyp wird entsprechend der Bewertung der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019) verzichtet. Stattdessen ist artgleicher Ersatz (E) zu schaffen.

Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Entlang des Wegs Kötnerteilen verläuft in linearer Ausprägung im Süden des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 51 der Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* (UHF), auf welchem acht Gehölze vorhanden sind, die dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum /*

Baumgruppe (HBE) zugeordnet werden. Der Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* wird durch insgesamt drei Feldzufahrten unterbrochen.

Die *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* wird durch Bestände stickstoffliebender Arten (z. B. Große Brennnessel – *Urtica dioica*) sowie von Schilfrohr (*Phragmites australis*) geprägt, wobei der Schilf einen Deckungsgrad von weniger als 50 % besitzt. Sie bietet wildlebenden Tierarten ein Habitat und stellt Freiräume zur Ansiedelung spontan aufwachsender Vegetation des Naturraums bereit.

⇒ Der Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* ist von allgemeiner Bedeutung (WS III).

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Zwei im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 51 befindliche Äcker werden durch einen Grünstreifen voneinander getrennt, auf welchem neben den Biotoptypen *Ruderalgebüsch (BRU)*, *Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* und *Allee / Baumreihe (HBA)* auch zwei Bereiche vorhanden sind, welche durch den Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* eingenommen werden. Die beiden *Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)* werden durch ein *Ruderalgebüsch (BRU)* voneinander getrennt. Sie verlaufen in linearer Ausrichtung von nördlicher in südlicher Richtung.

Die Vegetation des Biotoptyps besteht aus Mischbeständen der Arten des mesophilen und des Intensivgrünlands. Neben weit verbreiteten Süßgrasarten (*Poaceae*) wie z. B. Weiche Treppe (*Bromus hordeaceus*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), sind Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Breitweigerich (*Plantago major*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) sowie sonstigen Stickstoffzeigern wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) im Bestand vorhanden.

Der Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* bietet wildlebenden Tierarten ein geeignetes Habitat und stellt Freiräume zur Ansiedelung spontan aufwachsender Vegetation des Naturraums bereit.

⇒ Dem Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* kommt eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Nördlich des Wegs Kötnerteilen verläuft ein aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der nördlich des Grabens befindlichen Flächen, nährstoffreicher Entwässerungsgraben.

Ein weiterer nährstoffreicher Graben befindet sich zwischen dem bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beplanten Bereich und dem bisher unbeplanten Plangebiet.

Aufgrund des Nährstoffreichtums und der damit verbundenen Sauerstoffarmut, eignen sich die Gräben nur sehr eingeschränkt als Habitat für wildlebende Tier- und Pflanzenarten.

Der Biotoptyp Graben wird durch Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schilfbestände (*Phragmites australis*) geprägt.

Der Entwässerungsgraben unterliegt wiederkehrenden Pflegemaßnahmen (Grabenräumung), wodurch Populationsentwicklung wildlebender Tierarten gehemmt wird und sich natürlicherweise ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nur temporär etablieren können.

⇒ Dem Biotoptyp *Nährstoffreicher Graben (FGR)* kommt eine geringe bis allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Acker (A)

Die größte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 wird durch den Biotoptyp *Acker (A)* eingenommen. Dieser wird im Osten des Plangebiets bereits teilweise durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 (1983) überplant.

Äcker stellen aufgrund ihrer anthropogenen Nutzung und den damit erfolgenden, wiederkehrenden Störungen keinen geeigneten Lebensraum für wildlebende Tiere dar, jedoch können die Flächen von ihnen als temporäres Habitat genutzt werden. Spontan aufwachsende Pflanzen des Naturraums können sich aufgrund der Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht dauerhaft etablieren und werden aktiv an ihrer Verbreitung gehindert. Die Vegetation besteht aus der jeweils angebauten Kulturart.

⇒ Dem Biotoptyp *Acker (A)* kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Straße (OVS)

Der Bebauungsplan Nr. 51 schließt im Norden eine Teilfläche der Wörpedorfer Straße ein. Die Wörpedorfer Straße ist dem Biotoptyp *Straße (OVS)* zugehörig und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht geeignet.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße (OVS)* kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) entnehmen:

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

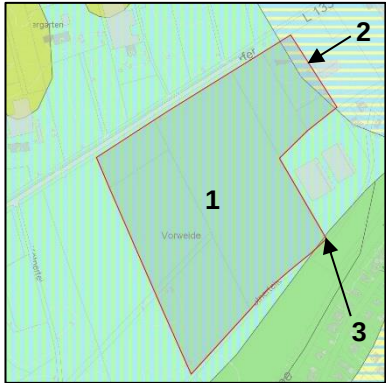
Bodentyp 1	Tiefer Gley mit Erdniedermorauflage	
Flächengröße Bodentyp 1	ca. 90.337 m ²	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 2	Sehr tiefer Podsol-Gley	
Flächengröße Bodentyp 1	ca. 1.877 m ²	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 3	Tiefes Erdniedermoor	
Flächengröße Bodentyp 1	ca. 40 m ²	
Bodenlandschaft	Moore und lagunäre Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Moore der Geest	
Bodenregion	Geest	

Abb. 22: Bodentypen des Plangebiets

Abb. 23: Bodentyp 2

Abb. 24: Bodentyp 3

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der *Stader Geest* (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023). Er befindet sich im Naturraum der *Worpsweder Moore* und hier in der naturräumlichen Untereinheit *Grasberger Moore* (Drangmeister & Kleine-Büning, 2001).

Die *Grasberger Moore* waren ursprünglich vollständig mit Hochmoor bedeckt. Im Zuge der Moorkolonisation kam es zu Torfabbau und Urbarmachung der Flächen für die Landwirtschaft, wodurch Bodensackungen und Torfzehrungen eintraten. An einigen Stellen ist das Hochmoor

vollständig verschwunden, wobei die darunter befindlichen Talsandböden zu Tage getreten sind (Drangmeister & Kleine-Büning, 2001). Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in welchem das einstmals vorhandene Hochmoor nicht mehr existent ist. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp *Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage* weist bis in eine Tiefe von 20 cm einen organischen Horizont auf. Unterhalb von 20 cm u. GOK stellen Sande die dominierende Korngrößenklasse dar. Für die Entstehung von Gleyen ist eine temporäre Sättigung der Bodenmatrix mit Grundwasser ausschlaggebend. Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) stellt einen Großteil des Plangebiets als Bereich mit *Hoher Erosionsgefährdung* dar. Die Winderosionsgefahr wird durch die große Freifläche im Westen des Plangebiets gefördert. Erdniedermoorauflagen wirken einer Winderosion entgegen. Die potentielle Nitratkonzentration im Sickerwasser ist mit $\leq 25 \text{ mg/l NO}_3$ (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) als gering zu bewerten.

In den bereits versiegelten Bodenstandorten fand eine irreversible Schädigung der Bodenmatrix statt, wodurch die chemischen, hydrologischen und biologischen Eigenschaften des Bodens beeinträchtigt wurden. Die versiegelten Bereiche besitzen somit keine Bedeutung für das Schutzgut *Boden*.

⇒ Die nicht versiegelten Böden des Plangebiets sind von allgemeiner Bedeutung (WS 2).

⇒ Den bereits versiegelten Böden kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

e) **Wasser**

Das Schutzgut *Wasser* ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Teich, welcher dem Biotoptyp *Naturfernes Stillgewässer* (SXZ) zugehörig ist und Verlandungsbereiche aufweist. Der Teich wurde bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 aus dem Jahr 1983 mit einem *Mischgebiet* (MI) überplant. Das Gewässer ist für die im Plangebiet herrschende hydrologische Situation aufgrund seiner geringen Größe nicht von Bedeutung. Die dauerhaft wasserführende Oberfläche kann von wildlebenden Tierarten als Habitat genutzt werden. Die artenschutzrechtlichen Aspekte hierfür werden mit Hilfe einer Potentialanalyse gesondert erläutert.

Nördlich des Wegs Kötnerteilen und im östlichen Plangebiet entlang der Grenze des zukünftigen *Sondergebiets* (SO) zum *Gewerbegebiet* (GE), ist jeweils ein Entwässerungsgraben vorhanden. Beide Gräben stellen stark anthropogen geprägte Gewässer dar, die einer regelmäßiger Pflege und einem Nährstoffeintrag aus den nebenliegenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen unterliegen. Der südwestliche der beiden Gräben befindet sich zudem innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Wörpe.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend. Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat haben die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Die Böden unterlagen durch anthropogene Nutzung (Landwirtschaft) einer tiefgreifenden Änderung hinsichtlich ihres natürlichen Wasserhaushalts durch Entwässerungsmaßnahmen und mechanischer Bodenbearbeitung.

Im äußersten Südwesten des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 51 befindet sich ein Teilbereich des Überschwemmungsgebiets der Wörpe, wobei dort statistisch gesehen ein Überschwemmungsereignis innerhalb 100 Jahre zu erwarten ist (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023). Aufgrund der Kleinräumigkeit des betroffenen Bereichs ist diesem keine besondere Bedeutung hinsichtlich der durch Überschwemmungsereignisse hervorgerufenen temporären Veränderungen der hydrologischen Voraussetzungen vor Ort beizumessen. Im Bereich des Überschwemmungsgebiets befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher dem Biotoptyp *Nährstoffreicher Graben* (FGR) zugeordnet wurde.

- ⇒ Dem im Plangebiet vorhandenen Teich kommt aufgrund seiner anthropogenen Entstehungsweise und seiner Kleinräumigkeit eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.
- ⇒ Das Grundwasser, als Teil des Schutzguts *Wasser*, besitzt innerhalb des Plangebiets ebenfalls eine allgemeine Bedeutung (WS 2).
- ⇒ Das Überschwemmungsgebiet ist von allgemeiner Bedeutung (WS 2).
- ⇒ Die beiden Gräben sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung (WS 2).

f) **Klima / Luft**

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die Jahrestemperaturschwankungen und die durchschnittliche Lufttemperatur (8,7°C) weisen vergleichsweise kleine Amplituden auf. Charakteristisch ist zudem ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weitesten Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Für das Plangebiet bestehen Vorbelastungen der Luftreinheit durch den Kfz-Verkehr der nördlich angrenzenden Wörpedorfer Straße (L 133).

Der Nordosten des Plangebiets wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 beplant, welcher die Errichtung von *Gewerbegebieten (GE)* und *Mischgebieten (MI)* vorsah. Trotz der unvollständigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 ist von einer Vorbelastung der Luftreinheit durch gewerbe- und mischgebietstypische Emissionen auszugehen. Zudem wird durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung potentiell Schall- und Licht emittiert. Die entsprechend des Bebauungsplans Nr. 14 zulässige Bebauung und Versiegelung der Bodenoberfläche führt zudem zu einem veränderten Temperaturregime.

Der Großteil des Plangebiets wird noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Diese bisher unbeplanten Bereiche unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung durch welche temporäre Beeinträchtigungen der Luftreinheit auftreten können. Aufgrund der notwendigen Düngung der Ackerstandorte können Geruchsbelästigungen auftreten, welche jedoch der ländlichen Wohnumgebung entsprechen.

Die landwirtschaftlich nicht genutzten und noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten halbruderalen Bereiche und Gehölze tragen zur Luftreinheit und einem ausgeglichenen Temperaturregime bei.

Die Böden des Plangebiets werden im NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) den „Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen ohne versiegelte Flächen“ zugeordnet, jedoch wird auch explizit darauf hingewiesen, dass die Darstellung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz der Übersicht und zur potentiellen Festlegung von Suchräumen dient und keine Grundlage für flächenscharfe, regionale Aussagen bildet. Vor dem Hintergrund, dass weite Bereiche in der Umgebung Grasbergs ebenfalls als „Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen ohne versiegelte Flächen“ eingestuft werden und eine flächenscharfe Aussage hinsichtlich der Bedeutung des Kohlenstoffreichtums der Böden auf das Klima nicht getroffen werden kann, werden die im Plangebiet vorkommenden, in der Vergangenheit landwirtschaftlicher Bearbeitung unterliegenden Böden, nicht als von besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt angesehen.

- ⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut *Klima / Luft* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zuzuweisen.

g) **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das

Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

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

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

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

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

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf. Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

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

Kriterium „Natürlichkeit“

Das Landschaftsbild im Nordosten wird durch die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten *Gewerbegebiete (GE)* und *Mischgebiete (MI)* geprägt und besitzt damit eine deutlich anthropogene Gestaltung. Wildlebende Tiere finden in zum Erhalt festgesetzten Bäumen und Heckenstrukturen geeignete Lebensräume. Aufgrund der Siedlungsnähe, der angrenzenden Wörpedorfer Straße und der Gewerbe- und Wohnnutzung, können in diesem Teilbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 51 typische Geräusche und Gerüche möglicherweise vorkommender wildlebender Tierarten kaum wahrgenommen werden. Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 liegenden Bereiche des Bebauungsplans Nr. 51 bieten, bis auf die Ausnahme einzelner Gehölze und halbruderaler Strukturen, wildlebenden Tieren keinen dauerhaft geeigneten Lebensraum, wodurch typische Geräusche und Gerüche wildlebender Tierarten nur sehr eingeschränkt wahrgenommen werden können. Natürlicherweise vorkommende, sich spontan ansiedelnde Arten des Naturraums finden lediglich in den halbruderalen Bereichen Fläche zur dauerhaften Etablierung vor.

Eine natürliche Eigenentwicklung der Landschaft ist aufgrund der gewerblichen, wohnlichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets nicht gegeben.

Kriterium „Vielfalt“

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Vielfalt von Strukturelementen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt u. a. Bäume zum Erhalt, Bereiche mit Pflanzgeboten und anthropogen genutzte Bereiche (Mischgebiete, Gewerbegebiete, Straßen) fest.

Der nicht durch den Bebauungsplan Nr. 14 beplante Teil des Plangebiets beinhaltet hauptsächlich monokulturell bewirtschaftete Ackerflächen, welche von einer Arten- und Strukturarmut geprägt werden. Innerhalb der Ackerflächen sind jedoch auch Biotoptypen (Gehölze, Halbruderalbereiche) vorhanden, welche der Vielfalt an Strukturen und der landschaftsbildtypischen Ausprägung des Plangebiets zuträglich sind. Die Vielfalt der im Plangebiet vorhandenen Landschaftsstrukturelemente entspricht der naturraumtypischen Ausprägung der Umgebung Grasbergs.

Kriterium „Historische Kontinuität“

In der Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird das Plangebiet als *Trockene Wiese* dargestellt. Zudem sind *Wirtschaftswege* und einige *Laubgehölze*, ein *Kleiner Kanal* und *Holzbrücken* vorhanden.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 14 bereits beplante Bereich im Nordosten des Plangebiets weist kaum Übereinstimmungen mit den Darstellungen der Preußischen Landesaufnahme (1899) auf und besitzt damit keine historische Kontinuität.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen ebenfalls keine historische Kontinuität auf, da sie statt einer Grünlandbewirtschaftung einer intensiven Ackernutzung unterliegen. Der in der Preußischen Landesaufnahme (1899) vorhandene Graben und die ihn überspannenden Brücken sind nicht mehr vorhanden.

Kriterium „Freiheit von Beeinträchtigungen“

Störend wirkende Objekte, Geräusche oder Gerüche sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch die nördlich verlaufende Wörpedorfer Straße (L 133), die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 (Gewerbegebiet, Mischgebiet) und das im Osten angrenzende Gewerbegebiet beeinträchtigt.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut *Landschaftsbild* für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

h) Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird durch die im Plangebiet überwiegend vorhandene Ackerfläche bestimmt, welche lediglich eine geringe biologische Vielfalt aufweist. In dem durch den Bebauungsplan Nr. 14 bereits überplanten Bereich wird von einer mittleren biologischen Vielfalt ausgegangen, da der Bebauungsplan Nr. 14 einige Bäume zum Erhalt und Bereiche mit Pflanzgeboten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 festsetzt.

Innerhalb der Ackerflächen des Plangebiets sind Biotoptypen vorhanden, welche das Auftreten wildlebender Tierarten und spontan auftretender Pflanzenarten des Naturraums fördern. Die Laubgehölze und halbruderalen Bereiche sind der biologischen Vielfalt des Plangebiets zuträglich.

Sonderbiotope, die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, sind mit Ausnahme eines im Nordosten bestehenden Teichs, welcher jedoch bereits mit einem *Mischgebiet (MI)* überplant wurde, im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ In seiner Gesamtheit kommt dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Es befinden sich keine sonstigen Sach- oder Kulturgüter innerhalb des Plangebiets.

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen (VEF)* und *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer*

(VERR) werden aufgrund ihres anthropogenen Ursprungs, ihrer Kleinräumigkeit und ihrer Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht als nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope eingestuft (vgl. Kap. 9.1.3 Schutzgebiete und -objekte, S.65).

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

9.2.2

Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5 : Wertstufeninduzierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe ¹⁾
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Bisher unversiegelte Fläche	2
	Bereits versiegelte Fläche	1
Pflanzen und Tiere²⁾	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)	E
	Allee / Baumreihe (HBA)	E
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E
	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	III
	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III
	Nährstoffreicher Graben (FGR)	II
	Acker (A)	I
	Straße (OVS)	I
	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	I
	Gewerbegebiet (OGG)	I
Boden	Bisher unversiegelte Bodenoberfläche	2
	Bereits versiegelte Bodenoberfläche	1
Wasser	Gesamtgebiet	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

¹⁾Wertstufe V/3: besondere Bedeutung

Wertstufe II: allgemeine - geringer Bedeutung

Wertstufe IV: besondere - allgemeine Bedeutung

Wertstufe I/1: geringe Bedeutung

Wertstufe III/2: allgemeine Bedeutung

²⁾Berücksichtigt werden die entsprechend Bebauungsplan Nr. 14 (1983) potentiell vorhandenen Biototypen sowie die im bisher unbeplanten Bereich aktuell (2021) bestehenden Biototypen

9.2.3

Besonderer Artenschutz

Für die Belange des besonderen Artenschutzes sind die Verbote entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dabei ist, anders als für die Berechnung des anfallenden Kompensationsbedarfs, nicht der planerische, sondern der tatsächlich vor Ort vorhandene Zustand von Natur und Umwelt maßgeblich.

Innerhalb des Plangebiets herrscht eine Ackernutzung vor. Daneben befindet sich im Norden ein für Wohnzwecke genutzter Bereich, welcher ein künstliches Stillgewässer und Gehölze als

Teil einer Gartenanlage beinhaltet. Entlang der Ackergrenzen befinden sich einige Gehölze, Halbruderaler Gras- und Staudenfluren sowie ein Rubus-Gebüsch (Brombeergebüsch).

Die Ackerfläche ist als Habitat für wildlebende Tierarten nur temporär geeignet. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich eine Vielzahl weiterer Ackerflächen, welche gleiche Standortbedingungen aufweisen. Sich spontan ansiedelnde Pflanzenarten des Naturraums können sich auf Ackerflächen nicht dauerhaft etablieren.

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze eignen sich als Habitat für wildlebende Tierarten (v. a. für Vögel) in denen sie stabile Populationen aufbauen und aufrechterhalten können.

Im Nordosten des Plangebiets ist in dem Hausgarten ein naturfernes Stillgewässer mit Verlandungsbereich vorhanden. Dieses bietet ein Habitat für wildlebende Tierarten. Im Bereich des Stillgewässers wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung der Ruf eines Grasfroschs (*Rana temporaria*) gehört und eine Erdkröte (*Bufo bufo*) gesichtet.

Während der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 51 dürfen keine Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG herbeigeführt werden. Die Planzeichnung beinhaltet diesbezüglich eine nachrichtlichen Übernahme.

Verbotstatbestände werden durch die Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG vermieden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Verlegung der Rodungsarbeiten außerhalb avifaunistisch bedeutsamer Zeiten oder die Begutachtung potentiell durch Tiere genutzter Gehölze durch eine fachkundige Person unmittelbar vor Rodungsbeginn.

Die in § 44 Abs. 1 Nr. 1–4 BNatSchG aufgeführten Verbote müssen bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen somit Rodungen von Gehölzen außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Saison, welche am 01. März eines jeden Jahres beginnt und am 30. September endet, stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist durch eine fachkundige Person unmittelbar vor Rodungsbeginn der Gehölzbestand auf einen Vogelbesatz zu überprüfen. Sollte eine Nutzung der Gehölze durch Vögel von einer fachkundigen Person während der avifaunistisch bedeutsamen Saison festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Das im Bereich des zukünftigen *Sondergebiets (SO)* vorhandene Stillgewässer und seine Verlandungszone darf erst überbaut werden, nachdem sichergestellt ist, dass keine aktuelle Nutzung durch die Arten Grasfrosch (*Rana temporaria*) oder Erdkröte (*Bufo bufo*) besteht. Sollten Individuen der beiden Arten im Plangebiet aufgefunden werden, so sind sie durch geeignete Maßnahmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises umzusiedeln. Ein geeigneter Lebensraum dafür wäre der im Südwesten des Plangebiets befindliche Graben, welcher mit einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses auf einer Öffentlichen Grünfläche (Wegebegleitgrün)* geplant wird. Aufgrund dieser Festsetzungen könnte dieser Graben als langfristiger Ersatzlebensraum fungieren.

Das Artinventar des Plangebiets und Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Tierarten wurde mit Hilfe einer Potentialanalyse (Anhang 12) abgeschätzt. Die Potentialanalyse kommt zu dem Schluss, dass das Planvorhaben in seiner jetzigen Form ohne das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausführbar ist. Hierfür müssen im Fall der Präsenz einzelne Individuen der Artengruppe Amphibien (Erdkröte, Grasfrosch) diese ggf. umgesiedelt werden, um Verbotstatbestände entspr. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

9.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch einen Verzicht auf die Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im zentralen und westlichen Plangebiet bestehen bleiben. Die dort vorhandenen Gehölze und halbruderalen

Bereiche blieben bestehen. Es ergäben sich keine Änderungen hinsichtlich des Artvorkommens.

Der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplante Bereich befindet sich derzeit teilweise in landwirtschaftlicher Nutzung sowie in Wohnnutzung. Beide Nutzungsarten blieben voraussichtlich bei einem Verzicht auf die Planung bestehen, jedoch ist nicht ausschließbar, dass die im Bebauungsplan Nr. 14 getroffenen Festsetzungen in Zukunft plangerecht umgesetzt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze würden bei Verzicht auf die vorliegende Planung erhalten bleiben und weiterhin wildlebenden Tierarten ein potentiell Habitat bieten.

9.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

9.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Errichtung eines *Sondergebiets (SO)*, von *Gewerbegebieten (GE1-5)* und *Straßenverkehrsflächen* einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die Gebäude und Nebenanlagen der Gewerbebetriebe und des Sondergebiets sowie der dafür benötigten Infrastruktur zu nennen. Zudem wird im Südwesten des Plangebiets ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Dadurch kommt es zur Versiegelung von Bodenstandorten sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden. In Folge ist eine Verminderung der ohnehin geringen Sickerfähigkeit des Bodens in den bisher unversiegelten Bereichen und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Errichtung des Gewerbe- und des Sondergebiets ist auf der Wörpedorfer Straße (L 133) mit einem steigenden Verkehrsaufkommen und damit verbunden mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Zudem werden durch den Fahrzeugverkehr Schadstoffe (v. a. Luftschadstoffe) emittiert. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben.

Abfall wird in der Nutzungsart entsprechender Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden durch qualifizierte Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

9.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Der Bebauungsplan Nr. 51 überplant ein *Mischgebiet (MI)* mit einem *Sondergebiet (SO)*, so dass dort zukünftig eine Wohnnutzung nicht mehr stattfindet. Stattdessen wird sich im zukünft-

tigen *Sondergebiet (SO)* ein Lebensmittelmarkt ansiedeln. Die Ansiedelung des Lebensmittelmarkts dient der Versorgungssicherheit der lokalen Bevölkerung und wird somit ebenfalls eine Bedeutung für das Schutzgut *Menschen* besitzen.

Die Überplanung von Gehölzen und halbruderaler Bereiche verringert die Bedeutung für die menschliche Gesundheit, jedoch wird dem Wegfall der Sauerstoffproduktion durch die Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Plangebiets sowie der Pflanzung von Einzelgehölzen im Plangebiet entgegengewirkt.

Das Plangebiet ist auch zukünftig der menschlichen Erholung nicht in einem erwähnenswerthem Maß zuträglich und wird nicht zu einer gesteigerten Bedeutung im Sinne von Heimat führen.

Dem Plangebiet kommt zukünftig eine soziale Bedeutung als Arbeitsstandort und Ort der Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Lebensmitteln zu.

⇒ In der Summe bleibt die allgemeine Bedeutung (WS 2) des Schutzguts bestehen.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die teilweise Nutzung einer bereits mit einem Bebauungsplan überplanten Fläche wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht. Die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 geplante Fläche darf durch die dafür geltende BauNVO vollständig durch Hauptgebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt eine GRZ von 0,9 fest, sodass eine Verminderung der ermöglichten Versiegelung eintritt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen besaßen bisher das Erscheinungsbild von Freiflächen, welches durch die Errichtung von Gebäuden und Infrastrukturanlagen zukünftig nicht mehr gegeben ist.

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 51 ermöglichten Versiegelungen finden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts *Fläche* durch Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen der Bodenoberfläche statt. Die Gewerbegebietsflächen dürfen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 51 zukünftig bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden.

⇒ Die unversiegelt bleibenden Bereiche besitzen zukünftig weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut.

⇒ Die entsprechend des Bebauungsplans Nr. 51 versiegelbaren Flächen, werden in Zukunft von geringer Bedeutung (WS 1) sein.

⇒ Im Bereich der durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplanten Bereichs des Bebauungsplans Nr. 14 tritt eine Erhöhung der Wertigkeit von einer geringen Bedeutung (WS 1) auf eine allgemeine Bedeutung (WS 2) durch Entsiegelung ein.

c) Pflanzen und Tiere

Biotoptypen innerhalb der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 und seiner 1. Änderung überplanten Bereiche

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Biotoptyp bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 im Nordosten und Südosten des *Sondergebiets (SO)* erhalten. Zudem bleibt eine Fläche mit Pflanzbindung im Süden des Plangebiets entlang der Straße Kötnerteilen als *Öffentliche Grünfläche (Wegebe-*

gleitgrün) bestehen. Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Flächen mit Pflanzbindung, welche dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* zugeordnet wurden, werden durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplant.

Wildlebende Tiere finden in den bestehenbleibenden Bereichen des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* weiterhin ein Habitat.

⇒ Den bestehenbleibenden Bereichen der Flächen mit Pflanzbindung (*Strauch-Baumhecke*) kommt zukünftig weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

⇒ Den mit *Gewerbegebieten (GE1-5)*, dem *Sondergebiet (SO)*, *Straßen* oder *Fuß- und Radwegen* überplanten Bereichen des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* kommt zukünftig eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume des Bebauungsplans Nr. 14 werden im Bebauungsplan Nr. 51 nicht erneut festgesetzt. Sie verlieren dadurch ihre Bedeutung als Habitat für wildlebende Tierarten. Die Fläche der Einzelbäume wird zukünftig durch ein *Sondergebiet (SO)*, welches dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zugehörig sein wird, eingenommen und bietet daher wildlebenden Tierarten nicht länger ein für sie geeignetes Habitat.

⇒ Dem Biotoptyp kommt aufgrund dessen Überplanung zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Straße (OVS)

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Planstraßen stimmen in großen Teilen mit dem Verlauf der im Bebauungsplan Nr. 51 vorgesehenen *Straßenverkehrsflächen* überein. Der Biotoptyp ist auch zukünftig als Habitat für Tiere und Pflanzen ungeeignet.

⇒ Dem Biotoptyp kommt weiterhin eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Die bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen unterliegen keiner Änderung. Aufgrund der starken anthropogenen Prägung eignen sich die Flächen des Biotoptyps nicht als Habitat für wildlebende Tierarten und bieten keinen Raum zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Dem Biotoptyp kommt weiterhin eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

An Stelle des *Mischgebiets (MI)* tritt ein *Sondergebiet (SO)*, in welchem eine Wohnnutzung nicht länger zulässig ist. Die Fläche ist aufgrund der angestrebten Nutzung als Einzelhandelsstandort zukünftig dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zugehörig.

Der Biotoptyp eignet sich auch zukünftig nicht als Habitat für wildlebende Tiere oder sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums.

⇒ Dem Biotoptyp kommt in Zukunft eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Biotoptypen innerhalb noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan befindlicher Bereiche

Ruderalgebüsch (BRU)

Durch den Bebauungsplan Nr. 51 wird der Biotoptyp *Ruderalgebüsch (BRU)* vollständig mit einem Gewerbegebiet überplant, wodurch seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht. Gewerbegebiete eignen sich nicht als Lebensstätte wildlebender Tierarten und bieten keinen Platz zur Ansiedlung spontan aufwachsender Vegetation des Naturraums.

⇒ Dem Biotoptyp kommt zukünftig eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)

Die entlang des Weges Kötnerteilen befindlichen Einzelbäume befinden sich innerhalb einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, wodurch sie dauerhaft erhalten werden. Sie bieten auch weiterhin wildlebenden Tierarten ein geeignetes Habitat. Die Gehölze werden in eine *Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* integriert und werden somit dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* zugehörig sein.

⇒ Den bestehenbleibenden Gehölzen entlang des Weges Kötnerteilen kommt zukünftig als Teil des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Allee / Baumreihe (HBA)

Die Gehölze der westlichen, zwischen zwei Äckern befindlichen *Allee / Baumreihe (HBA)* werden durch den Bebauungsplan Nr. 51 mit einem Gewerbegebiet überplant. Dadurch verliert der Biotoptyp seine Bedeutung für wildlebende Tierarten. Die Flächen des Gewerbegebiets eignen sich nicht als Habitat für wildlebende Tierarten und bieten keinen Platz für sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums.

Der entlang der Wörpedorfer Straße bestehende Biotoptyp *Allee / Baumreihe (HBA)* bleibt grundsätzlich als Straßenbegleitgrün bestehen, wird jedoch im Bereich der zukünftigen Einfahrt zum Plangebiet an einer Stelle unterbrochen. Der Erschließungsplan sieht dafür die Entfernung von 9 Laubbäumen vor, wodurch wildlebenden Tieren und Pflanzen im betreffenden Bereich zukünftig kein adäquates Habitat geboten werden kann.

⇒ Dem mit einem Gewerbegebiet und einer Einfahrt zum Plangebiet überplanten Bereich des Biotoptyps kommt zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Der im Süden des Plangebiets vorhandene Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* wird durch eine *Öffentliche Grünfläche (Wegebegleitgrün)* überplant. Die Fläche bietet weiterhin wildlebenden Tieren einen für sie geeigneten Lebensraum und Platz zur Ansiedlung spontan aufwachsender Vegetation des Naturraums.

Die Artzusammensetzung wird sich durch den Erhalt bzw. die Pflanzung von Bäumen im Vergleich zum Ursprungsbiotop verschieben.

⇒ Dem Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* kommt als öffentliche Grünfläche eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Der Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)* wird durch ein Gewerbegebiet, in welchem sich wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Vegetation des Naturraums nicht etablieren können, überplant.

⇒ Der Biotoptyp wird mit einem Gewerbegebiet überplant und ist zukünftig nur noch von geringer Bedeutung (WS I).

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Der nordöstlich gelegene, in Nord-Süd Richtung verlaufende Entwässerungsgraben wird mit einem *Gewerbegebiet (GE)* und *Sondergebiet (SO)* überplant, wodurch die vor Ort vorhandene Vegetation entfernt wird. Da es sich jedoch lediglich um allgemein weit verbreitete Vegetation handelt findet keine erhebliche Beeinträchtigung statt.

Der im Südwesten des Plangebiets befindliche *Nährstoffreiche Graben (FGR)* wird mit einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* und einer *Öffentlichen Grünfläche (Wegebegleitgrün)* überplant, wodurch Veränderungen des derzeitigen Zustands vermieden werden.

⇒ Die nordöstliche der beiden Flächen des Biotoptyps ist zukünftig von geringer Bedeutung (WS I).

⇒ Die südwestliche der beiden Flächen des Biotoptyps ist zukünftig von geringer bis allgemeiner Bedeutung (WS II).

Acker (A)

Der im Plangebiet befindliche Biotoptyp *Acker (A)* wird vollständig durch ein Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen sowie einen Fuß- und Radweg überplant. Er bietet in Zukunft wildlebenden Tierarten kein Habitat und stellt keine Fläche für sich spontan ansiedelnde Vegetation des Naturraums bereit.

⇒ Der Fläche des Biotoptyps *Acker (A)* kommt zukünftig weiterhin lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

d) Boden

Die Umsetzung des Planvorhabens führt zu einer Verringerung der potentiellen Versiegelung der Bodenoberfläche in den bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Bereichen. Für den Bebauungsplan Nr. 14 (1983) gilt die BauNVO in ihrer Novellierung von 1977, welche keine Begrenzung der Überbauung durch Nebenanlagen vorsieht. Damit ist planungsrechtlich eine Versiegelung von bis zu 100 % der Bodenoberfläche zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 51 wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, sodass die ermöglichte Versiegelung der Bodenoberfläche verringert wird und auf planerischer Ebene eine teilweise Entsiegelung stattfindet.

Die bisher nicht durch einen Bebauungsplan beplanten Bereiche des Plangebiets weisen keine bestehenden Versiegelungen der Bodenoberfläche auf und werden zukünftig durch *Gewerbegebiete (GE1-5)*, *Straßenverkehrsflächen* und einen *Fuß- und Radweg* versiegelt. Die Gewerbegebiete sind bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelbar, wohingegen für die *Straßenverkehrsflächen* und den *Fuß- und Radweg* von einer vollständigen Versiegelung der Bodenoberfläche auszugehen ist.

Im Südwesten des Plangebiets unterliegt der dort vorhandene Boden einer Beeinträchtigung durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens.

In den zukünftig zusätzlich versiegelbaren Bereichen des Plangebiets kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen, wie der Pufferfunktion für Wasser und Nährstoffe, wodurch das Schutzgut *Boden* einem Wertigkeitsverlust unterliegt. Innerhalb der zukünftig versiegelten Bereichen ist von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Die zukünftig versiegelten Bereiche und das Regenwasserrückhaltebecken, sind von geringer Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut.

⇒ Den zukünftig unversiegelten Bereichen kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ Im Bereich der durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplanten Bereichs des Bebauungsplans Nr. 14 tritt eine Erhöhung der Wertigkeit von einer geringen Bedeutung (WS 1) auf eine allgemeine Bedeutung (WS 2) durch Entsiegelung ein.

e) Wasser

Aufgrund der erfolgenden Versiegelungen, welche durch das Planvorhaben ermöglicht werden, kommt es zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch die zukünftigen Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate und die Filtrierfähigkeit herabgesetzt.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Wasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden, wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Das im Norden des Plangebiets vorhandene künstliche Stillgewässer wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 nicht berücksichtigt, da es bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplant ist, wodurch von dessen Verlust ausgegangen wird.

Das im äußersten Südwesten des Plangebiets vorhandene Überschwemmungsgebiet wird mit einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R-Regenwasserrückhaltebecken)* überplant, sodass sich keine Auswirkungen diesbezüglich ergeben.

Der im Osten des Plangebiets befindliche Graben wird mit einem *Gewerbegebiet (GE)* überplant. Im Bereich des nördlich des Wegs Kötnerteilen verlaufenden Graben wird eine *Öffentliche Grünfläche (Wegebegleitgrün)* festgesetzt, wodurch es rein formell zu einer Überplanung der Gräben kommt, diese jedoch als Teilbereich der Grünfläche auch bestehen bleiben können. Im Südwesten des Plangebiets wird im Überschwemmungsbereich der Wörpe ein Bereich des Grabens als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)* festgesetzt, wodurch es dort zu keiner Veränderung kommt.

- ⇒ Das Grundwasser als Teil des Schutzguts *Wasser* besitzt innerhalb des Plangebiets weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2).
- ⇒ Der im Plangebiet vorhandene Teich wird durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplant. Ihm kommt daher nur noch eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.
- ⇒ Den Gräben kommt, mit Ausnahme der festgesetzten *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)* zukünftig eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.
- ⇒ Das Überschwemmungsgebiet auf der *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)* im Südwesten des Plangebiets besitzt weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

f) Klima / Luft

Für den bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts *Klima / Luft*.

In den bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Bereichen kommt es zu großflächigen Versiegelungen der Bodenoberfläche durch Gebäude und Nebenanlagen, wodurch die Temperaturschwankungen im Tagesverlauf deutlich stärker ausfallen werden.

Zudem werden bodennahe Luftströme durch die erfolgende Bebauung umgelenkt, wodurch die kühlende Wirkung der Luftströme verringert wird.

Naturgemäß kommt es durch die Errichtung des Gewerbegebiets zu Kfz-Verkehr auf den im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Durch die Kfz werden Luftschadstoffe (CO₂, NO_x u. a.) emittiert. Luftschadstoffe können durch die gut durchdachte Verkehrsinfrastruktur und die vergleichsweise offene Lage in der Landschaft zügig abtransportiert werden.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung in Relation zu dem Schutzgut *Klima / Luft* ist nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

- ⇒ Dem Schutzgut *Klima / Luft* kommt weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

g) Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen im bereits durch den Bebauungsplan Nr.14 und seiner 1. Änderung beplanten Bereich des Plangebiets nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 für die noch unbeplanten Bereiche besitzen hingegen Auswirkungen auf die zur Beurteilung des Landschaftsbildes herangezogenen Kriterien Natürlichkeit, Vielfalt, Freiheit von Beeinträchtigungen und Historische Kontinuität.

Natürlichkeit

Als Habitat für wildlebende Tiere ist das Plangebiet auch weiterhin von untergeordneter Bedeutung. Sie finden zukünftig in den randlichen Eingrünungen des Plangebiets (*Flächen zum*

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Öffentliche Grünfläche) einen Lebensraum vor.

Eine natürliche Entwicklung der Landschaft ist auch zukünftig aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebiets nicht gegeben.

Kriterium Vielfalt

Die Arten- und Strukturvielfalt des Plangebiets ist auch zukünftig vergleichsweise gering. Wildlebende Tiere können sich in den randlich erfolgenden Eingrünungen etablieren. Zudem werden einzelne Bäume entlang der Straßenverkehrsflächen gepflanzt, wodurch die Anzahl vorkommender Arten im Plangebiet erhöht wird.

Kriterium Historische Kontinuität

Auch weiterhin besitzt das Plangebiet, einschließlich seiner bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Bereiche, keine historische Kontinuität.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Aufgrund der zukünftigen Gewerbegebietsnutzung kommt es zur Errichtung von Gebäuden, welche jedoch, aufgrund der Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,0 m (GE1 und GE3) keine überdimensionierten Bauwerke darstellen.

Des Weiteren kommt es zu nutzungstypischen Schall- und Geruchsemissionen.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut *Landschaftsbild* auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im bisher nicht durch einen Bebauungsplan beplanten Bereich zu einer Veränderung in der Artzusammensetzung vorkommender Tier- und Pflanzenarten.

Da die vorhandenen Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Für das Schutzgut ergeben sich keine Auswirkungen.

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Für das Schutzgut ergeben sich keine Auswirkungen.

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Schutzgut ergeben sich keine Auswirkungen.

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

9.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung ¹⁾	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	2	2
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	2	1
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	1	2
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	1	1
Pflanzen und Tiere²⁾	Strauch-Baumhecke (HFM), zukünftig Strauch-Baumhecke (HFM)	III	III
	Strauch-Baumhecke (HFM) überplant mit Gewerbegebiet, Sondergebiet, Straße oder Fuß- und Radweg	III	I
	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE) zukünftig auf <i>Öffentlicher Grünfläche</i>	E	E
	Allee / Baumreihe (HBA) zukünftig Allee / Baumreihe (HBA)	E	E
	Allee / Baumreihe (HBA) zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	E	I
	Allee / Baumreihe (HBA) zukünftig Straße (OVS) im Bereich der Ein- fahrt zum Plangebiet	E	I
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbe- reichs (HEB) zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	E	I
	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) zukünftig Sonstige Grünanlage mit altem Baum- bestand (PZR) auf <i>Öffentlicher Grünfläche</i>	III	III
	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	III	I
	Nährstoffreicher Graben (FGR) zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	II	I
	Nährstoffreicher Graben (FGR) zukünftig Nährstoffreicher Graben	II	II
	Acker (A) zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	I	I
	Acker (A) zukünftig Strauch-Baumhecke (HFM)	I	III
	Acker (A) zukünftig Sonstige wasserbauliche Anlage (OWZ)	I	I
	Straße (OVS) zukünftig Straße (OVS)	I	I
	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	I	I
Boden	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	2	2
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	2	1
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	1	2
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	1	1
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2	2

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

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

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

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

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders geschütztes Biotop entspr. § 30 BNatSchG oder Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.

- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

9.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

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

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GE1 15 m, GE2 13 m, GE3 15 m, GE4 13 m, GE5 12 m, SO 10 m), wodurch die Errichtung überdimensional hoher Gebäude und damit erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden werden.
- Weitere Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs in die Schutzgüter *Landschaftsbild* sowie *Pflanzen und Tiere* stellen die randlichen Eingrünungen des Plangebiets dar, welche einheimische, standortgerechte Gehölzen des Naturraums beinhalten.
- Der nordöstliche Bereich des Plangebiets wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 beplant, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades im Bereich des B-Planes Nr. 14 um 10 %.
- Nutzung einer ökologisch geringwertigen Ackerfläche zur Entwicklung des Gewerbegebiets, wodurch Beeinträchtigungen des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* minimiert werden.

9.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut *Boden* ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen

- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)
- Allee / Baumreihe (HBA)
- Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)
- Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM).

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Bebauungsplan Nr. 14 sah innerhalb und entlang seiner Grenzen die Entwicklung von Heckenstrukturen, auf denen sich entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt hätte, vor.

Der Bebauungsplan Nr. 51 überplant die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Heckenstrukturen mit Ausnahme der randlich festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung entlang des Wegs Kötnerteilen, auf welcher eine *Öffentliche Grünfläche (Wegebegleitgrün)* festgesetzt wird. Insgesamt wird die Fläche mit Pflanzbindung auf einer Länge von ca. **455 m** und einer Breite von **5 m** durch geringwertigere Biotoptypen überplant, woraus sich ein Kompensationsbedarf von **2.275 m²** ergibt. Der Kompensationsbedarf ist im Verhältnis 1:1 zu leisten.

Allee / Baumreihe (HBA)

Die im westlichen Plangebiet zwischen zwei Äckern befindliche Baumreihe wird durch den Bebauungsplan Nr. 51 mit einem Gewerbegebiet überplant. Für die **5 Laubgehölze** (3x Schwarz-Erle, 2x Hänge-Birke) ist Ersatz zu pflanzen.

Entlang der Wörpedorfer Straße wird der Biotoptyp *Allee / Baumreihe (HBA)* mit einer *Straßenverkehrsfläche* überplant. Die Baumreihe wird auch zukünftig Teil der *Straßenverkehrsfläche* sein, jedoch werden im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet **9 Laubgehölze** entsprechend des Erschließungsplans entfernt werden müssen.

In der Planungspraxis hat sich ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baum bewährt, sodass auf eine Ersatzpflanzung zugunsten der Entwicklung eines flächenhaften Gehölzbiotops, mit einer Mindestgröße von **350 m²**, verzichtet werden kann.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 insgesamt 12 Bäume zum Erhalt fest. Diese werden durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplant, wodurch ein Kompensationsbedarf von **12 Einzelbäumen** anfällt.

In der Planungspraxis hat sich ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baum bewährt, sodass auf eine Ersatzpflanzung zugunsten der Entwicklung eines flächenhaften Gehölzbiotops, mit einer Mindestgröße von **300 m²**, verzichtet werden kann.

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Dieser Biotoptyp wird durch den Bebauungsplan Nr. 51 vollständig mit einem Gewerbegebiet auf einer Länge von ca. **117 m** und einer Breite von ca. **5 m** überplant, woraus ein Kompensationsbedarf von **585 m²** anfällt, welcher im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

⇒ In der Gesamtheit entsteht hinsichtlich des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* somit ein Kompensationsbedarf von **2.275 m²** für den Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)*, **26 Einzelbäumen** oder **650 m²** für Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sowie **585 m²** für den Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*. Der Gesamtkompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* beträgt somit **3.510 m²**.

Schutzgut Boden

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

Die Böden des bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 beplanten Bereichs sind, mit Ausnahme der dort festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung, entsprechend der für den Plan gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977, vollständig versiegelbar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 befinden sich entsprechend des Bebauungsplans Nr. 14 Heckenstrukturen mit einer Länge von 455 m, zzgl. der am Weg Kötnerteilen verlaufenden Fläche mit Pflanzbindung mit einer Länge von ca. 60 m. Die Heckenstrukturen weisen eine Breite von 5 m auf. Somit ist eine Fläche von **2.575 m** (=455 m + 60 m) x 5 m als bisher unversiegelt, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 14, zu bewerten.

Der bisher nicht vom Bebauungsplan Nr. 14 überplante Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 wird derzeit lediglich durch einen innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereich der Wörpedorfer Straße L 133 versiegelt. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Bereich der Wörpedorfer Straße nimmt eine Fläche von ca. **3.068 m²** ein.

Tab. 7: Übersicht bereits bestehender Versiegelungen

Bereits bestehende Versiegelungen im Geltungsbereich des BB 51	Flächengröße
Gewerbegebiet / Mischgebiet ohne Flächen mit Pflanzbindung (BB 14)	28.174 m ² (= 30.749 m ² - 2.575 m ²)
Straße	3.068 m ²
Summe	31.242 m²

Tab. 8: Übersicht zukünftiger Versiegelungen

Entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 zulässige Versiegelungen / Beeinträchtigung der Bodenoberfläche	Flächengröße
Gewerbegebiete (GE1-GE5)	48.117 m ² (= 60.146 m ² x 0,8)
Sondergebiet (SO)	12.074 m ² (= 13.415 m ² x 0,9)
Straßenverkehrsfläche	9.420 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	404 m ²
Regenwasserrückhaltebecken	5.251 m ²
Summe	75.266 m²

Entsprechend **Tab. 7** und **Tab. 8** werden durch die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 51) Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* in Höhe von **44.024 m²** (=75.266 m² - 31.242 m²) ermöglicht.

Das Kompensationsmodell von Breuer (1994, 2006) sieht für Eingriffe in das Schutzgut *Boden* bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 vor. Demnach entsteht ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Boden* in Höhe von **22.012 m²**.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich hinsichtlich des Schutzgutes *Boden* ein Kompensationsflächenbedarf von **22.012 m²**.

Ergebnis

Der Kompensationsbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Fläche*, *Pflanzen* und *Tiere* sowie *Boden* beträgt insgesamt:

- 2.275 m² für die Beeinträchtigung des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)*,
- Pflanzung von 26 Einzelbäumen als Ersatzpflanzung,
- 585 m² Kompensationsbedarf für den überplanten Biotoptyp *Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*,
- 22.012 m² für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* durch erfolgende Versiegelung der Bodenoberfläche.

9.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt folgende internen und externen Kompensationsmaßnahmen fest:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch die Entwicklung von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit dem Entwicklungsziel einer *Strauch-Baumhecke (HFM)* eingegrünt.

Für die Flächen besteht als Entwicklungsziel die Schaffung einer *Strauch-Baumhecke (HFM)*, welche wildlebenden Tierarten ein Habitat bietet und Platz für spontan aufwachsende Vegetation des Naturraums bereitstellt.

Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* unterliegen zukünftig keiner beeinträchtigenden Bodenveränderung, sodass sie sowohl zur Kompensation des Schutzguts *Pflanzen und Tiere*, als auch des Schutzguts *Boden* genutzt werden können.

Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1* erstrecken sich auf eine Fläche von **5.889 m²**, welche als interne Kompensationsmaßnahme herangezogen wird.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2

Das im Norden des Geltungsbereichs geplante *Sondergebiet (SO)* wird zukünftig durch eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eingegrünt.

Ebenso wie auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1* wird sich hier der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* entwickeln und wildlebenden Tieren ein geeignetes Habitat bereitstellen. Zudem können sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums dauerhaft etablieren. Aufgrund der Festsetzung unterliegt der dort vorhandene Boden zukünftig keinen störenden Bodenveränderungen.

Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2* erstreckt sich auf einer Fläche von **690 m²**, welche zur Kompensation der beeinträchtigten Schutzgüter herangezogen werden kann.

Straßenbaumpflanzungen

Entlang der im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten *Straßenverkehrsflächen*, ohne die Einbeziehung der bestehenden Wörpedorfer Straße, ist je 250 m² vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (Planstraße) ein Laubbaum zu pflanzen. Die Straßenverkehrsfläche nimmt, abzüglich des Bereichs der Wörpedorfer Straße, eine Fläche von 6.352 m² ein, woraus sich die Anzahl von **26** zu pflanzenden Laubbäumen ergibt.

Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 51 die Pflanzung von **8** Laubbäumen entlang der im Süden des Plangebiets geplanten *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)* fest.

Die insgesamt **34** zu pflanzenden Straßenbäume bieten wildlebenden Tieren (v. a. siedlungsafliner Avifauna) einen Rückzugsraum in einer stark anthropogen geprägten Umgebung.

Unter der Annahme eines in der Planungspraxis etablierten Flächenäquivalents von 25 m² je Baum, entsprechen die erfolgenden Straßenbaumpflanzungen einer Fläche von **850 m²**.

Stellplatzbegrünung im Sondergebiet

Je 10 Stellplätze soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 ein Laubbaum gepflanzt werden. Es werden voraussichtlich etwa 180 Stellplätze innerhalb des Sondergebiets entstehen, wodurch ca. 18 Bäume gepflanzt werden müssen.

Die Bäume bieten siedlungsaflinen, jedoch wildlebenden Tierarten ein Habitat in einer stark anthropogen geprägten Umgebung.

Da die Pflanzungen mit naturraumtypischen Arten erfolgen und deren Bestand dauerhaft gesichert ist (bei Verlust ist Ersatz zu schaffen), werden diese Bäume als interne Kompensationsmaßnahme bewertet.

Unter der Annahme eines in der Planungspraxis etablierten Flächenäquivalents von 25 m² je Baum, entspricht die erfolgende Stellplatzbegrünung im Sondergebiet einer Fläche von **450 m²**.

Laubgehölzhecken auf den privaten Grundstücken

Entlang der Grenzen zwischen den privaten Grundstücken und der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sind Laubgehölzhecken zu entwickeln.

Die Hecken bieten einen Lebensraum für wildlebende Tiere in einer stark anthropogen geprägten Umgebung, wodurch mit einem Vorkommen siedlungsafliner Arten zu rechnen ist. Aufgrund wiederkehrender Pflegemaßnahmen können sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nur temporär etablieren. Da der Boden der Hecken jedoch dauerhaft vor schädlichen Einflüssen wie einer Versiegelung oder Verdichtung der Bodenoberfläche geschützt ist, wird auch dieser Bereich als interne Kompensationsmaßnahme angerechnet. Als Zielbiotoptyp gilt der Biotoptyp *Strauchhecke (HFM)*.

Die Grenze zwischen privaten Grundstücken und der festgesetzten *Straßenverkehrsfläche* erstreckt sich über eine Distanz von ca. 1.094 m. Die Breite der Hecken wird im Bebauungsplan Nr. 51 nicht festgesetzt. Es wird von einer Mindestbreite von durchschnittlich 0,5 m ausgegangen. Unter Annahme der Mindestbreite von 0,5 m können somit weitere **547 m²** innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Baumreihe

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Wörpedorfer Straße ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 eine Baumreihe, bestehend aus Laubbäumen, anzupflanzen und zu erhalten, wobei die Bäume einen Abstand von 20 m untereinander aufweisen sollen. Die Bauverbotszone erstreckt sich, abzüglich der geplanten Einfahrt zum Plangebiet, auf eine Länge von 318 m, wodurch 16 Laubbäume zu pflanzen sind. Unter der Annahme eines Flächenäquivalents von 25 m² pro Baum stehen somit weitere 400 m² Kompensationsfläche zur Verfügung.

Tab. 9: Zusammenfassende Darstellung intern erfolgreicher Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Kompensationsfläche
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1	5.889 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2	690 m ²
Straßenbaumpflanzungen	850 m ² (entspr. 34 Bäume)
Stellplatzbegrünung im Sondergebiet	450 m ² (entspr. 18 Bäume)
Laubgehölzhecken auf den privaten Grundstücken	547 m ²
Baumreihe	400 m ² (entspr. 16 Bäume)
Summe	8.826 m²

Alle intern erfolgenden Kompensationsmaßnahmen (8.826 m²) können zur Kompensation des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* (3.510 m²) herangezogen werden. Die verbleibende interne Kompensationsfläche von **5.316 m²** wird für die Kompensation des Schutzguts *Boden* (Bedarf: 22.012 m²) herangezogen. Somit verbleibt ein extern zu leistender Kompensationsbedarf von **16.696 m²**.

Externe Kompensationsmaßnahme

Auf dem südlich an den Weg Kötnerteilen angrenzendem Flurstück mit der Flurstücknr. 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf (Fläche 8 des Kompensationsflächenmaßnahmenpools der Gemeinde Grasberg), soll zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Boden* (16.696 m²) in einem Teilbereich zu mesophilem Grünland entwickelt werden, wodurch sich der Boden in Zukunft dauerhaft naturnah entwickeln kann. Derzeit (Oktober 2023) beinhaltet der in Anspruch genommene Bereich des Flurstücks den Biotoptyp *Intensivgrünland der Überschwemmungsgebiete (GIA)*. Das Zielbiotop besteht in dem Biotoptyp *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)*.

Durch die Entwicklung des *mesophilen Grünlands* verringern sich Einträge von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in die Bodenmatrix. Ebenso werden mechanische Verfahren der Bodenbearbeitung ausgeschlossen, wodurch eine deutliche Verbesserung der Voraussetzungen zur Entwicklung eines naturnahen Bodens geschaffen wird.

Auf der Fläche 8 des Kompensationsmaßnahmenpools der Gemeinde Grasberg ist zudem die Entwicklung eines Altarms und die Schaffung mesophilen Grünlands vorgesehen. Durch die Schaffung eines Altarms kann der extern erforderliche Kompensationsbedarf des Schutzguts *Boden* nicht kompensiert werden, da zur Entwicklung des Altarms großvolumiger Bodenaushub und Bodenumlagerungen erfolgen müssen. Daher wird lediglich ein Teilbereich des Flurstücks in Anspruch genommen in welchem *mesophiles Grünland* entwickelt wird. Das Zielbiotop *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)* wird durch die unten stehenden Entwicklungsmaßnahmen hierfür aus dem Ursprungsbiotop *Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GIA)* entwickelt, wodurch eine Wertstufenerhöhung von WS II auf WS V stattfindet.

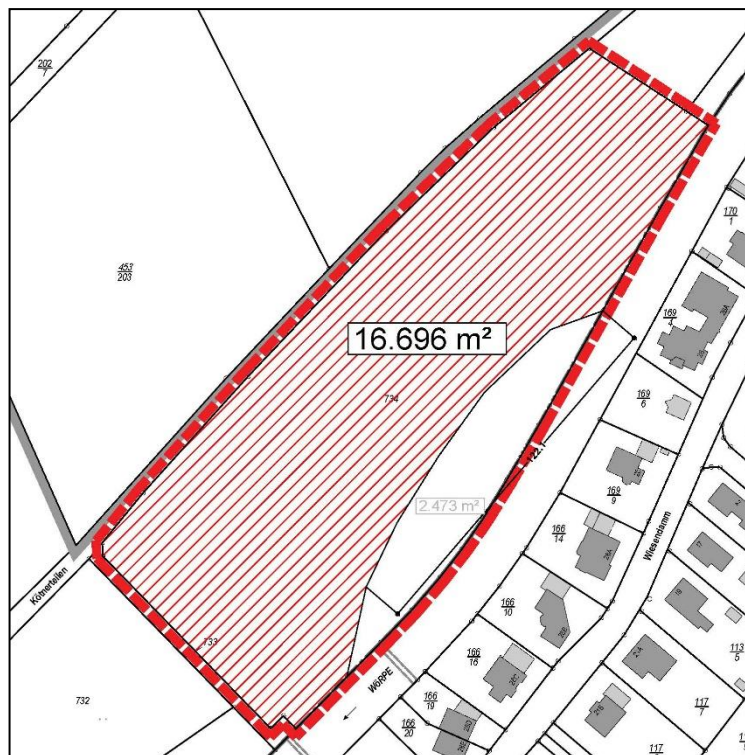


Abb. 25: Externe Kompensationsfläche (rot schraffiert)

Die Kompensationsfläche ist wie folgt zu pflegen und zu entwickeln:

- In den ersten zwei Jahren ist eine Aushagerung der Fläche durch 3 - 4-malige Mahd im Jahresverlauf durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Nach zwei Jahren der Bewirtschaftung als Kompensationsfläche ist die Fläche zwei Mal im Jahresverlauf, jedoch außerhalb der avifaunistischen Saison, welche am 01. März eines jeden Jahres beginnt und am 15. Juni endet, zu mähen oder durch Schafe zu beweiden. Der Zeitpunkt der ersten Mahd ist an die beabsichtigte Vegetationsentwicklung anzupassen. Das Mähgut ist direkt nach Trocknung abzufahren.
- Nach zwei Jahren ist eine Übersaat, welche durch bodenschonende Maßnahmen erfolgen muss (Striegeln und Walzen) mit einheimischen, standortgerechten Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung UG1 – Nordwestdeutsches Tiefland der Fa. Saaten Zeller GmbH & Co. KG) des mesophilen Grünland erforderlich.
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.

- Umbruch und/ oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Alternativ zur zweimaligen Mahd im Jahresverlauf nach der anfänglichen zweijährigen Aushagerungsphase, kann die Pflege durch eine temporäre Schafbeweidung erfolgen. Es sind maximal zwei Weidegänge im Jahr zulässig. Die Besatzdichte sowie die Beweidungszeiträume sind einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Zeitraum der Beweidung ist an die Witterungsbedingungen sowie die beabsichtigte Vegetationsentwicklung anzupassen. Andere Formen der Beweidung sind unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Die Nutzungs-/ Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.

Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz Bewirtschaftungsauflagen geändert werden (z. B. Aushagerungsphase, Mahdtermine, Übersaat etc.).

9.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Durch einen Verzicht auf die Planung könnte dem bestehenden Bedarf an Gewerbefläche innerhalb der Gemeinde nicht nachgekommen werden. Die innerhalb des Sondergebiets beabsichtigte Ansiedlung eines bereits im Ort ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers entfele.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre nicht zielführend, da die Gewerbegebietsflächen, auch in dieser Größe, vor Ort benötigt werden und Alternativstandorte weniger gut geeignet sind. Auch für die Fläche des *Sondergebiets* wurden Alternativstandorte geprüft, welche jedoch für das Planvorhaben der An- bzw. Umsiedlung eines ortsansässigen Lebensmitteleinzelhändlers ungeeignet sind.

Für den Standort spricht zudem, dass Teilbereiche des Geltungsbereichs bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 und seiner 1.Änderung überplant wurden und auch die bisher nicht überplanten Bereiche vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen.

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

Ein Verzicht auf die randlich erfolgenden Eingrünungen sowie sonstigen innerhalb des Plangebiets erfolgenden Gehölzpflanzungen ist vor dem Hintergrund der Erhaltung eines sich in die Landschaft einpassenden Landschaftsbildes nicht anzustreben.

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

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

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit gewerbegebietstypischen Bauwerken und Nebenanlagen sowie im Nordosten mit einem *Sondergebiet* (SO), auf welchem ein neuer Einkaufsmarkt errichtet wird, bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2022). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Südlich des Wegs Kötnerteilen, sowie auch in einem äußerst kleinem Bereich im Südwesten des Plangebiets, befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Wörpe (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023). Die Festsetzung einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* im Bereich des Überschwemmungsgebiets berücksichtigt das dort vorhandene erhöhte Hochwasserrisiko. Das verbleibende Plangebiet unterliegt entsprechend den Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) keinem erhöhten Hochwasserrisiko. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 520 m zum nächsten Waldgebiet (südwestlich des Plangebiets) ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere.

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

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2023). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet, abgesehen von einem äußerst kleinem Teilbereich im Südwesten, ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im April 2021 durchgeführt und im Dezember 2023 ergänzt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz, den Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) zurückgegriffen.

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zudem eine FFH-Vorprüfung zur Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen auf das südlich des Plangebiets befindliche FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ durchgeführt (s. Anhang 3).

Des Weiteren wurde für das Planvorhaben eine Schalltechnische Untersuchung (Anhang 1), eine Verkehrsuntersuchung (Anhang 2) und ein Geruchsgutachten (Anhang 8) angefertigt.

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

9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen Gewerbebegebietsflächen und eine Sondergebietsfläche im Westen der Gemeinde Grasberg entwickelt werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter *Fläche*, *Pflanzen* und *Tiere* sowie *Boden* betroffen. Für das Schutzgut *Pflanzen* und *Tiere* entsteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 2.275 m² für die Beeinträchtigung des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* und 585 m² für den überplanten Biotoptyp *Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*. Zudem werden 26 Einzelbäume überplant, für die eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts *Pflanzen* und *Tiere* werden vollständig durch interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* sind durch die Neuversiegelung von Bodenoberflächen kompensationserheblich beeinträchtigt und werden zusammen ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* beträgt insgesamt 22.012 m². Der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* wird zum Teil innerhalb der Plangebietsgrenzen kompensiert, jedoch sind auch externe Maßnahmen auf einer Fläche von min. 16.696 m² nötig. Die externe Kompensation für die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* wird durch die Entwicklung eines mesophilen Grünlands südlich des Wegs Kötnerteilen, auf der Fläche 8 des gemeindeeigenen Kompensationsflächenpools, geleistet.

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

9.3.4 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.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (April 2022). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 27. April 2022 von https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_agr_wms
- 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*. Abgerufen am 13. Oktober 2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2023). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 13. Oktober 2023 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Norddeutsches Klimabüro. (2023). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 13. Oktober 2023 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- planungsgruppe grün - köhler storz & partner. (1995). *Landschaftsplan Grasberg*. (G. Grasberg, Hrsg.) Grasberg.
- von Drachenfels, O. (1 2019). (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*.

10. RECHTSFOLGEN

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

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

Bremen, den 10.12.2020 / 06.12.2023

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 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich 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, 04.12.2022)

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 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“

Anhang 10 Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ (1983)

Anhang 11 Biototypenkarte (instara GmbH, Bremen, 06.12.2023)

Anhang 12 Potentialabschätzung für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ (instara GmbH, Bremen, 04.12.2022)