

instara

Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“

Gemeinde Grasberg

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

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

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

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

(Proj.-Nr. 28879-237 / Stand: 24.10.2023)

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
ANREGUNGEN UND HINWEISE 1. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER 1.1 Bürgerinitiative (Schriftliche Stellungnahme vom 10.01.2021) Kapitel 1: Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Die Nummerierung bezieht sich auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan. Zu 2. Stand der räumlichen Planung / Planungsvorgaben Der Zusammenfassung auf Seite 6 kann nicht in allen Teilen gefolgt werden. 1. Auch der gewählte Standort stellt eine fingerförmige Ausdehnung in die unbebaute Landschaft dar. Eine Erweiterung einer im Grundsatz zu vermeidenden bandartigen Siedlungsstruktur lässt sich in Grasberg aufgrund seiner Historie als Findorffsiedlung nicht vollständig verhindern. Eine gleichartige Entwicklung ist auch an anderer Stelle des Kernortes denkbar.	Zur Klarstellung wird angemerkt, dass keine eigenständige Begründung zum Bebauungsplan erstellt wurde, sondern eine Fassung, die im Scoping-Verfahren sowohl für den Bebauungsplan als auch die FNP-Änderung verwendet wurde. Mit „Nummerierung“ sind zudem die Nummerierungen der Kapitel gemeint. Zu 2.: Auf Seite 6 ist keine Zusammenfassung enthalten, vielmehr werden hier ausschließlich die Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) aufgeführt. Eine zusammenfassende Bewertung dieser Vorgaben erfolgt auf Seite 8f. Zu 1.: In der Begründung sind folgende Aussagen enthalten: <i>„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.“</i> Anders als bei den klassischen Findorffschen Siedlungsstrukturen handelt es sich bei der Ortschaft Grasberg um eine Ortschaft, die ab 1806 auf einem Grashügel entstanden ist. Zu diesem Zeitpunkt waren die tiefer gelegenen Moorbereiche bereits durch im Zuge der Moorkolonisation entstandene „Findorff-Siedlungen“, z. B. Eickedorf (1753-1780) und Wörpedorf (1751)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

2. In der Tat sieht das RROP Erweiterungsflächen für Gewerbe im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring vor. Auch eine Waldfläche ist einbezogen. Es ist schwer vorstellbar, dass diese Festlegung der Standortwahl ohne Kenntnis der jetzt als Hinderungsgrund dargelegten Kriterien getroffen wurde. Die Bodenverhältnisse waren vor zehn Jahren ebenso bekannt wie die Existenz des Wäldchens.

2.1.1. Der Verweis auf die Torfmächtigkeit an dem im RROP dargestellten Standort ist allein nicht sinnvoll. Bei der Beurteilung der

bewirtschaftet (Quelle: Jan von Moor, Rabenstein, Bremen 1982, Seite 30). In der heutigen Ortschaft Grasberg wurde im Jahr 1785 aufgrund sandiger Bodenverhältnisse eine Kirche für die umliegenden Moordörfer errichtet. Bereits in der Karte von Jürgen Christian Findorff aus dem Jahr 1753 ist „Der Grasberg“ verzeichnet, in der Karte von Friedrich Findorff aus dem Jahr 1795 ist auf diesem Hügel die Findorff-Kirche eingetragen (Quelle: Die Findorff-Siedlungen im Teufelsmoor bei Worpswede, Konukiewitz, Bremen, 2012, Anlage).

Ebenso wie die am Rand des Weyerberges entstandene Ortschaft Worpswede handelt es sich damit bei der Ortschaft Grasberg um ein Hausendorf. Dieses hat sich im Laufe der Zeit kontinuierlich durch randliche Siedlungserweiterungen ausgedehnt. Die vorstehend zitierten Aussagen der Begründung sind damit korrekt.

Die nebenstehenden Ausführungen, dass es sich um eine „fingerförmige Ausdehnung“ handelt und der Hinweis auf die Findorffschen Siedlungsstrukturen sind allerdings nicht zutreffend.

Zu 2.:

Es ist davon auszugehen, dass auf Ebene der Regionalplanung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2011 außer den allgemein verfügbaren Informationen (z. B. Bodenkarten Niedersachsens) keine vertieften Kenntnisse über die tatsächlichen Bodenverhältnisse vorhanden waren. Dies ist allerdings nicht unüblich, da konkrete Bodenuntersuchungen grundsätzlich erst durch die jeweilige Kommune in Auftrag gegeben werden, wenn eine Flächeninanspruchnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) forciert wird.

Für die Waldflächen ist davon auszugehen, dass diese bei der Ausweisung des Vorranggebietes bekannt waren, spätestens jedoch durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die Waldflächen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt wurden. Das Vorhandensein von Wald schließt eine Entwicklung als Gewerbestandort zwar nicht zwangsläufig aus, stellt jedoch aus planungsrechtlicher Sicht zumindest ein Planungserschweris dar.

Zu 2.1.1:

Anregungen und Hinweise

Erschließungskosten müssen auch andere Faktoren berücksichtigt werden. Hierzu wird im Weiteren noch Stellung bezogen. Außerdem ist Wirtschaftlichkeit kein städtebaulicher Belang.

2.1.2. Zutreffend ist, dass es sich bei einer westlich des Kirchdamms gelegenen Fläche am bevorzugenden Standort um Wald handelt. Allerdings muss man den Bestand näher betrachten. Die Fläche ist bestockt

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist zutreffend, dass zur Beurteilung der Erschließungskosten neben der Torfmächtigkeit noch weitere Faktoren berücksichtigt werden. Da in dem in Rede stehenden Fall die durch den Torf entstehenden Zusatzkosten für die Erschließung allerdings zu einem unverhältnismäßig hohen Defizit und damit zur Unwirtschaftlichkeit führen würden, ist der alleinige Verweis auf die Torfmächtigkeit in Bezug auf den im RROP enthaltenen Standort allerdings durchaus berechtigt.

Die Aussage, dass Wirtschaftlichkeit kein städtebaulicher Belang sei, ist nicht korrekt. § 1 Abs. 5 BauGB enthält folgende grundsätzliche Aussage zur Bauleitplanung: *„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.“*

Dementsprechend muss die Gemeinde auch „die wirtschaftlichen Anforderungen“ berücksichtigen und dies vor allem auch *„in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen“*. Eine Entscheidung für eine unwirtschaftliche und damit zu einer erheblichen Verschuldung der Gemeinde führende gewerbliche Entwicklung ist daher nicht vertretbar.

Darüber hinaus ist auch dem „Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz“ (CIMA 2018) auf Seite 99 folgende Aussage zu dieser Fläche zu entnehmen: *„Der Suchraum 3.21, der derzeit noch als RROP-Fläche Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe vorgesehen ist, sollte aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der damit verbundenen 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 [...]“*

Der nebenstehende Hinweis wird daher als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Zu 2.1.2:

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Diese Einstufung erfolgt unabhängig von ihrer ökologischen

Anregungen und Hinweise

mit Fichten und Kiefern und einzelnen Birken. Am östlichen Rand am Kirchdamm stehen mehrere Amerikanische Roteichen. Das Unterholz ist schwach ausgebildet. Mit Ausnahme der Birken handelt es sich um standortfremde nicht heimische Baumarten. Der Bestand ist als von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II nach Drachenfels) einzustufen.

2.4 Mit dem raumplanerischen Vertrag RZEHK wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Auf Seite 13 wird lapidar festgestellt und in Abb. 7 dargestellt, dass der vorgesehene Standort nicht der Vereinbarung entspricht. Welche Konsequenzen diese Vertragsverletzung für die Gemeinde nach sich zieht, ist anzugeben.

Auf Seite 13f wird aus dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept zitiert. Dort wird als Rechtfertigung für den gewählten Standort eine „nach Westen fokussierten Baulandentwicklung“ herangezogen. Wie unter 3. erläutert ist dort aber nach dem RROP ein großflächiges Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft und damit eine Wohnbebauung ausgeschlossen.

Eine Prüfung auf weitere Unstimmigkeiten kann erst nach Vorlage des vollständigen Konzeptes erfolgen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wertigkeit nach Drachenfels. Bei einer Überplanung der Fläche wäre eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG erforderlich.

Für die Waldumwandlung bedarf es der Zustimmung der Waldbehörde und einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von in der Regel mindestens 1 : 1. Dabei ist zu beachten, dass die Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung zusätzlich zu dem naturschutzfachlichen Ausgleich, der im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt wird, zu erbringen ist.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.4:

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgestellt, welches am 20.07.2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist unter anderem die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für das Gemeindegebiet. Gemäß dem raumplanerischen Vertrag mit dem Kommunalverbund erfolgte im Rahmen der Aufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ein IMAGE-Verfahren, in dem die Inhalte des Konzeptes mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes abgestimmt wurden. Im Ergebnis des IMAGE-Verfahrens wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben in Abstimmung mit dem Landkreis Osterholz (als untere Raumordnungsbehörde) und der IHK Stade mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist und der Standort regional abgestimmt wurde. Von einer Vertragsverletzung der Gemeinde kann daher nicht die Rede sein. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die nebenstehenden Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie in der Begründung dargelegt wurde, wird die Gemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des RROP darauf hinwirken, dass das zentrale Siedlungsgebiet erweitert wird und die entgegenstehenden Ausweisungen des RROP, wie die unmittelbar an den Hauptort angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, dafür zurückgenommen werden. Dies betrifft zum einen den Bereich des vorliegenden Plangebietes aber auch eine perspektivische Erweiterung der Siedlungsgebiete westlich der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete am Findorffhof und den Eickedorfer Vorweiden, auf die sich die Aussage der „nach Westen fokussierten Baulandentwicklung“ bezieht. Da nicht absehbar ist, wann mit einer Neufassung des RROP zu rechnen ist,

Anregungen und Hinweise

3. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft stellt einen Verstoß gegen das RROP dar und ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Dessen Neuaufstellung wurde Anfang 2019 vom Kreisausschuss beschlossen. Kenntnisse über die Ausweisung für das hier in Rede Gebiet stehen noch aus. Die Gemeinde wird nach eigener Aussage auf eine Ausweisung hinwirken, um die jetzt vorgestellten Planungen zu ermöglichen. Eine Entscheidung des Landkreises liegt noch nicht vor. Ebenso kann der Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen RROP genannt werden. Die Gemeinde gibt an, einen Antrag auf Zielabweichung nach § 6 ROG stellen zu wollen.

Als Begründung trägt sie vor, es handele sich um einen atypischen Einzelfall. Eine Atypik ist jedoch nicht erkennbar. Für ein Gewerbegebiet ist im RROP sogar ein Vorranggebiet an anderer Stelle ausgewiesen. Solange der Landkreis nicht über diesen Antrag entschieden hat, ist es nicht sinnvoll, die vorgelegte Planung weiterzuführen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

hat die Gemeinde dem Landkreis als zuständige Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung (Zielabweichungsverfahren) vorgelegt, der inzwischen positiv beschieden wurde. Damit ist die erforderliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt.

Bezogen auf das kommunale Einzelhandelskonzept wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen, dementsprechend kann das Konzept bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Es ist zutreffend, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes in einem *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* nicht den Zielen der Raumordnung entspricht. Aus diesem Grund hat die Gemeinde (wie nebenstehend auch ausgeführt) einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m § 8 NROG gestellt. Der beantragten Zulassung auf Zielabweichung wurde mit Schreiben des Landkreises Osterholz vom 21. März 2023 zugestimmt. Damit widerspricht die vorliegende Bauleitplanung nicht den Zielen der Raumordnung. Die Begründung wird um ein Kapitel zum Zielabweichungsverfahren ergänzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden vor diesem Hintergrund lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

4. Daher kann der zum Abschluss von Kapitel 2.1 getroffenen Aussage, die vorgelegte Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen vereinbar, nicht zugestimmt werden.

Zu 3 Städtebauliche Situation

In der Beschreibung fehlt der Hinweis auf das südlich des Plangebietes liegende Überschwemmungsgebiet und das ausgewiesene FFH-Gebiet Wörpe.

Zu beachten ist, dass im Bebauungsplan 14 auf dem Grundstück Wörpedorfer Str. 14 a ein zu erhaltender Baumbestand festgesetzt ist. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob bei der Fällaktion im Jahr 2019 diese Bäume entfernt wurden.

Zu 4 Planungsanlass / Planungsziele

In den letzten Jahren wurden im Süden von Grasberg mit den B-Plänen 32, 33 und 46 neue Wohnbauflächen erschlossen. Auch der B-Plan 49 für eine Altenwohnanlage zählt dazu. Eine Entwicklung weiterer Wohngebiete wird voraussichtlich in diesem Bereich stattfinden. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, weshalb die Gemeinde einen Standort für einen Verbrauchermarkt in entgegengesetzter Richtung im Nordwesten für gut geeignet hält. Das B-Plan-Gebiet 45 „Mühle“ verfügt über eine im Vergleich geringe Größe.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zu 4.

Die nebenstehende Aussage ist bezogen auf den Planungsstand „Vorentwurf“ zutreffend. Aufgrund der inzwischen erteilten Zustimmung zu der beantragten Zielabweichung ist die Aussage in der Begründung für die weitere Beteiligung (Stand Entwurf) allerdings korrekt.

Zu 3.

In der Begründung wird auf das Überschwemmungsgebiet und das FFH-Gebiet an anderer Stelle hingewiesen, da es sich um Planungsgrundlagen handelt. Das Kapitel 3 dient dagegen zur Beschreibung der faktischen städtebaulichen Situation und nicht der planerischen.

Der Hinweis ist nicht zutreffend.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14, u. a. in dem nebenstehend erwähnten Bereich des Grundstückes Wörpedorfer Straße 14a. Die Überplanung und Möglichkeit zur Beseitigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume wird in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanz im Rahmen des Umweltberichts der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Sollte ein zum Erhalt festgesetzter Baum nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden sein, wird für diesen eine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Dem Hinweis wird damit Rechnung getragen.

Zu 4.:

Wie bereits ausgeführt wurde, wurde zwischenzeitlich ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet und politisch beschlossen (siehe vorstehende Ausführungen). Dieses hat unter anderem auch den in Rede stehenden Standort für eine Einzelhandelsnutzung untersucht. Der Gutachter hat hierzu ausgeführt, dass der Standort ein ausreichend fußläufig erschließbares Einwohnerpotenzial aufweist. Perspektivisch (inkl. einer Umsetzung des Baugebietes „Zur Mühle“) können den Standort etwa 1.200 Einwohner in einem 700 m-Umkreis fußläufig erreichen.

Durch die eingeplante fuß- und radläufige Anbindung des Plangebietes in Richtung Wörpe wird zudem die Erreichbarkeit der nebenstehend

Anregungen und Hinweise

Das geplante Gewerbegebiet soll der Ansiedlung „kleinerer und mittlerer Unternehmen“ dienen. Erfahrungsgemäß handelt es sich hierbei oftmals um Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen durchaus in einem Mischgebiet zulässig sind und nicht auf die niedrigeren Schutzansprüche eines Gewerbegebietes angewiesen sind. Eine Betrachtung der Struktur des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring belegt dies. Vor diesem Hintergrund ist erneut zu prüfen, ob die Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB tatsächlich ausgereizt sind.

Eine Erweiterung des Wörpedorfer Rings nach Osten soll wegen einer genehmigten Stallanlage nicht möglich sein. Wegen der Lage zur Hauptwindrichtung und der Nutzung als Rinderstall muss diese Aussage solange bezweifelt werden, bis das Geruchsgutachten für diese Bauvorhaben zu Einsicht vorliegt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

erwähnten Baugebiete, aber auch der gesamten Wohnbebauung westlich des Rathauses (z. B. Bebauungspläne 23, 24 und 25) begünstigt.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht die Betriebsgröße ausschlaggebend für die erforderliche Art der baulichen Nutzung ist, sondern die Form des Gewerbes und die damit einhergehenden betrieblichen Emissionen. Im Vorfeld kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein „kleiner“ Betrieb ein Gewerbe ausübt, welches das Wohnen wesentlich stört womit er in einem Mischgebiet nicht zulässig wäre.

Um auch diesen Betrieben adäquate Flächen anbieten zu können, möchte die Gemeinde daher Gewerbeflächen für Betriebsarten ausweisen, die im Gemeindegebiet im Vergleich zu Mischgebieten unterrepräsentiert sind. Dabei handelt es sich im vorliegenden Fall um eine sog. „Angebotsplanung“, die einen planungsrechtlichen Rahmen aufzeigt, in den sich die späteren Nutzungen einfügen müssen.

Dementsprechend hat die Gemeinde im Vorfeld auch keine Kenntnis darüber, welche Art von Gewerbebetrieben sich im Plangebiet ansiedeln werden. Grundsätzlich ist auch nicht auszuschließen, dass es Betriebe geben wird, die auch in einem Mischgebiet denkbar wären. Aus diesem Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde aber geboten, Flächen auszuweisen, die potenziell von allen Gewerbebetrieben genutzt werden können.

Aufgrund der in Gewerbegebieten zulässigen Emissionen ist eine Ausweisung in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Dementsprechend sind die „üblichen“ Maßnahmen der Innenentwicklung, wie die Schließung von Baulücken, die Revitalisierung von Brachflächen oder Maßnahmen zur Nachverdichtung bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht zielführend.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat den Sachverhalt überprüft und festgestellt, dass es in dem in Rede stehenden Bereich tatsächlich zu keiner Überschreitung des für Gewerbegebiete zulässigen Immissionsrichtwertes von 15 % der Jahresstunden gemäß *Geruchsimmissionsrichtlinie* GIRL kommt.

Anregungen und Hinweise

Zu den beschriebenen Alternativstandorten nördlich des Wörpedorfer Rings und westlich des Kirchdamms verweise ich auf die vorstehenden Äußerungen. Hier sei noch erwähnt, dass die Gemeinde der mehrfach vorgetragenen Bitte eines fachkundigen Mitbürgers auf Einsicht in das zitierte Bodengutachten trotz Zusagen nicht nachgekommen ist.

Der Verweis auf die „Konzeptionelle Vorüberlegungen aus raumstruktureller Sicht zur Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten in den Gemeinden Ritterhude, Grasberg und Worpswede“ ist kritisch zu sehen. Aufgrund der ungünstigen Lage Grasbergs zu den Hauptverkehrswegen Autobahn und Schienenweg ist mit der Ansiedlung größerer Gewerbe- oder sogar Industriebetriebe ohnehin nicht zu rechnen. Auf die geringen Anforderungen hinsichtlich Immissionen kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe wurde bereits hingewiesen.

Es ist auch nicht erkennbar, weshalb vor diesem Hintergrund das Suchgebiet 3 der Studie (Abb. 10) nicht weiter nach Süden östlich der Speckmannstraße ausgedehnt wurde.

Zur Aussage, wonach für den Standort 2 des Suchgebietes 1 in Abbildung 11 keine Verkaufsbereitschaft besteht, liegen gegenteilige Erkenntnisse vor.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Unabhängig hiervon ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring nach Osten dennoch nicht möglich. Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Flächen im Bereich des Wörpedorfer Rings, die für die Erschließung einer potenziellen Erweiterung erforderlich wären. Des Weiteren stehen die dort befindlichen landwirtschaftlichen Flächen langfristig nicht zum Verkauf, da sie für die betriebliche Existenz der landwirtschaftlichen Hofstelle unabdingbar sind.

Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend korrigiert.

Es wird auf die Ausführungen zu den genannten Äußerungen verwiesen. Das Bodengutachten wurde in der Zwischenzeit dem Bürger zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die in Rede stehende Ausarbeitung vom Landkreis Osterholz angefertigt wurde, der im Rahmen der Regionalplanung Flächen für die Ausweisung von Gewerbegebieten im Kreisgebiet untersucht hat. Die zu Grasberg getroffenen Aussagen sollen lediglich die in der Begründung ausgeführte Prüfung alternativer Standorte ergänzen und aufzeigen, dass die Standortausweisung weiterer Gewerbeflächen im Gemeindegebiet ein Thema ist, mit dem sich bereits seit vielen Jahren intensiv auseinandergesetzt wurde.

Zur erneuten Anmerkung zu den Anforderungen kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Da die Gemeinde nicht der Verfasser der Ausarbeitung ist, sondern der Landkreis Osterholz selbst, und in dieser auch keine weiteren Ausführungen über die genaue Abgrenzung der gewählten Suchbereiche enthalten sind, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Zum dem erwähnten Standort 2 wird unabhängig von den unterschiedlichen Kenntnisständen zu einer möglichen Verkaufsbereitschaft auf die in der Begründung ausgeführte Thematik zum Wald und die Bereitstellung preislich attraktiver Gewerbeflächen hingewiesen. Dies geschieht unter

Anregungen und Hinweise

Die textliche Aussage in dem vorgelegten Entwurf der Begründung, wonach die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Wörpe deren ökologische und freizeitbezogene Bedeutung als „Puffer“ zum „Lebensraum Fließgewässer“ dienen kann, ist in die zeichnerische Darstellung nicht eingeflossen.

Zu 5 Planungsinhalte

Zu den Regelungsinhalten verweise ich auf Kapitel 3, Entwurf des Bebauungsplanes.

Zu 6 Planungsrelevante Belange

6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Zu den Eingriffen in Natur und Landschaft kann erst nach Vorliegen des Umweltberichtes Stellung genommen werden. Zutreffend ist, dass eine effektive Eingrünung zur angrenzenden offenen Landschaft und den südlich angrenzenden Flächen im Bereich der Wörpe erforderlich ist. Allerdings fehlt eine entsprechende Vorgabe in der zeichnerischen Darstellung. Auch wenn es sich um eine vergleichsweise kleine bzw. schmale Darstellung handelt, ist sie jedoch wegen ihrer Bedeutsamkeit angemessen.

6.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht nur dadurch berührt, dass es durch die Planung zu einer dauerhaft höheren Versiegelung des

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in Rede stehenden Flächen an der Wörpe sollen als externe Kompensationsflächen dienen. Entsprechend der nebenstehenden Anregung, wird die Fläche südlich des Weges Kötnerteilen nunmehr als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Der Anregung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes damit gefolgt.

Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dagegen nicht erforderlich, da die Flächen Bestandteil des gemeindlichen Kompensationspools ist. Die Absicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden entsprechende Ausführungen enthalten.

Zu 5.:

Kenntnisnahme. Es wird auf die obigen Ausführungen zu dem Kapitel 3 verwiesen, siehe weiter unten.

Zu 6.:

6.1:

Eine randliche Eingrünung wird im weiteren Verlauf der Planung durch die Festsetzung konkreter Anpflanzgebote im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem wird auf Anregung des Landkreises Osterholz ein Grünordnungsplan erarbeitet, der dieses entsprechend vertieft.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 6.2:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum festgesetzten (erweiterten) Überschwemmungsgebiet der Wörpe, liegt jedoch (bis auf einen

Anregungen und Hinweise

Bodens kommt, sondern dass auch Belange des Hochwasserschutzes betroffen sind. Zutreffend ist, dass im Festsetzungsverfahren der Erweiterungsflächen des Überschwemmungsgebietes der Wörpe (in Vorbereitung, Plan vom 21.01.20) die nördliche Grenze des Überschwemmungsgebietes entlang dem südlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges endet. Zutreffend ist aber auch, dass in den Hochwasserjahren zu Beginn der Jahrtausende die Wörpe diesen Wirtschaftsweg überlaufen hat und Teile des Plangebietes unter Wasser standen.

Die Darstellung des wasserrechtlichen Planentwurfs verwundert daher, zumal ein Höhenunterschied der Flächen nördlich und südlich des Weges nicht vorhanden ist. Beachtlich ist ebenfalls, dass nach Erkenntnis aller namhaften Klimatologen zukünftig mit häufigen Starkregenereignissen gerechnet werden muss und großflächige Überschwemmungen eintreten werden. Die Lage dieses Plangebietes reduziert den Retentionsraum allein durch ihre Existenz und ignoriert die Gefahren für die anzusiedelnden Betriebe und die bereits bebauten Gebiete der Gemeinde. Über die geplante Höhenlage werden keine Angaben gemacht, daher ist in diesem Zusammenhang der Hinweis erforderlich, dass eine großflächige Geländeaufschüttung zu einer Verschlechterung der Rückhaltung führen würde.

Nach § 1a Abs.5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

kleinen Teil des Grabens an dem Weg Köthnerteilen) außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hierbei handelt es sich „um Flächen, bei denen nach § 78 b 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“.

Bezogen auf die Aussagen, dass Überschwemmungen der Wörpe in der Vergangenheit bis an den Wirtschaftsweg heranreichten und diesen sogar überschwemmt haben ist auszuführen, dass in den letzten Jahren mehrere Retentionsräume im Oberlauf sowohl auf Grasberger, als auch auf Tarmstedter Gebiet neu geschaffen wurden und auch in Zukunft entstehen werden. Damit wird die beschriebene Situation nicht mehr eintreten, was auch durch die aktuelle Festlegung des Überschwemmungsgebietes und seiner Erweiterung belegt wird.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden somit bereits ausreichend berücksichtigt. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Siehe dazu die vorstehenden Ausführungen. Insbesondere bezogen auf den Klimawandel und die damit zunehmende Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen wurden die Bemessungsmaßstäbe durch den Verordnungsgeber, den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), bereits angehoben.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurde zudem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Klimaschutz ist ebenso wie die weiteren in § 1a BauGB aufgeführten Belange in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Klimaschutz als öffentlicher Belang gleichwohl keine Sonderrolle im Vergleich zu anderen Belangen einnimmt und gerecht mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen

6.3 Verkehr

Wie offensichtlich mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr offensichtlich abgestimmt ist auf der L 133 eine Linksabbiegespur erforderlich. Das erfordert aber eine Aufnahme in die Bauleitplanung. Es sind z.B. Sichtdreiecke festzulegen und Aussage zum Erhalt oder zur Fällung von Straßenbäumen. Weiterhin ist zu prüfen, welche Auswirkungen die verkehrliche Anbindung des Plangebietes auf die Zufahrten nördlich der Wörpedorfer Straße hat. Das Plangebiet ist hinsichtlich dieser Belange zu erweitern.

abgewogen werden muss. Dabei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auf Bundesebene beispielsweise mit dem seit November 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) Vorgaben zum Klimaschutz gemacht werden. Dieses gibt beim Neubau von Häusern bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Solche Regelungen können in der Bauleitplanung gar nicht bzw. teilweise nur eingeschränkt getroffen werden, die Bauleitplanung ist jedoch so zu gestalten, dass sie auch nicht erschwert werden. Zudem steht auf Ebene der Bauleitplanung auch nicht fest, welche Gebäudeteile zu welchen Zwecken genutzt werden, so dass gebäudeenergetische Regelung auf der nachgelagerten Ebene der Umsetzung, abgestimmt auf den jeweiligen Einzelfall erfolgen sollen. Ein Kapitel „Klimaschutz“ wird nunmehr in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren muss sich die Umweltprüfung mit den Auswirkungen auf das *Schutzgut Klima und Luft* auseinanderzusetzen., so dass dieser Anregung insofern gefolgt wird.

Zu 6.3

Im weiteren Verlauf der Planung erfolgt eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Verkehrs und damit auch mit der Fragestellung, welche Auswirkungen die geplante Straßeneinmündung auf die Zufahrten nördlich der Wörpedorfer Straße haben wird. Grundsätzlich ist die nebenstehende Aussage betreffend die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um die vom Ausbau betroffene Fläche der Wörpedorfer Straße zutreffend.

In dem noch anzufertigenden Umweltberichts erfolgt auch eine fachliche Auseinandersetzung mit der Frage, welche Auswirkungen die Planung auf die Bäume und weitere Biotope in dem Straßenraum der Wörpedorfer Straße haben wird.

Eine Kennzeichnung von Sichtfeldern entsprechend dem niedersächsischen Straßenrecht erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

Den Anregungen und Hinweisen wird damit Rechnung getragen.

Anregungen und Hinweise

Zutreffend ist, dass nördlich der Wörpedorfer Straße ein Fuß- und Radweg verläuft. Bezweifelt wird allerdings, dass dieser Weg mit einer Breite von zurzeit 2,10 m ausreichend und geeignet ist, den zu erwartenden Verkehr in beide Richtungen aufzunehmen. Bei einem großflächigen Einzelhandel ist davon auszugehen, dass er in erheblichem Umfang von Fußgängern (mit und ohne Kinderwagen), Personen mit Rollatoren, Radfahrern (auch mit breiten Lastenfahrrädern) und Nutzern mit Kleinkrafträdern (Mofas) aufgesucht wird. Daher ist ein zusätzlicher Fuß- und Radweg südlich der Wörpedorfer Straßen in ausreichender Breite erforderlich.

Für eine Querungshilfe wird lediglich eine Empfehlung ausgesprochen. In Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist sie jedoch zwingend erforderlich. Auch wenn es kein städtebaulicher Aspekt ist, sind die Kosten für den Grunderwerb und den Ausbau als Erschließungskosten intern zu berücksichtigen. In dem angekündigten Verkehrsgutachten sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB auch die Belange des nicht motorisierten Verkehrs zu berücksichtigen.

Zu 6.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Die Zweckbestimmung eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft im RROP bedeutet nicht nur die Möglichkeit des Betretens, vielmehr sind Aspekte wie Blickbeziehung und Landschaftserleben maßgebend. Es ist auch unerheblich, dass es sich um eine private Fläche handelt. Daher kann bei einer Fläche von immerhin ca. 8 ha nicht mehr von einer geringfügigen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der vorhandene Fuß- und Radweg trägt mit seiner Breite den Anforderungen der VwV-StVO für gemeinsame Fuß- und Radwege außerhalb geschlossener Ortschaften Rechnung. Gleichwohl erkennt die Gemeinde nicht, dass durch die vorliegende Planung eine Zunahme der Fußgänger und Radfahrer zu erwarten ist, die von der Ortsmitte kommend das Plangebiet erreichen wollen. Aus diesem Grund prüft die Gemeinde derzeit, ob ein zusätzlicher Fuß- und Radweg südlich der Wörpedorfer Straße eingerichtet werden kann.

Der Anregung wird insofern gefolgt.

Die Belange des nicht motorisierten Verkehrs wurden im Verkehrsgutachten, welches der Begründung als Anhang beigefügt wird, entsprechend berücksichtigt. Um dem Ausbau der Wörpedorfer Straße im Zuge der vorliegenden Planung Rechnung zu tragen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Teile der Wörpedorfer Straße erweitert. Die Umsetzung einer Querungshilfe wird von der Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger verbindlich vereinbart, der dann auch die Ausbaukosten zu tragen hat.

Der Anregung wird insofern gefolgt.

Zu 6.4:

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 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.

Bezugnehmend auf die geringfügige Beeinträchtigung des Vorranggebietes wird auf die Beikarte 3.9-1 zum RROP 2011 verwiesen (siehe nachfolgende Abbildung), auf der das gesamte Vorranggebiet zu sehen ist (blaue Fläche die von einer grünen Schraffur überlagert wird). In der Gesamtheit ist aufgrund der vergleichbaren Kleinflächigkeit der Bauleitplanung durchaus von einer geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Des Weiteren wird auf den groben Maßstab des RROP verwiesen (1:50.000), aufgrund dessen eine Verortung der Grenze des Vorranggebietes nicht parzellenscharf

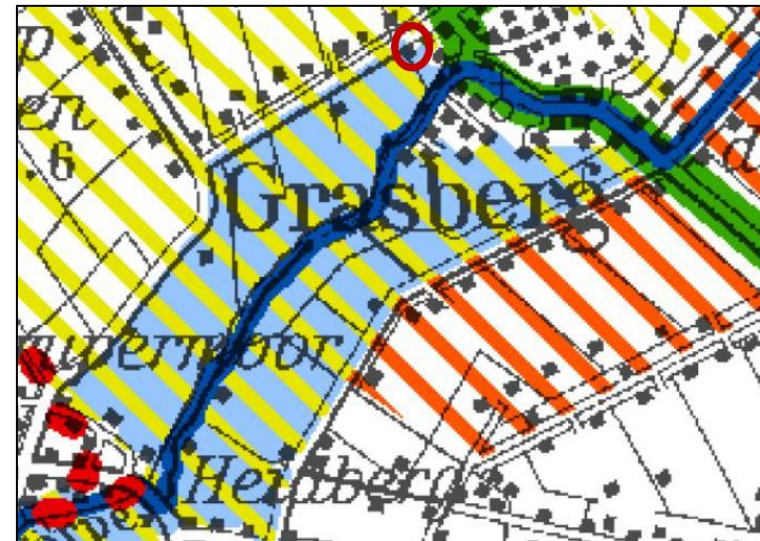
Zu 6.5 Immissionsschutz

Sofern das noch vorzulegende Schallschutzgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass zum Schutz der südlich der Wörpe gelegenen Wohnbauflächen ein Lärmschutzwall erforderlich ist, sei an dieser Stelle nochmals auf die Gefahr eines Hochwasserabflusses hingewiesen.

Weitere Anmerkungen

möglich ist, weshalb das Vorranggebiet sich beispielsweise bereits mit Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 überlagert, wodurch sich die berührten Flächen nochmals verringern. Vor diesem Hintergrund wurde zwischenzeitlich das von der Gemeinde beantragte Zielabweichungsverfahren mit Bescheid des Landkreises Osterholz vom 21.02.2023 betreffend „die Abweichung von dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP 2011) hier als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zugelassen. Damit besteht diesbezüglich kein Konflikt mehr.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Zu 6.5.:**

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches der Begründung als Anhang beigefügt wird. Gemäß den Ausführungen des Gutachters sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich, der nebenstehende Hinweis wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
Denkmalschutz Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Umgebungsschutz zu beachten. Kapitel 2 Zeichnerische Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes Wie bereits ausgeführt ist die zeichnerische Darstellung des Plangebietes nicht ausreichend. Die Fläche der Landesstraße und die Zufahrten der nördlich gelegenen Grundstücke sind in das Plangebiet zu aufzunehmen. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist als Wasserfläche darzustellen, sofern die Größe dies erfordert. Die Lage und Breite der Eingrünung des Plangebietes ist darzustellen, um langfristig den neuen Ortsrand zu manifestieren.	Die Gemeinde weist darauf hin, dass seitens Landkreises Osterholz als zuständige Denkmalschutzbehörde keine diesbezüglichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Da eine Begründung fehlt, kann die nebenstehende Aussage nicht nachvollzogen werden und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen. Vermutlich beziehen sich die Ausführungen auf den in der Begründung benannten „Puffer“ zur Wörpe. Diese Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als „<i>öffentliche Grünfläche</i>“ dargestellt und wird nunmehr als „<i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>“ in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einbezogen, da sie als Kompensationsfläche für die vorliegende Bauleitplanung dient. Damit wird der Anregung insofern Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen (keine parzellenscharfe Darstellung) dar. Eine Konkretisierung des baulichen Entwicklungsrahmens erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Insofern ist die Aufnahme der anliegenden Grundstückszufahrten in die zeichnerische Darstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes weder sinnvoll noch erforderlich. Die Wörpedorfer Straße selbst ist zudem im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als <i>Hauptverkehrsstraße</i> dargestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird gefolgt und das Regenrückhaltebecken als <i>Fläche für die Wasserwirtschaft</i> mit entsprechender Zweckbestimmung nunmehr auch in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Wie bereits weiter oben ausgeführt, behandelt die Änderung des Flächennutzungsplanes die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen und beschäftigt sich somit primär mit der generellen Standortfrage für die

Kapitel 3: Entwurf des Bebauungsplanes

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes enthält außer der Gebietsfestsetzung keinerlei Angaben, z.B. zur Art der zulässigen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, den zulässigen Immissionen usw. Die Darstellung entspricht nicht der Planzeichenverordnung. Eine Begründung fehlt vollständig. Ein derart rudimentärer Entwurf weckt Zweifel, ob dies dem Zweck des Gesetzes entspricht.

1.2 Einwender 2

(Stellungnahme vom 29.01.2021)

Hiermit zeigen wir in die rechtliche Vertretung des [REDACTED], an. Eine auf uns lautende Vollmacht ist als Anlage 1 beigefügt. Der Einwender zur obigen Angelegenheit ist ausweislich als Anlage 2 beigefügten Grundbuchauszuges des Amtsgerichts Osterholz-Scharmbeck, Bezirk Grasberg, Blatt 361, Eigentümer der Grundstücke Flur 1, Flurstücke 169/4 und 169/6 zur postalischen Adresse [REDACTED]. Als Anlage 3

Bodennutzung. Die Festsetzung der randlichen Eingrünungen erfolgt dagegen im Bebauungsplan.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Ziel der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist es, diese „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Wie die frühzeitige Beteiligung ansonsten ausgestaltet wird bzw. welchen Umfang die hierfür verwendeten Planunterlagen aufweisen, wird der planenden Gemeinde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Da sich die Gemeinde noch in einem frühen Stadium der Planung befindet, liegt eine formelle, technische Planzeichnung noch nicht vor. Ebenso liegen deshalb auch die in der Begründung bereits erwähnten Schall- und Verkehrsuntersuchungen noch nicht vor. Aus diesem Grund konnten zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsschritte auch keine Aussagen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und beispielsweise zum Immissionsschutz getroffen werden. Ungeachtet dessen, wird den Vorgaben des § 3 Abs. 1 BauGB mit den bereits vorliegenden Unterlagen Rechnung getragen.

Die rechtlichen Bedenken werden nicht geteilt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

haben wir einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1:500 und 1:1000 beigelegt.

Der Einwender ist Eigentümer der zuvor genannten Grundstücke. Auf dem Grundstück [REDACTED] wohnt der Einwender mit seiner Ehefrau. Auf dem Grundstück [REDACTED] betreibt er die Praxis Wiesendamm mit anderen Fachärzten für Allgemeinmedizin. Der Bekanntmachung vom 19.12.2021, Weser-Kurier, konnte der Einwender entnehmen, dass im Zeitraum vom 28.12.2020 bis 31.01. 2021 die Unterlagen für die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet West“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ausliegen. Hiergegen wenden sich die nachfolgenden Einwendungen.

Unmittelbar nordöstlich der Grundstücke und des Eigentums des Einwenders - unmittelbar südlich der Wörpe - beabsichtigt die Gemeinde Grasberg die 30. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“. Zwischen dem Vorhabengrundstück, dem Gewerbegebiet mit einer Größe von 68.494 m² und dem Grundstück des Einwenders liegen nur die Wörpe und das Flurstück 734 sowie der Weg Kötnerteilen, Flurstück 735/1. Weiter nordöstlich befindet sich zudem das geplante Sondergebiet mit einer Größe von 13.836 m².

Zeitgleich soll der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ teilweise aufgehoben werden. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Standortes für den Neubau eines Edeka-Marktes schaffen. Die südlich des Plangebietes verlaufende Wörpe und die an die Wörpe anschließende Fläche sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz festgelegt, welches von einem Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung überlagert wird. Die Vorranggebiete Hochwasserschutz und Natura 2000 grenzen unmittelbar an das Plangebiet an, werden nach Aussage der Planung (Seite 6) jedoch von diesem nicht überlagert.

Nach eigener Darstellung der Planunterlagen, Abbildung 3, Seite 7, befindet sich das Sondergebiet (Flurstück 201/6 und 201/5 u.a. nicht mehr innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gelbe Linie und dem Vorranggebiet (rote Linie gemäß RROP des Landkreises Osterholz. Das

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden als zutreffend zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Sondergebietes sehr wohl innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gem. RROP liegt. Die Grenze des zentralen Siedlungsgebietes überlagert sich mit der des Vorranggebietes. Das zentrale Siedlungsgebiet gem. RROP verläuft somit

Anregungen und Hinweise

Plangebiet liegt in ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Nach Auskunft der Planunterlagen befindet sich das RROP in der Neuaufstellung (Beschluss des Kreisausschusses vom 19.02.2019). Die Gemeinde hat einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 des NROG gestellt. Im Rahmen dieser Einwendungen bitten wir um Beteiligung an dem Zielabweichungsverfahren.

Der Einwender tritt der Auffassung der Planunterlagen auf Seite 9, 2.1 am Ende, entgegen, dass die das Plangebiet tangierende Wörpedorfer Straße als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Radfahrweg durch die vorliegende Planung in ihrer Funktion beeinträchtigt wird, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben innerhalb des Ruhegebiets für ruhige Erholung in Natur und Landschaft liegt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

entlang der westlichen Grenze des Sondergebietes. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Gem. § 8 NROG kann eine Zielabweichung nur im Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden (im Falle eines Antrages durch eine Privatperson) zugelassen werden. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit sieht das Raumordnungsgesetz nicht vor. Zudem ist der Landkreis Osterholz als untere Raumordnungsbehörde zuständig für die Verfahrensdurchführung und nicht die Gemeinde Grasberg.

Mit Bescheid des Landkreises Osterholz vom 21.02.2023 wurde zudem „*die Abweichung von dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP 2011) hier als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft*“ bereits zugelassen.

Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Aufgrund einer fehlenden Begründung kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern die raumordnerische Funktion der Wörpedorfer Straße vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes innerhalb des *Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* beeinträchtigt werden soll.

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung angefertigt, in der die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Leistungsfähigkeit der Wörpedorfer Straße näher betrachtet wurden. Es wurde dabei festgestellt, dass im Zuge der Planung und unter Berücksichtigung des Prognosehorizontes 2030 eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C erreicht wird. Zudem wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur empfohlen. Gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenanlagen (HBS 2015) kommt es bei einer Verkehrsqualität der Stufe C zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses. Die Gemeinde vertritt daher weiterhin die Auffassung, dass die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung der Wörpedorfer Straße als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* und *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Radfahrweg* kommt.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt. Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Anregungen und Hinweise

Das Sondergebiet mit einer Größe von 13.836 m² mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ liegt ausweislich Abbildung 3 (Seite 7) nicht mehr innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und auch nicht mehr innerhalb des Vorranggebietes, wie bereits vorgetragen.

Es handelt sich mit anderen Worten um eine Neuplanung auf der grünen Wiese, da für den überwiegenden Teil des Plangebietes noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Nur der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.

Im Einzelnen:

1. Nach der Planbegründung unter Ziffer 2.4 soll das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) durch den raumplanerischen Vertrag zwischen den Beteiligten Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche finden. Unstreitig befindet sich das Plangebiet selbst außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Das weiter in Bezug genommene „kommunale Einzelhandelskonzept“ liegt nach der Planbegründung noch nicht vor. Geplant ist offensichtlich die Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes, der gegenwärtig eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² misst.

Weiter wird Bezug genommen auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, Kapitel 2.3.). Der Einwender rügt eine Verletzung des LROP. Die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels ist im LROP 2017 im Einzelnen geregelt. Die fachlichen Stellungnahmen zu den zitierten Beeinträchtigungen und Kongruenzgeboten sind nicht hinreichend beachtet worden. Kernaussagen des LROP sind in der Planbegründung auf S. 4 oben Bezugnahme auf die Ziffern 2.3.01-08 wiedergegeben. Der Bebauungsplanentwurf hat nicht dargelegt, dass es um eine wohnortbezogene Nahversorgung geht. Die Größe von 800 m² ist bei weitem und deutlich überschritten.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde und der nebenstehend erwähnten Abbildung in der Begründung auch entnommen werden kann, liegt das Sondergebiet – entgegen der nebenstehenden Ausführung - innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gem. RROP. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Hinweis wird als zutreffend zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist erneut darauf hin, dass sich der Bereich des Sondergebietes im zentralen Siedlungsgebiet gem. RROP befindet (siehe oben) und die Ausführungen insofern nicht zutreffend sind.

Zudem liegt zwischenzeitlich ein Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten vor, welches mit der unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises Osterholz und dem Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. abgestimmt ist. Damit ist das geplante Einzelhandelsvorhaben raumordnerisch verträglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Einzelhandelsstandort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter vorgesehen ist und explizit nicht als Standort für eine wohnortbezogene Nahversorgung. Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird in der Regel ausgegangen, wenn die Verkaufsfläche > 800 m² (bzw. die Geschoßfläche über 1.200 m²) beträgt, zudem sind sie nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder Sondergebieten (§ 11 (3) BauNVO) zulässig. Da im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Ausweisung eines *Sondergebietes* vorgesehen ist, ist eine Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle von 800 m² somit nicht problematisch.

Würde es sich zudem um einen Standort der Nahversorgung handeln, wären die Ziele des LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben nicht einschlägig.

Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Anregungen und Hinweise

Nicht nachvollziehbar sind die Aussagen auf S. 14, dass das Integrationsgebot und Kongruenzgebot unter Beachtung des Zentralitätsgebots beachtet wurden.

Die Alternativen für die Suchräume (vgl. Abbildung 10, Seite 17) überzeugen nicht.

2. Der Einwender wendet sich insbesondere gegen die zu erwartende Lärmbelastung durch Verkehr u.a. Ausweislich der Ziffer 6.5, Immissionsschutz, gibt es kein schalltechnisches Gutachten, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die umgebende schutzwürdige Wohnbebauung untersucht. Dies wird gerügt.

3. Zum Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespfl ege bitten wir um Auskunft darüber, inwieweit das Plangebiet innerhalb der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Untere Wörpe“ des Landkreis Osterholz (mit Stand 14.06.2018) liegt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In der Begründung wird ausgeführt, dass das Integrationsgebot sowie das Zentralitätsgebot durch die Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der zwischenzeitlich abgeschlossenen Aufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als erfüllt gelten. Ohne weitere Ausführungen ist der Gemeinde unklar, was an dieser Aussage des Einzelhandelsgutachters nicht nachvollzogen werden kann.

Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Da nicht begründet wird, weshalb die in Rede stehende Abbildung mit den Suchräumen, die im Übrigen vom Landkreis Osterholz stammen, nicht überzeugen würde, kann die nebenstehende Aussage nicht nachvollzogen werden. Sie wird daher nur zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass die erforderlichen Fachgutachten (u. a. Schall) nicht Bestandteil der Vorentwürfe der Bauleitpläne waren.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über „**die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten“ sind. Das in dem frühzeitigen Stadium der Planung auf die durch die Planung betroffenen Belange hingewiesen wird, die konkreten Fachgutachten jedoch noch nicht vorliegen ist daher nicht zu rügen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, die vollständigen Unterlagen der Bauleitpläne ausführlich zu prüfen, dazu gehört dann u. a. auch das Schallgutachten, um dann eine weitere Stellungnahme abzugeben.

Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Zu 3.

Sowohl das geplante *Gewerbegebiet* als auch das *Sondergebiet* liegen nicht im Bereich des Naturschutzgebietes Untere Wörpe. Die Entwurfsunterlagen werden um entsprechende Aussagen ergänzt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

4. Zur Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt wenigstens im Bereich des Gewerbegebietes im Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie im Vorranggebiet Hochwasserschutz, welches von einem Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung überlagert wird.

Hier wird bezüglich des Vorranggebietes Hochwasserschutz und Natura 2000 um weitere Auskunft hinsichtlich der Auswirkungen gebeten. Weiter bittet der Einwender um Auskunft, inwieweit die Oberflächenentwässerung mit Blick auf Hochwasserschutz der Wörpe und Auswirkungen auf sein Grundstück betroffen ist. Ist untersucht worden, ob die Wörpe zusätzliche Oberflächenentwässerung durch die Versiegelung der Planbereiche aufnehmen kann? Wie sind die konkreten Auswirkungen auf die Grundstücke nördlich bzw. nordwestlich der Straße Wiesendamm?

5. Welche Veränderungen in der Natur und welche Baumfällungen sind geplant?

1.3 Bürgerinitiative Lebensraum Grasberg

(Stellungnahme vom 20.01.2021)

Die Metropolregion Nordwest hat im Rahmen des Projektes Interkommunale Koordinierungsstelle Klimaanpassung INKOKA einen Leitfaden zum Management von Starkregenereignissen herausgegeben. In seinem Geleitwort äußert der Landrat des Landkreises Osterholz, Herr Bernd Lütjen, zur Gefahr durch Starkregenereignisse „Wenn derartige Gefahren unterschätzt werden und keine Vorsorge getroffen wird, kann

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 4.

Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht gänzlich zutreffend. Der Bereich des geplanten *Gewerbegebietes* befindet sich innerhalb des *Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*, jedoch außerhalb der *Vorranggebiete Hochwasserschutz und Natura 2000*. Entsprechende Ausführungen hierzu sind in der Begründung bereits enthalten.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein bereits mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osterholz und dem für die Wörpe zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, das sicherstellt, dass kein ungedrosseltes Einleiten von Niederschlagswasser in die Wörpe erfolgt. Damit wird gewährleistet, dass es durch die Versiegelungen innerhalb des Plangebietes zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommt, dies umfasst auch das Grundstück des nebenstehenden Einwenders. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieses Konzept erläutert und als Anhang beigelegt.

Der Anregung wird damit gefolgt.

Zu 5.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht enthalten sein, der Bestandteil der Entwurfs-Begründung ist. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, die vollständigen Unterlagen der Bauleitpläne ausführlich zu prüfen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

dies zu Schäden in erheblicher Höhe führen." In Abschnitt 4 des Leitfadens „Bauleitplanerische und städtebauliche Vorsorge" wird festgestellt „Das wichtigste Werkzeug der Kommunen für die Entwicklung und Umsetzung eines umfassenden Konzepts zur Starkregenvorsorge ist die Bauleitplanung.

Da zentrale Grundsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind (§ 1 Abs. 5 BauGB), muss die Bauleitplanung auch Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen treffen."

Diese Erkenntnis sowie die der gesamte Leitfaden sind in dem vorliegenden Entwurf der 30. Änderung des FNP nicht berücksichtigt. Die Erkenntnisse sind in der Begründung aufzunehmen.

1.4 Einwender 4

(Stellungnahme vom 29.01.2021)

Das Gewerbegebiet Grasberg West soll erweitert werden und darin enthaltend ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden. In diesem Sondergebiet will nach meinen Informationen der Investor des jetzigen EDEKA-Markts in einigen Jahren einen neuen EDEKA-Markt mit mehr Kapazität errichten. Daran und an einer Ausweitung des jetzt bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes gibt es seitens einiger Grasberger Bürgerinnen Unverständnis und Kritik. Ich möchte mit meiner

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet um sicherzustellen, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kommt, was auch Starkregenereignisse umfasst. Dieses Konzept beinhaltet auch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes, welches entsprechend dem anerkannten Stand der Technik dimensioniert wurde und damit auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Dieses Oberflächenentwässerungskonzept wurde zudem mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osterholz und dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt und ist damit fachlich geprüft. Mit diesem Vorgehen möchte die Gemeinde sicherstellen, dass das Plangebiets ordnungsgemäß entwässert werden kann und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wörpe oder angrenzende Grundstücke entstehen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird als Anhang der Entwurfs-Begründung beigefügt.

Der Anregung wird damit Rechnung getragen.

Die Entwurfs-Begründung wird Aussagen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung enthalten. Dabei werden sich diese auf den für die Bauleitplanung „üblichen“ Umfang beziehen und nicht den „gesamten Leitfaden aufnehmen“ Der Anregung wird daher nicht gefolgt, gleichwohl die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Stellungnahme zur geplanten Ausweisung Hinweise und Anregungen zur Gestaltung geben. Es geht mir dabei nicht darum, den Nutzen und Zweck der Ausweisung in Frage zu stellen. Meine Anmerkungen basieren auf das Ziel, einen ganzheitlichen Ansatz in den Belangen Bedarfsanalyse, Entwicklung des Dorfkerns, Beeinträchtigung der Bürger und Umweltbelange anzuregen.

Derzeit gibt es an verschiedenen Stellen im Dorf umfangreiche planerische und bauliche Aktivitäten. Bei den Stauwiesen hinter dem Finndorffhof ist ein großes Neubaugebiet mit über 100 Einfamilienhäusern entstanden, am Ortsausgang nach Huxfeld hin soll eine größere Altenwohnanlage entstehen. Beide Maßnahmen erweitern das Kerngebiet von Grasberg. Im Ortskern am Kreisel wird das Gelände der ehemaligen Mühle, des Baustoffhandels und Teile der Zimmerei völlig neugestaltet und bebaut.

Mit der Erweiterung und Erschließung des Gewerbegebietes Grasberg West erfolgt eine weitere Ortskernausdehnung nach Westen, in der eine Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel eingeschlossen ist. Für dieses Sondergebiet gibt es nur einen Interessenten, der eine räumlich größere Investitionsimmobilie für den nach Marktgesichtspunkten zu kleinen bestehenden EDEKA-Markt im Ortszentrum schaffen will. Deshalb betrachte ich diese Ausweisung als „vorhabenbezogen“.

Die geplante Verlegung des EDEKA-Marktes erfolgt räumlich von den neuen Wohnungen und Häusern weg an den Ortsrand Grasbergs in Richtung Lilienthal. Der bisherige Standort ist von fast jedem Haushalt in Grasberg einschließlich der Neubebauungen zentral gelegen und in weniger als 1 km Entfernung erreichbar (ideal fürs Fahrrad). Mit der Größe des bestehenden EDEKA-Marktes und unter Berücksichtigung zweier weiterer Diskonter im Ortszentrum ist eine vielfältige Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet. Wenn aufgrund einer künftigen (notwendigen?) Sortimentsausweitung der erforderliche Flächenbedarf nur durch eine Verlagerung des Marktes möglich ist, sollte der Investor zu einem Nachnutzungskonzept des Altstandortes zwingend und verbindlich verpflichtet werden. Dies kann in einer Auflage geschehen. Dabei muss der Investor die nötige Unterstützung durch Rat und Verwaltung erhalten. Geschieht dies nicht, droht

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist vorsorglich darauf hin, dass der Bebauungsplan als „klassischer“ Angebotsbepauungsplan und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Gemeinde wird über einen städtebaulichen Vertrag sicherstellen, dass eine adäquate Nachnutzung des Altstandortes nach Errichtung des neuen Marktes gewährleistet ist.

Dem Hinweis wird damit Rechnung getragen.

Anregungen und Hinweise

mitten im Ort eine ähnliche Brache, wie sie gegenüber dem Grasberger Hof bereits besteht.

Bezüglich des neuen Gewerbegebietes haben anliegende Grundeigentümer die Befürchtung, künftig statt eines freien Blickes über Felder zu haben auf eine hohe Wand von Hallenflächen blicken zu müssen. Hier sollte im B-Plan eine Höhenbegrenzung von z. B. etwa 12 m zumindest in einem Streifen parallel zur Wörpe einschließlich eines mit einer Baumstruktur zu schaffendem Puffer enthalten sein. Hierdurch kann gleichzeitig ein Wanderweg in Verbindung mit einer ökologisch aufgewerteten Fläche zwischen Wanderweg und Wörpe entwickelt werden.

In der Zeitung war zu lesen, dass das neue Gewerbegebiet auch nach ökologischen und klimaschonenden Gesichtspunkten gestaltet werden soll. Ich begrüße dies. Diese Ausgestaltung darf aber nicht den Investoren überlassen werden, sondern sollte durch den Entwicklungsträger des Gewerbegebietes ganzheitlich erfolgen. Dies kann im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes im Zuge des F-Plan-Verfahrens ausgearbeitet werden. Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen und Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser könnten außerhalb des eigentlichen Gewerbegebietes erfolgen, um die begrenzten räumlichen Ressourcen für Gewerbe optimal zu nutzen. Die Kosten können so relativ geringgehalten und auf die tatsächlich gewerblich genutzte Fläche umgelegt werden. Teure und in unserer ländlichen Umgebung unwirksame Auflagen wie Dachbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Regulierung des Regenwasserabflusses können durch das Anlegen von Rigolen und Strauch- und Blühstreifen vermieden werden. Dafür könnten Auflagen zur Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik gemacht werden. In Zusammenarbeit mit dem örtlichen Netzbetreiber könnte ein virtuelles Kraftwerk aus erneuerbaren Energien durch Einbeziehung von Windkraft im Wilstedt, bestehende Biomassekraftwerke und Photovoltaik im Dorf in Verbindung mit einem Energiespeicher oder Power to Gas geschaffen werden. Örtliches Knowhow besteht doch und es wäre ein Zeichen für Innovation in

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird sowohl nach Westen, als auch nach Süden eine Eingrünung vorsehen, die neben Sträuchern auch eine einreihige Großbaumpflanzung beinhaltet. Damit soll schnellstmöglich eine raumwirksame Eingrünung erzielt und der Weg an der Wörpe aufgewertet werden. Zudem wird nunmehr entlang des südlich des Plangebietes verlaufenden Weges eine *Öffentliche Grünfläche* festgesetzt, die der Bedeutung des Weges für Erholungssuchende Rechnung tragen soll. Der Anregung wird damit gefolgt.

Entsprechend der nebenstehenden Anregung wird zudem für den Teil des Gewerbegebietes, welcher parallel zur Wörpe verläuft, die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12 m (bezogen auf die vorgelagerte Erschließungsstraße) beschränkt. Der Anregung wird damit ebenfalls gefolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde durch den Landkreis Osterholz angeregt, einen Grünordnungsplan zu erarbeiten. Dieser Anregung wird die Gemeinde folgen, um so qualifizierte Aussagen aus landschaftsplanerischer Sicht zu erhalten. Dabei wird dann auch abzuwägen sein, in welchem Umfang Festsetzungen getroffen werden, um die Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen nicht über Gebühr in Anspruch zu nehmen.

Den diesbezüglichen Anregungen wird damit gefolgt.

Bezogen auf den ebenfalls angesprochenen Aspekt der gemeindeübergreifenden bzw. betriebsübergreifenden Energiegewinnung geht dies über den Regelungsgegenstand der Bauleitplanung hinaus.

Der Anregung kann daher auf Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt werden.

Anregungen und Hinweise

Grasberg. Warum sollten künftig die Busse der EVB nicht mit Brennstoffzellen betrieben werden, wobei der benötigte Wasserstoff gerade im Grasberger virtuellen Kraftwerk aus Stromüberschüssen produziert wird?

Die aktuelle Verkehrssituation im Bereich des bestehenden EDEKA-Marktes ist trotz der Bushaltestelle, des gegenüberliegenden Gasthofs und des öffentlichen Parkplatzes aus meiner Wahrnehmung nicht kritisch. Der Verkehrsfluss wird durch den Kreisel sowieso kurzzeitig gebremst. Durch das neue Gewerbegebiet wird die Ortdurchfahrt nur unwesentlich verlängert. Daher sollte auf teure Abbiegespuren verzichtet werden. Sie verbessern m.E. weder den Verkehrsfluss, noch erhöhen sie die Verkehrssicherheit. Dies ist auch an den bestehenden Abfahrten im Ortszentrum zu beobachten. Die vorhandenen Abbiegespuren verbessern den Verkehrsfluss, wenn überhaupt nur marginal.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass es nach meinem Kenntnisstand offenbar kein Gesamtkonzept zur dörflichen Entwicklung des Zentrums von Grasberg gibt. Die derzeitigen Bauaktivitäten im Bereich der alten Mühle lassen keine sich entwickelnde Dorfkernstruktur erkennen, obwohl es vor Jahren mit Initiative der Kreissparkasse eine Aktivität mit interessanten Lösungsansätzen von Studenten der Stadtentwicklung im Rahmen von Studienarbeiten gegeben hat. Die Gemeinde (Rat und Verwaltung) war leider nicht bereit oder in der Lage, die jetzigen Investoren auf ein abgestimmtes, zukunftssträchtiges städtebauliches Konzept zur Entwicklung eines lebendigen Dorfkerns zu verpflichten. Das ist sehr bedauerlich.

Weiterhin gibt es mitten im Dorf zwischen der neuen und architektonisch interessanten Gestaltung der Volksbank und Lidl ein freies Gelände, dass von auswärtigen Wohnmobilitäten in den Sommermonaten gern genutzt wird. Außerdem wird mitten im Dorf eine Fläche als Weide für Pferde des Reitvereins genutzt, die von der Gemeinde ursprünglich für Grasberger Reiter vorgesehen war. Warum kann ein solches Filetstück mitten im Dorf nicht besser genutzt werden? Pferdeweiden lassen sich auch hinter der Reithalle im bestehenden Wiesengelände finden. Ein trauriges Beispiel ungenutzter Immobilien ist der ehemalige Aktivmarkt gegenüber dem Grasberg Hof. Offensichtlich ohne finanzielle Nachteile

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine Linksabbiegespur auf der Wörpedorfer Straße zum Plangebiet wird von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als zuständigen Straßenbaulastträger als erforderlich angesehen, um die Verkehrsqualität auf der Wörpedorfer Straße nicht zu beeinträchtigen. Die in der Zwischenzeit durchgeführte Verkehrsuntersuchung bestätigt diese Einschätzung.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht die vorliegende Bauleitplanung.

Die Ausführungen zur allgemeinen baulichen Entwicklung werden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Bauleitplanung sind sie nicht relevant.

Bezogen auf die Bedenken hinsichtlich eines Leerstandes des jetzigen EDEKA-Standortes wird ergänzend zur vorliegenden Bauleitplanung ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Investor geschlossen, um auch diesen Punkt zu regeln. Inzwischen wurde die Immobilie, in der sich der ehemalige Aktivmarkt und nachfolgend der NP-Markt gegenüber dem Grasberger Hof befanden, abgerissen und soll durch einen Kindergarten

Anregungen und Hinweise

steht der Markt seit Jahren leer. Dies sollte, wie schon oben ausgeführt, mit dem jetzigen EDEKA-Markt unbedingt vermieden werden.

Wenn also ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen wird, sollte gleichzeitig ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet werden, in dem die Gemeinde aktiv die Ansiedlung entsprechender Geschäfte fördert, z.B. im Bereich des bestehenden alten EDEKA-Marktes. Dabei ist sicherlich zu beachten, dass das Gebäude in der bestehenden Form kaum verwendet werden kann. Im Zentrum Grasbergs wünschen viele Bürgerinnen einen Blumenladen, eine Fleischerei, ein Elektrogeschäft, ein Malerei- und Bastlerbedarfsgeschäft, einen Buchladen, kleine Restaurants, Kunsthandwerke, ein Bekleidungsgeschäft usw., eben kleine inhabergeführten Läden. Der Bedarf steigt aufgrund der wachsenden Anzahl der jungen Haushalte. Und es fehlen aber Plätze zum Treffen und Verweilen mit Kneipe, Bistro, Café oder Eisdiele. Die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte liegen verstreut über das ganze Dorf. Wir sind ein Wohn- und Schlafort. An einer belebenden und attraktiven Weiterentwicklung müssen wir aktiv arbeiten!

Leider gibt es im Dorf einflussreiche Bürger und Grundeigentümer, die aus unterschiedlichen Gründen jeweils für sie optimierte Teillösungen verfolgen oder einfach abwarten und damit der ganzheitlichen Entwicklung im Wege stehen. Dies ist ihr gutes Recht, aber der allgemeinen Dorfentwicklung abträglich. Durch eine konsequente, verbindliche und ganzheitliche Planung unter möglichst guter Berücksichtigung von Einzelinteressen sollte ein langfristig ausgerichtetes Konzept erstellt und realisiert werden können. Dies muss durch kontinuierliche Einbindung der betroffenen Bürger in konstruktiven und respektvollen Gesprächen langfristig verfolgt werden.

Ich schlage vor, seitens der Gemeinde einen Fachbeirat ins Leben zu rufen, der den Gemeinderat und die Verwaltung unabhängig berät. Dieser Beirat sollte aus ca. 5-7 Bürgern bestehen, die entsprechendes Fachwissen und Erfahrung in Stadtplanung, Technik, Naturschutz und Bürgerbelange haben, aber persönlich unabhängig von den jeweiligen Planungen sind. Grasberg bietet in der heutigen Zeit mit den vielen jungen Familien vielfältige Möglichkeiten zu einer positiven, lebendigen und interessanten Ortsentwicklung. Dies sollte nicht verpasst werden. Zur Diskussion meiner Vorschläge stehe ich gern zur Verfügung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ersetzt werden. Damit wurde den nebenstehenden Anregungen bereits Rechnung getragen.

Der Anregung wurde bereits dadurch gefolgt, dass ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet und zwischenzeitlich vom Rat beschlossen wurde.

Die Hinweise auf die Wünsche der Bürger zur Ansiedlung von kleinen inhabergeführten Geschäften wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann dies allerdings nicht umgesetzt werden.

Die allgemeinen Ausführungen zur baulichen Entwicklung werden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Bauleitplanung sind sie nicht relevant.

Die Anregung zur Gründung eines Fachbeirates wird zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Bauleitplanung ist sie nicht relevant.

1.5 Einwender 5

(Stellungnahme vom 25.01.2021)

Sie planen an der Wörpedorfer Straße in den Vorweiden ein neues Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet reicht bis auf ca.300 m an unser landwirtschaftliches Betriebsgrundstück heran. Schon heute gibt es an der nord-westlichen Ecke des geplanten Gewerbegebietes eine 10- prozentige Geruchsbeeinträchtigung durch unseren Betrieb. Das lässt sich nicht vermeiden!!! Ich weise darauf hin, dass auch mein Betrieb sich weiter entwickeln möchte (Tierwohl) und dass dann eine erhöhte Geruchsemission zu erwarten ist. Deshalb lehne ich eine Wohnbebauung (Handwerkerbetrieb mit Wohnung) innerhalb des Gewerbegebietes ab. Des Weiteren müssen die Grundstückserwerber schriftlich auf diese Emissionen hingewiesen werden und sie akzeptieren. Wenn dies nicht geschieht, behalte ich mir den Klageweg vor.

1.6 Bewirtschafter der Kötnerteilen und Tarmstedter Wiesen in Wörpedorf

(Stellungnahme vom 27.01.2021)

Hiermit möchten wir, die Bewirtschafter der Kötnerteilen und Tarmstedter Wiesen in Wörpedorf darauf hinweisen, dass der Kötnerteilengraben (Zwetschengraben) nicht für die Regenwasserentwässerung des geplanten Gewerbegebiets genutzt werden kann. Der Graben ist vor ca.20 Jahren auf Privatinitiative wiederhergestellt worden. Es handelt sich hier nicht um einen Schaugraben, der regelmäßig geräumt wird. Von daher könnte ein Wasserabfluss aus dem Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden. Wir bitten, dass bei der weiteren Planung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen und das dieses Schriftlich in den Verträgen festgehalten wird.

1.7 Bündnis 90 / Die Grünen – Fraktion im Gemeinderat

(Stellungnahme vom 24.01.2021)

Gewerbegebiete sind für alle Kommunen eine existenzielle Quelle lokaler Wertschöpfung. Gleichzeitig stehen sie für großflächige Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen mit nachteiligen Folgen für

Entsprechend der nebenstehenden Anregung wurde ein Geruchsgutachten beauftragt, welches als Anhang der Begründung beigelegt wird. Im Ergebnis liegen die Immissionswerte gem. GIRL im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes (im Bereich der Bauverbotszone) zwischen 10 % - <15 % der Jahresstunden. Im übrigen Bereich des Plangebiet liegt der Immissionswert bei < 10 %. Es wird darauf hingewiesen, dass damit der Immissionswert für Gewerbegebiete von 15 % unterschritten wird, so dass eine betriebliche Erweiterung auch bei Umsetzung der Planung möglich ist.

Aus Schallschutzgründen wird im Bebauungsplangebiet zudem betriebsbezogenes Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen, so dass auch die diesbezüglichen Bedenken ausgeräumt sind.

Den Anregungen wurde damit Rechnung getragen.

Zwischenzeitlich wurde eine Oberflächenentwässerungskonzeption erarbeitet, die eine vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet vorsieht. Der Kötnerteilengraben wird dabei nicht für die gedrosselte Ableitung des Wassers genutzt und der Anregung damit gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ökosysteme und Klima. Aus diesem Grund beantragen wir, die Fraktion BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN, die Entwicklung eines nachhaltig gestalteten Gewerbegebietes an der Wörpedorfer Straße am Westrand der Ortschaft Grasberg.

Folgende konkrete Beschlussvorschläge reichen wir hiermit ein:

Einzelmaßnahmen:

1. Unternehmensnetzwerk aufbauen

Begründung:

Die Entwicklung hin zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet braucht engagierte Unternehmer*innen, denen ihr Standort und ihre Nachbarschaft wichtig sind. Ein solches Netzwerk hat Vorteile für die Entwicklung des gesamten Gebietes sowie auch für jedes einzelne Unternehmen.

- Um einen festen Kern von Gewerbetreibenden für die Idee zu gewinnen, empfehlen wir als Erstes auf langfristig ortsansässige Unternehmen zuzugehen, da sie mit Grasberg verwurzelt sind.
- Weiterhin sollten gezielt Unternehmer*innen angesprochen werden, denen eine nachhaltige Entwicklung mit Begrünung, erneuerbaren Energien oder auch einfach eine Attraktivitätssteigerung ihres Standortes wichtig sind.
- Interessierte Betriebe sollten zu entsprechenden Sitzungen mit den Fraktionen und zu den öffentlichen Sitzungen im Bau- und Planungsausschuss eingeladen werden, um dort die Ziele der Gemeinde und die Vorstellungen der Betriebe zu diskutieren.
- Es ist eine halbe Stelle für permanentes Vor-Ort-Quartiersmanagement vorzusehen.

2. Vorteile aus Unternehmenssicht aktiv kommunizieren

Begründung:

Der Auf- oder Ausbau eines Nachhaltigkeitsnetzwerkes im Gewerbegebiet bietet für die Unternehmen zahlreiche Vorteile, die sowohl im wirtschaftlichen Bereich liegen können als auch in der Außendarstellung und der Mitarbeiterbindung.

Zu 1.:

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebietes erfolgt durch einen privaten Investor und nach den Regeln der freien Marktwirtschaft. Zudem lassen sich die nebenstehenden Punkte auf Ebene der Bauleitplanung nicht regeln, so dass die Hinweise an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden können.

Zu 2.:

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zu Punkt 1 wird verwiesen.

Nachfolgend einige Beispiele:

- Neue Kontakte knüpfen: Dienstleistungsunternehmen haben die Chance, potenzielle neue Kunden in der eigenen Nachbarschaft kennenzulernen und umgekehrt.
- Gemeinsam ist es möglich, Kosten zu sparen. Beispiele dafür sind der Aufbau eines Abfall- und Energieverbundes, ein Gemeinschaftsbund „Grüner Strom“, die Bildung von Einkaufsgemeinschaften, die gemeinsame Nutzung von Park- und Lagerflächen.
- Durch starke Partnerschaften mit den Nachbarunternehmen lassen sich einige Missstände schneller beheben.
- Gewinnbringende Kooperationen mit der Kommune: Über Baumschutzsatzung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind beispielsweise Zuschüsse über die Kommune für Begrünungsmaßnahmen der Unternehmen möglich. Frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Kommune und Unternehmen: Der direkte Austausch ermöglicht ein besseres Verständnis für die jeweiligen Positionen und zeigt Lösungswege auf.
- Werbeeffect: Durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung wird das Netzwerk sowohl in Grasberg als auch in der gesamten Region bekannt.
- Stabilität durch das Netzwerk: Durch die Zusammenarbeit findet ein Austausch und damit ein Informations- und Wissensgewinn statt. Zudem besteht die Möglichkeit, sich gegenseitig zu unterstützen.
- Mitarbeiterbindung /-gewinnung: Ein Gebiet, das für seine Unternehmen bekannt ist, die sich für eine nachhaltige Quartierentwicklung engagieren, wird attraktiv für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Imagegewinn: Durch attraktive Freiraumgestaltung und -qualität im Sinne einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung wird das Gebiet zum Vorzeigegebiet.

3. Finanzielle Unterstützung des Investors

- Die Gemeinde soll im Haushalt 2022 noch festzulegende finanzielle Mittel aufnehmen, mit denen der Investor zusätzlich unterstützt werden soll, um nachhaltige Maßnahmen umzusetzen.

Zu 3.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung geprüft.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

4. Niederschlagswasser sollte möglichst an Ort und Stelle mithilfe von Rückhalteräumen und gezielten Begrünungsmaßnahmen versickern können.

Vorteil:

- Eröffnet zusätzliche Handlungsoptionen um die von Bürger*innen und die von der Gemeindeverwaltung gefürchteten Überflutungsschäden abzumildern.
- entlastet den Haushalt der Kommunen, da die von Unternehmen getragenen Maßnahmen auf längere Sicht zu einer Einsparung der zu erwartenden Kosten für Überflutungsschäden führen und die Kosten für Schutzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen reduzieren könnten.

Konkrete Maßnahmen:

- **Versickerungsmulden mit Stauden und Gehölzen** als Oberflächenentwässerung von versiegelten und teilversiegelten Flächen, wie z. B. Parkplätzen, Gehwegen, Fahrwegen, Dachentwässerung.
- **Dachbegrünungen mit vorkultivierten Moosmatten** speichern bis zu 24 Liter Niederschlagswasser pro Quadratmeter und sind besonders für Begrünung von Dächern mit Nord- / Nord-West-Lage geeignet. Auch für Flächen unter aufgeständerten PV- oder Solarthermieranlagen oder für Bereiche auf denen wegen starker Beschattung sonst keine Pflanzen gedeihen. Sie sind auch für Dächer mit nur geringer Traglast geeignet.
- **Rasengittersteine oder Schotterrasen**, anstelle von Asphalt und Betonpflaster entlastet die Gemeinde durch neu geschaffene Versickerungsmöglichkeiten.

5. Klimaverbesserung im Gewerbegebiet

Konkrete Maßnahmen:

- **Ausbildung von Grünzügen im Gewerbegebiet und auf den Zuwegungen** zahlt sich nicht nur für Klimaschutz und Klimaanpassung aus. Gleichzeitig verbessern solche Maßnahmen die weichen Standortfaktoren und führen über attraktivere Rad- und

Zu 4.:

Im Plangebiets selbst ist eine Versickerung nicht möglich. Um entsprechend der Anregung, das Wasser im lokalen Wasserkreislauf zu belassen, wird innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken geschaffen, von dem aus gedrosselt in die Wörpe eingeleitet wird. Eine Versickerung ist dagegen aufgrund der Bodenverhältnisse nicht umsetzbar.

Damit wird der nebenstehenden Anregung grundsätzlich gefolgt.

Siehe vorstehende Ausführungen.

Dachbegrünungen sind im Plangebiet möglich, sollen aber vor dem Hintergrund der gerade bei Gewerbebauten mit großen Dachflächen und dem damit verbundenen hohen technisch- konstruktiven und als Folge finanziellen Mehraufwand nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Zudem treten sie teilweise in Konkurrenz zu Aufdach-PV-Anlagen, so dass die Gemeinde diesbezüglich nicht regelnd aktiv werden möchte. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Entsprechend dem Ergebnis des Bodengutachtens besitzen die Böden keine ausreichende Sickerfähigkeit, so dass der Anregung nicht gefolgt werden kann.

Zu 5.:

Entsprechend der Anregung des Landkreises aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde nunmehr ein Grünordnungsplan als landschaftsplanerischer Fachplan erstellt. Seine Aussagen werden bei der Ausarbeitung

Anregungen und Hinweise

Fußwegeverbindungen zu Wohn- oder Erholungsgebieten zu einer stärkeren Öffnung des Gewerbegebietes für Bürgerinnen und Bürger.

- **Plätze zum Verweilen** als Orte zur Begegnung und für Erholungsphasen der Beschäftigten, können als Teil der Optimierung von Rad- und Fußwegen auch den übrigen Bürgerinnen und Bürgern als Haltepunkte mit Naherholungswert dienen, haben Grünvernetzungspotenzial und steigern die Attraktivität des Gewerbebestandes für Unternehmen, Mitarbeiter und Bürgerinnen und Bürger.
- **Fassadenbegrünungen** sind grundsätzlich für alle Außenwände, Trennwände mit Gitterstruktur, Zäune und repräsentative Gebäude geeignet.
- **Dachbegrünungen** eignen sich für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung und leisten Unternehmen dazu noch in vieler Weise einen Mehrwert. Dazu zählen z.B.: Wasserrückhaltung, Verdunstung, Einsparungen bei der Niederschlagswassergebühr, Reduktion des Energiebedarfs durch Kühlleistung und Wärmehaltung, Reduktion der Luftbelastung durch Feinstaub- und Kohlenstoffbindung, sowie Sauerstoffproduktion, Lärmminde- rung und Förderung der biologischen Vielfalt.

6. Förderung von Erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

Erneuerbare Energien:

Dabei geht es natürlich nicht nur um Solarenergie und Erdwärme, sondern die ganze Bandbreite der Erneuerbaren Energien, die im Gewerbegebiet möglich sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

des Entwurfs des Bebauungsplanes, soweit es möglich ist, berücksichtigt. Der Anregung wird damit gefolgt.

Als „Platz zum Verweilen“, ist ein Bereich vor dem Einzelhandelsvollversor- gers in Kombination mit dem dort geplanten Café vorgesehen. Dieser be- darf daher keiner gesonderten Festsetzung. Zudem können in der am Süd- rand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche Bänke aufge- stellt werden, die einen Blick auf die Wörpeniederung gestatten. Der Anre- gung wird damit Rechnung getragen.

Fassadenbegrünungen sind im Plangebiet zulässig, sollen allerdings nicht vorgeschrieben werden, da sie oft in Konflikt mit dem Corporate Identity der Firmen oder erforderlichen Belichtungen von Arbeitsstätten stehen und zu- dem Fassadenunterhaltungen erschweren.

Dem gegenüber wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass straßenseitige Grundstücksgrenzen mit Laubgehölzhecken zu begrünen sind.

Der Anregung wird damit teilweise gefolgt.

Dachbegrünungen sind im Plangebiet möglich, sollen aber vor dem Hinter- grund der gerade bei Gewerbebauten mit großen Dachflächen und dem da- mit verbundenen hohen technisch- konstruktiven und als Folge finanziellen Mehraufwand nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Zudem treten sie teilweise in Konkurrenz zu Aufdach-PV-Anlagen, so dass die Gemeinde diesbezüglich nicht regelnd aktiv werden möchte. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Zu 6.:

Zu dem Thema Dachbegrünung wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, lassen sich auf Ebene der Bauleitplanung allerdings nicht regeln. Den Anregungen kann daher nicht gefolgt werden.

Da die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebietes durch einen privaten Investor erfolgt, wird die Gemeinde die Anregungen und Hinweise diesem zur Verfügung stellen und ihre Umsetzung anregen.

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
- Eigennutzung erneuerbar erzeugten Stroms lohnt sich für Industrie, Handwerk und Gewerbe finanziell und entlastet die Stromnetze. - Auf den Dächern von Gewerbehallen lassen sich große PV-Anlagen im Verhältnis zu den kleinen Anlagen in Wohngebieten relativ günstig realisieren. Übrigens: Die Installation von Fotovoltaik auf Gründächern, z. B. mit Moosmatten gilt als optimal. Durch die Begrünung wird verhindert, dass sich das Dach durch die Sonne zu stark aufheizt. Gleichzeitig wird dadurch eine Temperatur erzielt, bei der die Solarmodule eine maximale Ausbeute erzielen. <u>Energieeffizienz:</u> - Prozesse optimieren: Regelbare Brenner und Wärmespeicher einsetzen, Systeme so planen, dass gleichzeitig Strom und Wärme bzw. Strom und Kälte erzeugt werden können. - Im Gewerbegebiet kann es sich zudem lohnen, im Verbund einiger Unternehmen, ein Nahwärmenetz aufgrund des Abwärmeaufkommens zu installieren. 7. Prüfung einer stationären Stromspeicherung als Gewerbequartierslösung Die Gemeinde sollte bei einem gemeinschaftlich geplanten Stromspeicher Planungshilfen zur Verfügung stellen. <u>Mehrwert:</u> - Stromspeicher steigern den finanziell vorteilhaften Eigenstromverbrauch oft um ein erhebliches, - und ermöglichen eine autarke Stromversorgung, um sich vor Ausfällen des öffentlichen Stromnetzes zu schützen. Sinnvoll z.B. bei Servern oder Löschwasserpumpen, - sie entlasten und stabilisieren die Stromnetze und ersparen dadurch Kosten für deren Ausbau 8. Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr prüfen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen aber einer bestimmten Größe zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zu belegen sind. Siehe vorstehende Ausführungen zum Thema Dachbegrünung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings die Ebene der Planumsetzung. Zu 7.: Die Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Daher können die Ausführungen an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden. Zu 8.:

Anregungen und Hinweise

Konkrete Maßnahme:

- Zusätzliche Bushaltestelle im oder direkt am Gewerbegebiet prüfen

Mehrwert:

- bessere Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter ohne PKW,
- bietet den Anreiz, auf ÖPNV umzusteigen,
- führt bei guter Auslastung und Nutzung durch ursprüngliche PKW-Fahrer zur Reduzierung der CO₂ —Emissionen in Grasberg.

9. Die Installation von Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes auch an zentraler Stelle

Investitionen in die Elektromobilität sind Investitionen in die Zukunft. Gerade für Gewerbeunternehmen mit vielen Fahrzeugen wie z.B. Bus- und Taxiunternehmen, Liefer- und Kurierdiensten rechnet sich solch eine Investition schon schnell. Die Deutsche Post macht es uns vor.

10. Schutz der Artenvielfalt im Gewerbegebiet

Und ganz nebenbei tragen wir alle gemeinsam mit solch einem Gewerbegebiet zur Erhaltung der Artenvielfalt unseren kleinen Beitrag bei. Konkrete Maßnahmen:

- Wir fordern einen Ausgleich für den Verlust der Vorrangfläche für Natur und Erholung, in Form von Schutzzonen, die nicht mehr bebaut werden dürfen.
- die generell [Anm. Instara: So im Original enthalten] Der neue Bebauungsplan soll teilweise Flächen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 14 Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße integrieren. In diesem wurden seinerzeit etliche vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Anzahl dieser Bäume und darüber hinaus auch die für eine Beseitigung zu leistende Kompensation sollte mindestens in dem neuen Gewerbegebiet wieder angepflanzt werden. Die Bäume

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Anregung betrifft die nachgelagerte Planungsebene und kann daher nur zur Kenntnis genommen werden. Die Gemeinde wird sich allerdings um einen ÖPNV-Anschluss des Gebietes bemühen.

Zu 9.:

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebietes erfolgt durch einen privaten Investor und nach den Regeln der freien Marktwirtschaft. Dementsprechend soll es dem jeweiligen Gewerbetreibenden obliegen, eine Entscheidung pro oder contra Elektromobilität für sein eigenes Unternehmen zu treffen.

Bezogen auf öffentliche Ladestationen für PKW und Fahrräder, wird im Zuge der Planumsetzung geprüft, ob im Bereich des Einzelhandelsvollsortimenters diese sinnvollerweise anzuordnen sind. Die Hinweise werden damit zur Kenntnis genommen.

Zu 10.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem *Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft* handelt es sich um eine raumplanerische Planungsaussage des Landkreises Osterholz. Dementsprechend bedarf es keines „Ausgleiches“ für eine Rücknahme dieser Planungsaussage. Dennoch ist anzumerken, dass die Gemeinde darauf hinwirken wird, dass das aktuell nördlich des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring ausgewiesene *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* zurückgenommen wird, so dass insofern ein gewisser „Ausgleich“ geschaffen wird.

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
und ihre Lage sind in dem neuen Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen. - Innerhalb des Gewerbegebietes sollten Feuchtzonen mit Wasserflächen und Biotopen realisiert werden. - Die Grünzone um das Gewerbegebiet herum sollte einen maximalen Nutzen für Mensch und Natur haben, und einen sinnvollen Beitrag gegen das Artensterben leisten. - Zusätzlich ist ein maximaler Sichtschutz aus Bäumen und Gehölzen für alle Anwohner zu gewährleisten. - Das bereits beschlossene Jahresbudget für Nachpflanzungen soll im Jahr 2022 in voller Höhe zusätzlich, und zum gleichen Zweck in die Entwicklung des Gewerbegebietes fließen.	Bezogen auf die Anregung, Baumpflanzung im Bebauungsplan festzusetzen, wird dieser gefolgt. Dies betrifft sowohl die Eingrünung, als auch straßen- und wegebegleitende Anpflanzungen. Die Gemeinde Grasberg bemüht sich seit ca. 15 Jahren ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Dementsprechend besteht inzwischen ein erheblicher Bedarf, der auch durch den Landkreis in dem kreiseigenen Gewerbeentwicklungskonzept bestätigt wurde. Daher möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung eine intensive Flächenausnutzung herbeiführen. Zudem bieten Biotope innerhalb von Gewerbegebieten in der Regel nur störungsresistenten Arten einen (eingeschränkten) Lebensraum. Die Gemeinde möchte im Gegensatz dazu einen höherwertigen Ausgleich schaffen und daher Flächen außerhalb des Plangebietes ökologisch aufwerten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. An der West- und Südseite des Gewerbegebietes sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 10 m breite Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und damit zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen. Damit verbunden ist auch, dass im Gegensatz zu einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche lineare Vernetzungsstrukturen für die Fauna geschaffen werden. Zusätzlich wird an der Südseite eine <i>öffentliche Grünfläche</i> festgesetzt, die auch mit Bänken möbliert werden darf und damit einen Nutzen für den Menschen haben wird. Der Anregung wird insofern gefolgt. Für die vorstehend benannte Eingrünung ist eine fachgerechte Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen und zusätzlich die Anpflanzung einer Baumreihe, um möglichst schnell eine raumwirksame Eingrünung zu erzielen. Der Anregung wird damit gefolgt. Die Bepflanzung zur Eingrünung des Gewerbegebietes und auf den öffentlichen Flächen wird – ebenso wie die gesamte Erschließung - durch den Vorhabenträger ausgeführt und auf die Grundstückskosten umgelegt. Daher bedarf es keiner Aufstockung des gemeindlichen Jahresbudget für Nachpflanzungen. Der Anregung wird nicht gefolgt, zumal sie nicht direkt die Ebene der Bauleitplanung betrifft.

11. Sorgfältige Planung

Es zeigt sich also, dass unser Gewerbegebiet eine zentrale Rolle für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Grasberg und der mit ihnen verbundenen Unternehmen einnimmt. Aus diesem Grund muss für den gesamten Planungsprozess ausreichend Zeit zur Verfügung stehen, Zeitdruck ist bei der Komplexität der Planung fehl am Platz, zumal der Investor bisher auch keine Eile hat, und der Einzelhandel erst in einigen Jahren umgesiedelt werden soll.

- Wir fordern die Wirtschaftsförderung des Landkreises in den gesamten Planungsprozess mit einzubeziehen.

12. Vergabe von Gewerbeflächen

Bei der Vergabe von Gewerbeflächen, sollten interessierte ortsansässige Betriebe immer als Erstes angesprochen werden.

Die Broschüre „Grün statt Grau — Gewerbegebiete im Wandel“ war ein Leitfaden, für die Erstellung dieses Antrages.

Mit diesem Antrag sehen wir die einmalige Chance unser Gewerbegebiet gemeinschaftlich mit allen Beteiligten, wie Bürger*innen, Gewerbetreibenden, Politik und der Verwaltung nachhaltig zu entwickeln.

Auch die Bürger*innen werden sich mit einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in ihrer Gemeinde gerne identifizieren.

1.8 CDU – Ratsfraktion Grasberg

(Stellungnahme vom 21.01.2021)

Die Einwohnerversammlungen am 18.01.2021 wurde durch die CDU-Fraktion durch anwesende der Fraktion durchgängig besucht. Es werden die in den jeweiligen Versammlungen gemachten Anregungen unter anderem zur Nachhaltigkeit aufgegriffen und entsprechend wird der

Zu 11.:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Einbeziehung der Wirtschaftsförderung ist bereits insofern erfolgt, als dass diese als Teil des Landkreises Osterholz in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird eine weitere Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Eine weitere Einbeziehung erfolgt üblicherweise auf der nachgelagerten Ebene, bei der konkreten Ansiedlung von Unternehmen.

Zu 12.:

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebietes erfolgt durch einen privaten Investor und nach den Regeln der freien Marktwirtschaft. Zudem lässt sich der nebenstehende Aspekt auf Ebene der Bauleitplanung nicht regeln, so dass der Hinweis an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der Bauleitpläne nach entsprechender Abwägung aller Belange berücksichtigt.

Antrag gestellt, den Investor zur Berücksichtigung, Prüfung und mögliche Umsetzung des 10 Punkte Kataloges im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung aufzufordern.

1. In der Bauleitplanung ist nachhaltiges Bauen zur Gewerbeansiedlung aufzunehmen und durchzusetzen. Hierbei sollen Gewerbetreibende angehalten werden, die zukünftige Planung mit einem sog. „Gründach“ vorzunehmen. In der Bauleitplanung ist festzulegen, dass mindesten 1/3 der neu ansiedelnden Betriebe ein Gründach ausweisen.
2. Die neuen Gewerbebetriebe werden angehalten die Energiegewinnung durch PV-Anlagen u. a. mit Batteriespeicher zu forcieren und unter anderem selbst zu nutzen. Sowohl Fassaden als auch Dachanlagen können entsprechend mit PV-Anlagen ausgestattet werden. In der Bauleitplanung ist festzulegen, dass mindesten 1/3 der neu ansiedelnden Betriebe die eigene Energiegewinnung im Gewerbegebiet realisieren müssen.
3. Jeder Betrieb sollte eine Regenwassernutzung mindestens für die WC-Anlagen umsetzen.
4. Zukunftsorientiert sollte jeder Betrieb eine E-Ladestation vorhalten. In der Bauleitplanung ist festzulegen, dass mindesten 1/3 der neu ansiedelnden Betriebe E-Ladestationen im Gewerbegebiet umsetzen.
5. Bei Umsetzung von nachhaltigen Bauten ist zu prüfen, ob die Gewerbesteuer dem jeweiligen Betrieb einer 75 %igen Umsetzung für 5 Jahre gesenkt werden kann.

Zu 1.: Die nebenstehende Regelung, dass 1/3 der ansiedelnden Betriebe ein Gründach anzulegen haben, ist entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung nicht möglich, da es sich um ein sogenanntes „Windhundsprinzip“ handelt. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Zu 2.: Die nebenstehende Regelung, dass 1/3 der ansiedelnden Betriebe die eigene Energiegewinnung im Gewerbegebiet realisieren müssen ist entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung nicht möglich, da es sich um ein sogenanntes „Windhundsprinzip“ handelt. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Allerdings wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, derzufolge ab einer bestimmten Dachflächengröße mindestens 50 % des Daches mit Photovoltaikmodulen zu belegen sind. Der Anregung wird damit gefolgt.

Zu 3.: Diese Anregung betrifft die Ebene der Planumsetzung und wird daher an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die nebenstehende Regelung, dass 1/3 der ansiedelnden Betriebe eine E-Ladestation vorhalten müssen ist entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung nicht möglich, da es sich um ein sogenanntes „Windhundsprinzip“ handelt. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Zudem obliegt die Entscheidung pro oder contra einer Elektromobilität dem jeweiligen Gewerbetreibenden, zumal auch weitere alternative Antriebsformen (z. B. Autogas, Wasserstoff) zur Diskussion stehen.

Allerdings wird im Zuge der Planumsetzung geprüft, ob öffentliche Ladestationen für PKW und Fahrräder sinnvollerweise im Bereich des Einzelhandelsvollsortimenters anzuordnen sind.

Zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, betrifft allerdings nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Anregungen und Hinweise

6. Im Rahmen der nachhaltigen Planung des Gewerbegebietes ist der Klimamanager des Landkreises Osterholzes für Beratungen frühzeitig einzubinden.

7. Der Investor wird verpflichtet eine Grünzone als Erholungsraum während der Pausen für Mitarbeiter der jeweiligen Betriebe einzuplanen. Diese Planung bietet sich aufgrund der rückwärtigen Begrünung zur Wörpe auch an.

8. Der bereits angeregte Grünstreifen um das neue geplante Gewerbegebiet ist umgehend - bereits mit dem 1. Spartenstich - anzulegen, um eine großzügige Begrünung zu den benachbarten Flächen zur Wörpe und der rückwärtig bestehenden Wohnbebauung herzustellen. Eine etwaige parkähnliche Begrünung soll auch der Naherholung an der Wörpe dienen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zu 6.: Eine Einbeziehung des Klimamanagers ist bereits insofern erfolgt, als dass dieser als Teil des Landkreises Osterholz in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird eine weitere Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Der Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

Eine weitere Einbeziehung erfolgt üblicherweise auf der nachgelagerten Ebene, bei der konkreten Ansiedlung von Unternehmen

Zu 7.: Grundsätzlich sind die jeweiligen Betriebe verpflichtet, ihren Mitarbeitern Räume für Pausen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der typischen norddeutschen Witterungsbedingungen kann ein Pausenbereich in einer öffentlichen Grünzone erfahrungsgemäß nur eingeschränkt genutzt werden. Dementsprechend wurde von einer Einplanung eines entsprechenden Aufenthaltsbereiches abgesehen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit dem Vollsortimenter und dem dort entstehenden Café die Innen- und Außensitzbereiche auch für Pausen zu nutzen. Zudem gestatten die textlichen Festsetzungen auch die Errichtung von kleinen Verkaufsstätten (z. B. Kiosk), die dann in der Regel auch Außensitzplätze anbieten.

Weiterhin können Mitarbeiter ihre Pausen auch bei einem Spaziergang an der Wörpe verbringen, da eine fuß- und radläufige Anbindung an den Weg Kötnerteilen im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zudem wird an der südlichen Plangebietsgrenze (wegbegleitend) eine *öffentliche Grünfläche* festgesetzt, in der auch Bänke aufgestellt werden dürfen, die dann auch von Mitarbeitenden in Pausenzeiten genutzt werden können.

Damit kann perspektivisch ein vielfältiges und abwechslungsreiches Angebot zur Verfügung gestellt werden.

Zu 8: Für die Umsetzung des Gewerbegebietes wird die Anlage der Erschließungsstraße und hier vor allem ihre Höhenlage maßgeblich für das Niveau der Gewerbegrundstücke sein. Dementsprechend ist es sinnvoll, die eingrünende Bepflanzung auch erst mit „Fertigstellung der Erschließungsanlage“ durchzuführen. Der Anregung, diese bereits „mit dem ersten Spartenstich“ umzusetzen wird daher nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Konkret wird dem Investor aufgegeben, die Begrünung selbst vorzunehmen und nicht erst mit dem Abverkauf des letzten Grundstückes durch die Flächenerwerber vornehmen zu lassen. Die Erwerber sollen vielmehr die Möglichkeit erhalten Kompensationsflächen beim Investor finanziell abgelden zu können. Der Investor selbst ist in enger Abstimmung mit der Gemeinde Grasberg sodann gehalten die Begrünung vorzunehmen. Die Begrünung ist damit bereits im Vorfeld in der Bauleitplanung aufzunehmen. Die Begrünung zur Wörpeseite hat Vorrang. Eine parkähnliche Begrünung mit Sitzgelegenheiten ist in angemessener Weise vorzunehmen.

9. Die Oberflächenentwässerung ist ordnungsgemäß durch die Gewerbetreibenden zu gewährleisten.

10. Ferner sind Vorkehrungen für den Hochwasserschutz vorzunehmen und ausreichend Retentionsraum vorzuhalten. Die notwendigen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sind in Zusammenarbeit mit dem NLWKN (Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz) zu berücksichtigen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die randliche Eingrünung nach Westen und Süden dient dazu das Gewerbegebiet ggü. der freien Landschaft abzuschirmen und in eben diese einzubinden. Damit handelt es sich um eine naturschutzfachliche Anpflanzung und keine „parkähnliche Begrünung“. Allerdings wird diese durch die Regelung, auch eine Baumreihe anzupflanzen, im Bereich der Wörpe dazu führen, dass perspektivisch der Naherholungswert hier gesteigert wird. Die öffentliche Grünfläche längs des Weges wird sich ebenfalls positiv auf den Erholungswert auswirken. Diese Anregung wird damit dem Grunde nach durch den Bebauungsplan umgesetzt.

Die Anlage der äußeren Eingrünung sowie der Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Flächen erfolgt durch den Investor. Zudem wird auch die naturschutzfachliche Kompensation durch den Investor vorgenommen und ebenso wie die Kosten für die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstückspreis umgelegt. Der Anregung wird damit gefolgt.

Bezogen auf die Anregung, im Bereich der Wörpe Sitzgelegenheiten vorzusehen, wird dies durch eine *öffentliche Grünfläche* längs des Weges Köthnerteilen berücksichtigt.

Der Anregung wird damit gefolgt.

Zu 9. und 10: Aufgrund der anstehenden Böden ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich, so dass eine zentrale Regelung erfolgen muss. Dementsprechend ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches den anfallenden Niederschlag (auch bei Starkregenereignissen) vollständig aufnimmt und gedrosselt in die Wörpe einleitet. Damit wird sichergestellt, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet der Wörpe ergeben. Das Konzept wurde zudem mit der Unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband bereits abgestimmt.

Das NLWKN wird ebenso wie der GLV und die untere Wasserbehörde zudem im weiteren Planaufstellungsverfahren beteiligt und können somit die vorgelegten Unterlagen prüfen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bereits in der Bauausschusssitzung vom 03.09.2020 ist die CDU-Fraktion aufgrund des Klimawandels auf die gebotene Nachhaltigkeit zur Neuplanung eines Gewerbegebietes eingegangen und hat die vorstehenden Punkte in der Bauausschusssitzung angekündigt, dass die Forderungen zur Bauleitplanung schriftlich beantragt werden. Dieser Antrag soll in der nächsten Bauausschusssitzung beraten werden.

1.9 SPD Ortsverein Grasberg – Ratsfraktion

(Stellungnahme vom 26.01.2021)

Die SPD-Ratsfraktion beantragt, dass bei der weiteren Bauleitplanung - siehe oben – die folgenden ökologischen Gesichtspunkte in den Beratungen der Ausschüsse Berücksichtigung finden:

- flächensparende Bauweise
- Schaffung von Grünflächen / Anpflanzungen
- Verwendung durchlässiger Versiegelungsmaterialien

Der Antrag wird in die Abwägung eingestellt und mit den Unterlagen zur Beratung des Entwurfes für die öffentliche Auslegung zur Beratung vorgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit können Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben werden, die dann der Abwägung durch die politischen Gremien der Gemeinde unterworfen werden. Eine „Beantragung“ ist damit formal nicht möglich, so dass die nebenstehenden Aspekte in den Abwägungsprozess einbezogen werden.

Im Bebauungsplan ist einerseits die Grundflächenzahl so festgesetzt, dass die für eine Bebauung nunmehr in Anspruch genommenen Flächen gut ausgenutzt und damit eine Inanspruchnahme weiterer Freiflächen vermieden werden kann. Zudem sind maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, die auch eine mehrgeschossige Bebauung bzw. höhere Hallen für gewerbliche Zwecke ermöglichen. Damit wird der Anregung gefolgt.

Entsprechend der Anregung des Landkreises aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde nunmehr ein Grünordnungsplan als landschaftsplanerischer Fachplan erstellt. Seine Aussagen werden bei der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes, soweit es möglich ist, berücksichtigt. Der Anregung wird damit gefolgt.

Eine Regelung betreffend die Verwendung durchlässiger Versiegelungsmaterialien ist im Bebauungsplan nicht erfolgt, da dies bei Gewerbegebieten oft den betrieblichen Anforderungen widerspricht. So müssen Bewegungsflächen oft vollflächig versiegelt sein, um beispielsweise die Lagerung von Material im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Anforderungen zu erfüllen.

Weiterhin werden durchlässige Versiegelungen nur dort festgesetzt, wo Böden vorliegen, die die Versickerung von Niederschlagswasser gestatten, was vorliegend nicht der Fall ist. Zudem ist für eine gewerbliche Bebauung auch bei durchlässigen Versiegelungsmaterialien erforderlich, einen tragfähigen

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

überlassen werden festzulegen, welche Art der Wärmeversorgung zum tragen kommt. Damit können einerseits die spezifischen betrieblichen Belange (z. B. Nutzung von Abwärme aus einem Produktionsprozess), andererseits aber auch zukünftige innovative Möglichkeiten der Wärmeerzeugung (z. B. aus Wasserstoff) berücksichtigt werden. Dieses Vorgehen entspricht der Intension der Gemeinde, mit diesem Gewerbegebiet auch in die Zukunft gerichtete Themen „mit zu denken“. Mit der Festlegung auf nur eine Art der Wärmeerzeugung wäre dies nicht möglich.

Ausgearbeitet: Bremen, den 24.10.2023

instara

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