



**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)

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Samtgemeinde Tarmstedt
- Gemeinde Worpswede
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Regionales Landesamt für Schule und Bildung Lüneburg

ANREGUNGEN UND HINWEISE**1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1.1 Landkreis Osterholz**

(Stellungnahme vom 09.02.2021)

Zu o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

1. Belange der Raumordnung

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan:

In der bisherigen Kurzbegründung zu den o.g. Bauleitplanungen wird ausgeführt, dass Bauleitpläne den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (vgl. S. 3). Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus die **Grundsätze der Raumordnung** gem. § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zu berücksichtigen sind. Die bisherige Kurzbegründung führt ab S. 3 eine Vielzahl von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf. Hierbei sollte wegen der unterschiedlichen Rechtswirkung (s.o.) zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterschieden werden.

Erforderlich ist, dass die Ziele der Raumordnung nicht nur aufgeführt werden, sondern je Ziel geprüft und begründet dargelegt wird, ob es tatsächlich auch beachtet wird. Ferner ist darzulegen, inwieweit die einzelnen Grundsätze der Raumordnung in der planerischen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben. Die Ziele und Grundsätze ergeben sich aus dem gültigen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP).

Zu 1.:

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Im Entwurf der Begründungen der Bauleitpläne wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erfolgen.

Anregungen und Hinweise

Weiterhin zu berücksichtigen sind **sonstige Erfordernisse der Raumordnung**. Diesbezüglich weise ich darauf hin, dass das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) derzeit geändert wird und der entsprechende Entwurf seit dem 20.01.2021 für die Dauer des Beteiligungsverfahrens bis voraussichtlich 19.03.2021 vom Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) unter der Internetadresse www.LROP-online.de bereitgestellt wird. Gem. § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) gelten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Ich rege an, die Begründungen zu o.g. Bauleitplänen entsprechend zu ergänzen.

Die Bauleitplanung soll u.a. die Errichtung eines **Verbrauchermarktes** ermöglichen. Daher weise ich besonders auf die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel hin (vgl. LROP Kapitel 2.3 und RROP Kapitel 2.2). Zu entsprechenden Zielen der Raumordnung gehören

- das Kongruenzgebot grundzentral (LROP Kapitel 2.3, Ziffer 03),
- das Konzentrationsgebot (LROP Kapitel 2.3, Ziffer 04),
- das Integrationsgebot (LROP Kapitel 2.3, Ziffer 05),
- das Abstimmungsgebot (LROP Kapitel 2.3, Ziffer 07) sowie
- das Beeinträchtigungsverbot (LROP Kapitel 2.3, Ziffer 08).

Die bisherige Kurzbegründung greift diese Ziele der Raumordnung teilweise bereits auf. Das Abstimmungsgebot findet jedoch noch keine Erwähnung. Ich weise darauf hin, dass gem. RROP dazu das Moderationsverfahren IMAGE des Kommunalverbundes Niedersachsen / Bremen e. V. genutzt werden soll. Ich rege daher an, diesbezüglich mit dem Kommunalverbund Kontakt aufzunehmen.

Der vorgesehene Standort für den Verbrauchermarkt liegt im Zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Grasberg gem. RROP. Das Konzentrationsgebot würde an diesem Standort somit beachtet.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentrenrelevant sind - wie beim beabsichtigten Verbrauchermarkt - sind nur innerhalb

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des zwischenzeitlich aufgestellten kommunalen Einzelhandelskonzeptes und einer konkret auf den Standort bezogenen Einzelhandelsbegutachtung (Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse) kann die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen werden. Die Begründung mit Stand Entwurf wird dementsprechende Aussagen enthalten.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, welches von der Gemeinde am 20.07.2021 beschlossen wurde. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch das IMAGE-Verfahren durchgeführt, an dem u. a. auch der Landkreis Osterholz teilgenommen hat. Im Ergebnis des IMAGE-Verfahrens wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben in Abstimmung mit dem Landkreis Osterholz und der IHK Stade mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist und der Standort regional abgestimmt wurde. Der Anregung wurde somit gefolgt.

Es ist zutreffend, dass der Standort für den Verbrauchermarkt im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde liegt. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es wird auf die vorstehenden Aussagen zum Abstimmungsgebot verwiesen.

Anregungen und Hinweise

der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Die Frage, ob ein Standort als städtebaulich integriert angesehen werden kann, orientiert sich eng an den im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) als „EH-Innenstadt / -Ortskern / -Stadtteilzentrum“ dargestellten „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ (vgl. Kapitel 2.4 der Kurzbegründung). Gem. Arbeitshilfe des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) zu Abschnitt 2.3 des LROP (s.u.) kann die integrierte Lage im Sinne des LROP räumlich und funktional weiter gefasst sein als der zentrale Versorgungsbereich, wenn sie, — sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegend“ -, diesen funktional ergänzt (s. o.g. Arbeitshilfe, Ziffer 5.9). Der geplante Standort für den Verbrauchermarkt liegt jedoch außerhalb dieses Bereichs und schmiegt sich auch nicht an. Somit würde eine entsprechende Bauleitplanung - derzeit - gegen das Integrationsgebot verstoßen (vgl. Kurzbegründung S. 13).

Gem. Kurzbegründung beabsichtigt die Gemeinde jedoch, den zentralen Versorgungsbereich neu festzulegen und erarbeitet dazu zunächst bereits ein kommunales Einzelhandelskonzept. Die Kurzbegründung enthält bereits einen Vorschlag zur Abgrenzung des Ergänzungsbereichs zum zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kurzbegründung S. 14). Bedenken gegen diesen Vorschlag habe ich nicht. Ich rege jedoch dazu dringend an, zunächst die Abgrenzung mit dem Kommunalverbund abzustimmen und eine entsprechende Änderung des RZEHK bzgl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Grasberg zu erwirken.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes (grundzentral) und des Beeinträchtigungsverbotes verweise ich auf die näheren Festlegungen des LROP Kapitel 2.3 und RROP Kapitel 2.2. Weiterhin verweise ich auf die bereits o.g. Arbeitshilfe des ML zu Abschnitt 2.3 des LROP. Die Arbeitshilfe steht auf den Internetseiten des ML zum Download bereit:

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde das kommunale Einzelhandelskonzept aufgestellt, welches am 20.07.2021 durch den 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 in Abstimmung mit dem Landkreis Osterholz und der IHK Stade mitgeteilt, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Der Anregung wurde somit gefolgt.

Aufgrund des zwischenzeitlich aufgestellten kommunalen Einzelhandelskonzeptes und einer konkret auf den Standort bezogenen Einzelhandelsbegutachtung (Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse) kann die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen werden. Die Begründung zum Entwurf wird dementsprechende Aussagen enthalten.

Anregungen und Hinweise

<https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung/landesplanung/landesraumordnungsprogramm/arbeitshilfe-einzelhandel-158056.html>

Ich rege an, im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens zu prüfen, ob für den beabsichtigten Verbrauchermarkt das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot beachtet werden. Sofern dies der Fall ist, wäre in den Begründungen darzulegen, warum von einer Beachtung der Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

Gegenstand der gutachtlichen Prüfungen sollte auch die Nachnutzung des derzeitigen Standortes des vorhandenen Edeka-Marktes sein. Die gewünschte Nachnutzung sollte beschrieben und ihre rechtliche Sicherung dargelegt werden. Dies halte ich sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich für wichtig.

Hinsichtlich der Darstellung bzw. Festsetzung einer **gewerblichen Baufläche** bzw. eines Gewerbegebietes erkennt die Kurzbegründung zu recht, dass entsprechende Fläche im RROP als Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt sind und dies einer entsprechenden Bauleitplanung entgegensteht. Die Gemeinde hat daher mit Schreiben vom 15.01.2021 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Ich werde daher erst nach Prüfung des Antrages bzw. Abschluss des Zielabweichungsverfahrens zu diesem Aspekt der Planung weiter Stellung nehmen können.

Der entsprechende Bereich liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Gem. Kap. 3.5.2, Ziffer 03 RROP soll in den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrundeliegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden. Fachliche Grundlagen für die Festlegung des Vorbehaltsgebietes im RROP waren die Lage im Auebereich eines Nebengewässers des Nds. Fließgewässerschutzsystems und in einem Bereich, der die fachlichen Voraussetzungen für eine

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Siehe vorstehende Ausführungen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass als Nebenbedingung für ein positives Ergebnis neben einer Überplanung des Altstandortes auch eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde getroffen werden muss, in der auf den Bestandsschutz der Einzelhandelsnutzung als Lebensmittelmarkt verzichtet wird. Die Gemeinde wird dies mit dem Eigentümer über einen städtebaulichen Vertrag regeln.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass erst nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens weiter Stellung zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorranggebiet genommen werden kann. Da ein weiterer Beteiligungsschritt gesetzlich vorgeschrieben ist, besteht im weiteren Verfahren die Möglichkeit dazu.

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

Der Hinweis auf die Lage im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung hierzu bereits enthalten.

Anregungen und Hinweise

Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsrahmenplan erfüllt.

Gem. Kap. 2.3, Ziffer 14 RROP soll eine möglichst große Attraktivität der Industrie- und Gewerbegebiete für Investoren und die dort arbeitenden Menschen durch eine funktionsgerechte und grünplanerische Gestaltung gewährleistet werden. Die Gebiete sollen entsprechend durchgrünt und in die freie Landschaft durch Anpflanzungen eingebunden werden. Die genannten Grundsätze der Raumordnung wären entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des vorgesehenen **Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes** in einem Überschwemmungsgebiet (s.a. Punkt 7 dieser Stellungnahme) weise ich darauf hin, dass gem. Ziffer 11, Kapitel 3.2.4 LROP Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten sind. Ich verweise diesbezüglich auf den Beschluss des OVG Lüneburg vom 20.03.2014 (1 MN 7/14 -, juris) und dort insbesondere auf den 2. Leitsatz. Ich rege daher dringend an, das Regenrückhaltebecken nicht weiter im Überschwemmungsgebiet vorzusehen.

2. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange

Zum Bebauungsplan:

Ich rege aus Gründen der Verkehrssicherheit an, **Zufahrten** von den Gewerbegebietsflächen zu den südlich und nördlich gelegenen

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung folgend, wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, um dem nebenstehend benannten Grundsatz Rechnung zu tragen. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um die Entwicklung eines Gewerbegebietes im ländlichen Raum handelt, so dass auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit für die Gewerbetreibenden und die Gemeinde (als Unterhaltungsträger öffentlicher Flächen) in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zur vorliegenden Planung erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Osterholz (Untere Wasserbehörde) und dem GLV Teufelsmoor zu dem geplanten Regenrückhaltebecken im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Wörpe. Im Ergebnis wurde der ersten Vorkonzeption des Regenrückhaltebeckens zugestimmt, die nicht nur die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zum Ziel hatte, sondern auch die Schaffung von ca. 10.000 m³ zusätzlichem Stauraum, um bei Hochwasserspitzen eine Entlastung zum Wohle der Allgemeinheit zu erwirken. Auf dieser Basis fand am 28.10.2021 eine Antragskonferenz statt, da aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes ein förmliches Verfahren erforderlich ist, um gem. § 78 Abs. 5 WHG das Vorhaben zuzulassen, siehe auch nachfolgende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde. Aufgrund der dort vorgetragenen Anforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht und der daraus resultierenden Pflege- und Unterhaltungskosten für die Gemeinde wurde von einer Umsetzung des Regenrückhaltebeckens an diesem Standort jedoch Abstand genommen. Eine nunmehr ausschließlich für das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser konzeptionierte Rückhalteanlage liegt jetzt innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Der Anregung wird damit gefolgt.

Zu 2.:

Der Anregung wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Verkehrsflächen (die außerhalb des Geltungsbereichs liegen) auszu-schließen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Attraktivität des Gewerbegebietes rege ich an, eine **Durchgrünung des Plangebietes** mit geeigneten Baum- und Strauchbepflanzungen, zumindest innerhalb der Verkehrsräume, festzusetzen.

Ich rege an zu prüfen, öffentliche Parkplätze auch für LKW festzusetzen.

3. Belange des Immissionsschutzes

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan:

Die Kurzbegründung legt in Kapitel 6.5 dar, dass ein **schalltechnisches Gutachten** im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt wird. Eine Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes werde ich daher erst nach Vorlage des Gutachtens abgeben.

4. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Zum Bebauungsplan:

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Ich weise jedoch darauf hin, sollten im Zuge von Baumaßnahmen **Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte** (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen ist (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 / 930 3274).

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes gefolgt und geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist bereits ein Erschließungsplaner mit der Konzeptionierung der Erschließungsanlagen beauftragt. Das Konzept sieht bereits vor, dass öffentliche Parkplätze für LKW innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche eingerichtet werden. Diese wird entsprechend dimensioniert dann im Bebauungsplan festgesetzt. Von einer gesonderten Ausweisung dieser Bereiche mittels Planzeichen wird bewusst abgesehen, damit sie im Rahmen der Planumsetzung flexibel verortet werden können. Der Anregung wird indirekt gefolgt.

Zu 3.:

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallgutachten wurde erarbeitet und wird dem Entwurf als Anhang beigelegt. Die gutachterlichen Ergebnisse fließen zudem als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Zu 4.:

Der nebenstehende Hinweis wird in Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

5. Belange des Denkmalschutzes

Zum Bebauungsplan:

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bislang nicht bekannt. Ich weise jedoch darauf hin, dass die Entdeckung von **Bodendenkmalen** (archäologischen Funden) nicht ausgeschlossen werden kann.

Daher rege ich an, einen nachrichtlichen Hinweis entsprechend § 14 NDSchG zu integrieren, der darauf hinweist, dass, sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, dies dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen ist (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan:

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz trifft folgende Aussagen:

- Das Plangebiet weist keinen „Wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ auf.
- Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen „Wichtigen Bereichs für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ mit bedeutender Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie C) und gegebener Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu einem Siedlungsschwerpunkt. Wörpedorf wird als Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt teilweise in einen „Wichtigen Bereich für Boden, Wasser, Klima, Luft“ mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung.

Gemäß der summarischen Entwicklungs- und Maßnahmenkarte des Landschaftsrahmenplanes gehört die südwestliche Hälfte des

Zu 5:

Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Plangebietes zu einem großräumigen Bereich, der die fachliche Voraussetzung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Landschafts- und Grünordnungsplan

Für die Aufstellung von Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen ist die Gemeinde zuständig (§ 4 NAGBNatSchG). Die Erforderlichkeit richtet sich nach § 11 Absatz 2 BNatSchG.

Die Gemeinde verfügt über einen Landschaftsplan. Ich rege an, diesen für die gegenständliche Bauleitplanung auszuwerten und die Auswertung in der Begründung zu dokumentieren.

Ferner rege ich an, einen Grünordnungsplan für den Bebauungsplan einschließlich seiner Umgebung aufzustellen, der sich insbesondere mit der Durchgrünung des Plangebietes und seiner äußeren Abschirmung insbesondere zur Wörpe hin befasst sowie konzeptionell das Thema der Naherholung (Rundwege, Wegebeziehungen) aufgreift. Denn der süd-östlich an das Plangebiet grenzende Weg „Kötnerteilen“ ist eine wichtige Wegeverbindung für die Naherholung in Grasberg. Der Weg ist zudem Teil von regional bedeutsamen Ausflugsrouten und Spazierwegen.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt in nur geringer Entfernung zum EU-FFH-Gebiet Nr. 33 „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor — Teilgebiet Wörpe“, das durch das Naturschutzgebiet NSG OHZ 4 „Untere Wörpe“ nationalrechtlich gesichert wurde.

Pläne sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines EU-FFH-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG). Daher ist zunächst im Sinne einer Vorprüfung zu ermitteln, ob für das Vorhaben die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung bezogen auf das EU-FFH-Gebiet notwendig ist. Dies ist zu bejahen, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summation) überhaupt geeignet ist, das EU-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis auf die rechtlichen Grundlagen des NAGBNatSchG wird zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg datiert auf April 1995, so dass seine Aussagen als nicht mehr aktuell zu betrachten sind. Gleiches gilt dem Grund nach auch für den im Jahr 2000 veröffentlichten Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz. Da dieser die aktuelleren landschaftsplanerischen Planungsaussagen enthält wird er im Umweltbericht angeführt. Auf eine Auswertung des Landschaftsplanes wird dagegen verzichtet. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt, allerdings wird sich der Bearbeitungsbereich entsprechend der naturschutzrechtlichen Systematik auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen. Zudem wird der Grünordnungsplan auf eine zeichnerische Darstellung beschränkt, da sowohl die Begründung zum Bebauungsplan, als auch der Umweltbericht ausreichen, um die vorgesehenen Maßnahmen zu erläutern.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Gemeinde sieht „*als verfahrensführende Behörde*“ ebenfalls das Erfordernis aufgrund des nahegelegenen EU-FFH-Gebietes eine Verträglichkeitsprüfung zu erarbeiten, um zu ermitteln, ob das geplante Vorhaben die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung bezogen auf das EU-FFH-Gebiet notwendig ist. Dabei werden auch angrenzende Vorhaben, wie z. B. geplante Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung, mit berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können. Die Frage, ob die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung notwendig ist, prüft und entscheidet die Gemeinde als verfahrensführende Behörde (§ 26 Abs. 1 NAGBNatSchG) im Benehmen mit mir.

Die Vorprüfung kann in der Regel auf der Grundlage der bereits vorliegenden Unterlagen des EU-FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes i.V.m. einer Beschreibung der geplanten Vorhaben und deren möglicher Wirkfaktoren erfolgen. Spezielle Kartierungen sind für diesen Prüfschritt nicht notwendig. Ich rege an, den Prüfvorgang und das Ergebnis in den Begründungen zu den Bauleitplänen darzulegen.

Sofern im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen des EU-FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes nicht ausgeschlossen werden können, wird im Folgenden die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung erforderlich sein (§ 1 a Abs.4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BNatSchG).

Auf folgende etwaige Auswirkungen sollte die Vorprüfung insbesondere eingehen:

- Einleitungen von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet
- Lärm- und Lichtimmissionen
- Scheueffekte, durch das Heranrücken der Bebauung und durch Bewegungen im Plangebiet.

Gemäß § 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet OHZ 4 „Untere Wörpe“ sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des NSG oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Dies gilt auch für Handlungen und Maßnahmen, die von außen in das NSG hineinwirken. Es ist daher im Planverfahren zu prüfen, ob von den geplanten Nutzungen solche Auswirkungen in das Naturschutzgebiet ausgehen können.

Um einen Verstoß gegen die Naturschutzgebietsverordnung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt und damit aus Sicht der Gemeinde das Benehmen hergestellt.

Der Anregung wird gefolgt.

Den obenstehenden Anregungen entsprechend, wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des EU-FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden können. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise wurden bei der Erarbeitung der Vorprüfung berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung der Vorprüfung und des Umweltberichts berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Vermeidungsmaßnahmen in der Bauleitplanung berücksichtigt. Zudem wird nunmehr die zwischen geplantem Gewerbegebiet und Wörpe gelegene Fläche für die Kompensation genutzt, um nachteilige Auswirkungen auf das NSG Wörpe zu vermeiden.

Anregungen und Hinweise

Daher bitte ich insbesondere Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung von Lärm- und Lichtemissionen und zur Anlage einer dichten und hohen Eingrünung von mindestens 10 m Breite zwischen Gewerbegebiet und Wörpeniederung zu treffen.

Eingriffsregelung

Auch unabhängig vom Naturschutzgebiet rege ich an, im Gewerbegebiet eine im Hinblick auf Insekten und Fledermäuse verträgliche Beleuchtung vorzusehen.

Des Weiteren rege ich an, das Gewerbegebiet mit hochstämmigen Bäumen entlang der Erschließungsstraße, um die Parkplätze oder zu ihrer Gliederung und ggf. an den Grundstücksgrenzen der Gewerbebetriebe zu versehen. Neben der positiven gestalterischen Wirkung sind hiermit wertvolle Wirkungen für das Klima sowie für Insekten, Vögel und Fledermäuse in dem ansonsten stark versiegelten Gebiet verbunden (vgl. auch die Ausführungen zum Grünordnungsplan).

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt, indem nunmehr an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes 10,0 m breite *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt werden. Über den Grünordnungsplan, der begleitend zum Bebauungsplan erarbeitet wird, wird die genaue Zusammensetzung und Qualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt. Damit wird eine effektive Eingrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Bezogen auf den Aspekt der Lärm- und Lichtemissionen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verstöße gegen die Naturschutzgebietsverordnung auszuschließen. Den diesbezüglichen Anregungen wird damit ebenfalls gefolgt.

Der Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Der Anregung wird damit gefolgt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes werden die nebenstehenden Aspekte geprüft. Bezogen auf Großbaumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken möchte die Gemeinde zu Gunsten der Anlage von Fotovoltaikanlagen allerdings keine Regelungen treffen, die in der Zukunft zu Konflikten durch Verschattung führen können.

Es ist zwar zutreffend, dass es sich durch das geplante Gewerbegebiet um einen anthropogen geprägten Lebensraum handelt wird, in der Abwägung ist aber auch zu berücksichtigen, dass

- a) ein Teilbereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 als Gewerbegebiet festgesetzt ist und
- b) die weiteren Flächen sich in einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (Maisacker) befinden

und damit ebenfalls keinen großen Habitatwert für die nebenstehend benannten Artengruppen besitzen. Um dem bauleitplanerischen „Verbesserungsgebot“ Rechnung zu tragen werden allerdings Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des Gewerbegebietes vorgesehen.

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen werden Regelungen zur Nutzung von Solarenergie in den Bebauungsplan aufgenommen, die damit

Anregungen und Hinweise

Ich rege an, die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen, da es sich nach Landschaftsrahmenplan teilweise um ein Gebiet mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung handelt.

In der Kurzbegründung wird dargelegt, dass ein Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes vorgesehen ist. Falls das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 734 geplant ist, weise ich darauf hin, dass diese Fläche Teil des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Grasberg werden sollte, um im Zusammenhang wasserbauliche Maßnahmen zur Renaturierung der Wörpe durch führen zu können. Ein Regenrückhaltebecken sollte diese Option nicht einschränken.

Belange der Wasserwirtschaft

Zum Bebauungsplan:

In der Kurzbegründung wird unter Punkt 6.2 dargelegt, dass anfallendes Oberflächenwasser in ein neu zu errichtendes **Regenrückhaltebecken** auf der Fläche südlich des Plangebietes eingeleitet werden soll. Diese Fläche liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wörpe. Ich rege an zu prüfen, ob das geplante Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden sollte, um spätere Genehmigungsverfahren zu erleichtern. Dafürsprechen würde der direkte inhaltliche Zusammenhang zwischen geplanter Bebauung und der ausschließlich hierfür vorgesehenen und zwingend notwendigen Entwässerungsinfrastruktur.

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist hier jedoch gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt. Allerdings könnte ich als Untere Wasserbehörde davon abweichend gem. § 78 Abs. 2 WHG dies ausnahmsweise zulassen.

Sollte der Bereich des Regenrückhaltebeckens nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden, wäre die Errichtung

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

sogar über den lokalen Ansatz einer „Verdunstungsleistung“ und Sauerstoffproduktion von hochstämmigen Bäumen hinausgehen.

Der Anregung wird damit grundsätzlich gefolgt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Bodengutachten erstellt welches zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Dementsprechend ist auch für die Bestandsituation nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet diesbezüglich eine Bedeutung besitzt.

Die Begründung wird entsprechende Ausführungen enthalten.

Das Regenrückhaltebecken ist inzwischen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, siehe dazu auch die diesbezüglichen vorstehenden Ausführungen.

Das Flurstück 734 kann damit weiterhin als Kompensationsfläche im Rahmen des gemeindlichen Kompensationsflächenpools genutzt werden und wird für die vorliegende Bauleitplanung auch entsprechend genutzt.

Zwischenzeitlich wurden der Planungsansatz zur Lage des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Bebauungsplangebietes wieder fallengelassen, siehe vorstehende Ausführungen zu diesem Thema. Der Empfehlung der unteren Wasserbehörde wird damit gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich dennoch verboten. Allerdings könnte die Bebauung ggf. gem. § 78 Abs. 5 WHG zugelassen werden, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Dies wäre nur der Fall, wenn das Becken ebenerdig ohne Erhöhungen und Aufwallungen ausgeführt wird, sodass bei Hochwasser der Wasserstand und der Abfluss hydraulisch nicht nachteilig verändert wird. Der alleinige Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsvolumens reicht an dieser Stelle demnach nicht aus. Ich gebe darüber hinaus zu bedenken, dass ein ebenerdig geplantes und abgedichtetes Becken aufgrund der extrem hohen, teilweise bis an die Geländeoberfläche reichenden Grundwasserstände nur über eine dauerhafte Grundwasserhaltung mittels Drainagen und Pumpen betrieben werden kann, um dem großen Auftrieb entgegenzuwirken.

Aus diesen Gründen empfehle ich, das Regenrückhaltebecken außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorzusehen.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass die geplanten **naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen**, die im Überschwemmungsgebiet der Wörpe liegen, das Hochwassergeschehen nicht negativ beeinflussen dürfen.

1.2 Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung Osterholz (KNV)

(Stellungnahme vom 30.01.2021)

Die Gemeinde Grasberg plant die Neuausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich Grasberg West. Die angeschlossenen

Der Empfehlung wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um Flächen des gemeindeeigenen Kompensationsflächenpools handelt wird der nebenstehende Hinweis im Zuge der konkreten Maßnahmenausarbeitung berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die vorliegende Planung „Widerspruch“ eingelegt wird. Im Rahmen der laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise

Naturschutzverbände legen hiermit Widerspruch gegen diese Planung ein. Der Widerspruch wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. In der Tat wird dieser siedlungsnaher Bereich entlang der Wörpe intensiv zur Naherholung genutzt. Er stellt er den einzigen siedlungsfreien Raum im Bereich Grasberg dar, der über einen Rundweg erschlossen ist und nicht von Autos befahren wird. "Der Weg um die Kläranlage" ist Grasbergs einziger Rundweg im Grünen. Er wird von Joggern, Spaziergängern und zum Ausführen von Hunden beständig frequentiert.

Dass trotz der vielen Neubaugebiete keine Alternativen zur Naherholung geschaffen wurden und vielfach Straßen zum Spaziergang genutzt werden müssen, bedauern die Grasberger Bürger sehr. Aus diesem Grund sollte zumindest der einzig vorhandene Naherholungsbereich aus kommunalem Interesse zur Erholungsvorsorge vollständig erhalten bleiben.

Anders als in der Begründung dargestellt, würde die Realisierung der geplanten großflächigen Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der vorrangig zu sichernden Erholungsfunktion des Gebiets, die mit strikter Bindungswirkung über das Regionale Raumordnungsprogramm festgelegt ist, nach sich ziehen und den Vorgaben des RROPs damit widersprechen. Dennoch ist die Gemeinde bemüht, über ein Zielabweichungsverfahren von dieser mit Sinn und Zweck festgesetzten vorrangigen Zielsetzung abweichen zu können. Sie lässt dabei außer Acht, dass die fachliche Eignung und die an die Fläche gestellten

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

sollen diese Anregungen und Hinweise bezogen auf ihren Aufgabenbereich vorbringen. Ein Widerspruch kann dagegen nur gegen einen ergangenen Bescheid eingelegt werden, was nicht der Fall ist.

Wie in der Kurzbegründung bereits ausgeführt wurde, hat die Gemeinde aufgrund der Lage von Teilflächen des Plangebietes in einem *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* einen Antrag auf Zielabweichung beim Landkreis Osterholz gestellt. Mit Bescheid des Landkreises Osterholz vom 21.02.2023 wurde „*die Abweichung von dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP 2011) hier als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft*“ zugelassen. Ein Konflikt mit der raumordnerischen Zielvorgabe besteht damit nicht mehr.

Der Hinweis auf die Bedeutung des Rundwegs wird zur Kenntnis genommen. Da der nebenstehend erwähnte Weg nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist, bleibt auch die Möglichkeit diesen für die Naherholung zu nutzen bestehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird er sogar durch eine fuß- und radläufige Anbindung vom Gewerbegebiet in Richtung Wörpe gestärkt, da nun auch weitere Bevölkerungskreise diesen nutzen können. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche entlang des Weges Könterteilen festgesetzt, in der auch Bänke aufgestellt werden dürfen, um den Erholungswert zu steigern.

Die nebenstehenden Bedenken hinsichtlich der Ausweisung von Wohngebieten in der Vergangenheit und dem Fehlen von weiten Naherholungsbereichen werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Planung allerdings nicht relevant.

Im Landschaftsrahmenplan ist nicht nur das Plangebiet, sondern der größere westlich gelegene Bereich als Vorranggebiet ausgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass durch die Inanspruchnahme für das in Rede stehende Plangebiet diese Bedeutung nicht vollständig verloren geht. Mit Bescheid des Landkreises Osterholz vom 21.02.2023 wurde „*die Abweichung von dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP 2011) hier als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft*“ zudem zugelassen.

Die lokale Bedeutung für die Naherholung besteht aus Sicht der Gemeinde durch die Nähe der Wörpe und das Spazierengehen in einer

Anregungen und Hinweise

Nutzungsansprüche nicht einfach an andere Stelle transferiert werden können.

Zudem liegt das Plangebiet im Niederungsbereich der Wörpe. Die betroffenen Flächen gehören zwar nicht (mehr) zum direkten Überschwemmungsgebiet des Flusses, werden aber bei stärkeren Niederschlägen auch heute noch teilweise überstaut (Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz 2000). Auch wenn das Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken verzögert in den Vorfluter eingespeist wird, wird durch die großflächige, fast bis an die Wörpe heranreichende Versiegelung und die Hochwasserproblematik im Bereich der Ortslage Wiesendamm deutlich verschärft. Statt eine Bebauung potenzieller Retentionsräume voranzutreiben sollte die Gemeinde unter der Berücksichtigung von Klimawandel und Hochwasserschutz die Wörpe naturnah entwickeln. Dies wird auch im Gewässerentwicklungsplan Wörpe empfohlen und ist zur Erhaltung und Entwicklung des FFH-Gebiets Wörpe angesagt.

Weiterhin ist die Ortschaft Wörpedorf im Landschaftsrahmenplan des Landkreises in dem Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung als Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild charakterisiert. Die Ortslage würde durch ein großflächiges Gewerbegebiet in diesem Bereich verschandelt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Flußlandschaft. Diese Bedeutung ist damit im Wesentlichen südlich des Weges Könterteilen gegeben, nur eingeschränkt dagegen für die großflächigen Ackerflächen nördlich. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen landschaftsgerechten südlichen und westlichen Eingrünung, der festgesetzten *öffentlichen Grünfläche* und der Nutzung des südlich des Weges gelegenen Flurstückes für die naturschutzfachliche Kompensation ist nicht davon auszugehen, dass die lokale Bedeutung einen gravierenden Verlust erfährt.

Die nebenstehenden Bedenken werden daher nicht geteilt.

Aufgrund des Vorkommens von bindigen Böden im Plangebiet kann es - ebenso wie in anderen Bereichen mit Böden einer verminderten Sickerfähigkeit - zu einem temporären Wasserstau auf der Fläche kommen. Dies ist gerade für Flußniederungen charakteristisch und damit auch für alle wöpenahen Bereiche innerhalb und außerhalb der Ortslage. Dementsprechend wird im Rahmen der Planung dafür Sorge getragen, dass einerseits eine geordnete, den rechtlichen Anforderungen entsprechende Oberflächenentwässerungskonzeption erarbeitet wird und andererseits der Retentionsraum der Wörpe keine Beeinträchtigung erfährt. Damit soll ausdrücklich vermieden werden, dass durch das Plangebiet nachteilige Auswirkungen auf Altanlieger entstehen.

Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes sind zutreffend. Allerdings wird bei dieser Einschätzung aus lokaler Sicht nicht berücksichtigt, dass sich an diesem Ortsrand bereits ein Gewerbebetrieb (Zimmerei und Holzhandlung) befindet und zudem für einen Teilbereich auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Damit ist eine Veränderung des Ortsbildes bereits rechtlich zulässig.

Weiterhin handelt es sich bei dem Landschaftsrahmenplan entsprechend der Planungssystematik um eine Fachplanung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, dessen Aussagen in erste Linie als Grundlage für die Ausarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Verwendung finden. Daher ist es vorgesehen, dass diese Aussagen

Anregungen und Hinweise

Letztendlich ist die Notwendigkeit der Gewerbegebietsausweisung nicht nachvollziehbar. Neben der 9 als Baufläche dargestellt war, sind weitere 16 ha im Regionalen Raumordnungsprogramm als "Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe" nördlich des Wörpedorfer Rings ausgewiesen. Diese Flächen sind nach wie vor für Gewerbe "gesichert". Findet sich ein passender Investor, so wird auch dort in den kommenden Jahren weiter die Landschaft zugepflastert.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

auf lokaler Ebene durch die Städte und Gemeinden präzisiert und verifiziert werden.

Vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Bestandssituation (Zimmerei / Holzhandel) und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 teilt die Gemeinde die nebenstehenden Bedenken nicht.

Es ist eine Tatsache, dass sowohl auf Landkreisebene, als auch in der Gemeinde Grasberg – wie auch in weiteren Gemeinden – ein Mangel an Gewerbeflächen besteht. Die Gemeinde hat sich daher in den letzten ca. 15 Jahren sehr intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, wo neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden können. Dabei wurde auch der Landkreis eingebunden und hatte eigene Vorschläge vorgelegt. Das der Bedarf faktisch vorhanden ist zeigt sich aktuell eindeutig dadurch, dass die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken das mit der vorliegenden Planung zu schaffende Angebot bei weitem überschreitet.

Die Gemeinde hat sich in den letzten 10 Jahren auch intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob die benannte Vorrangfläche für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Wörpedorfer Ring“ entwickelt werden kann. Aufgrund der anstehenden ca. 6 m mächtigen Torfschicht und des hoch anstehenden Grundwassers wäre eine Entwicklung nur unter extrem hohem technischem und damit wirtschaftlichem Aufwand möglich. Auf diesen Sachverhalt hat die Gemeinde auch den Landkreis Osterholz hingewiesen, um zu erwirken, dass dieses Vorranggebiet zukünftig herausgenommen wird.

Dementsprechend 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 [...]“.

In diesem Gutachten wird zudem ein Bedarf an Gewerbeflächen für die Gemeinde Grasberg angeführt, als auch eine besondere Eignung.

Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

1.3 Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

(Stellungnahme vom 27.01.2021)

Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Planverfahren, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie für die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Marktes aus der Ortsmitte an den Ortsrand ermöglicht werden sollen. Die Beurteilung durch die IHK kann zur Klärung beitragen, ob das Vorhaben städtebaulich verträglich ist und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Zu der Ausweisung des Gewerbegebietes haben wir grundsätzlich keine Bedenken. Dem Vorhaben stehen wir aufgrund der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten positiv gegenüber, da das Gewerbeflächengutachten des Landkreises Osterholz angibt, dass sowohl für die Gemeinde Grasberg als auch für die umliegenden Gemeinden Lilienthal und Worswede, ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen vorhanden ist. Für eine abschließende Bewertung bedarf es allerdings noch der Analyse der textlichen Festsetzungen, die dem frühzeitigen Planentwurf noch nicht beigelegt waren.

Im Hinblick auf die Festsetzung des SO Gebietes für großflächigen Einzelhandel gebe ich für das weitere Planverfahren folgende Hinweise:

Großflächige Handelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Regel nur in integrierten Lagen möglich (Integrationsgebot), um die Versorgungsstruktur von Ortskernen und Zentren nicht zu gefährden. Der gewählte Standort laut B-Plan Nr. 51 befindet sich allerdings im planerischen Außenbereich – das Integrationsgebot wird nicht eingehalten. Insofern begrüße ich, dass parallel zum B-Plan aktuell ein Einzelhandelskonzept sowie ein Verträglichkeitsgutachten aufgestellt werden. Erst nach Vorlage dieser Untersuchungen kann eine abschließende Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit der Bauleitplanung seitens der IHK erfolgen.

Ich erlaube mir bereits im Vorwege auf Kriterien hinzuweisen, die nach LROP zwingend einzuhalten sind, falls ein Nahversorgungs-Standort

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen und dass die IHK dem Vorhaben positiv gegenübersteht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes und eines Verträglichkeitsgutachten begrüßt wird. Zwischenzeitlich liegen diese vor und wurden sowohl mit dem Landkreis Osterholz als untere Raumordnungsbehörde, dem Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen e.V., als auch mit der IHK abgestimmt. Dementsprechend hält das geplante Einzelhandelsvorhaben die raumordnerischen Vorgaben ein.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

das Integrationsgebot nicht einhalten kann (siehe hierzu auch die vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, S. 53 ff.):

- Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (= Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.
- Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor (das nachweist, dass eine Ansiedlung an anderer Stelle in der Gemeinde, z.B. aufgrund von historisch dichter Bebauung oder speziellen Grundstückszuschnitten nicht möglich ist).
- Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.
- Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.
- Der alternative Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
- ...verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten
- ... ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden

Ich bitte diese Hinweise bei der Aufstellung der Gutachten und in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für Ihre Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Der Landkreis Osterholz erhält dieses Schreiben in Kopie.

Wir bitten um weitere Beteiligung und Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Der Anregung wurde gefolgt, siehe vorstehende Ausführungen.

Der Anregung wird gefolgt.

1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 29.01.2021)

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte LM. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten — u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden — zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Schutzgut Boden wird entsprechend den geltenden Anforderungen des Baugesetzbuches und den fachlich anerkannten Bewertungs- und Bilanzierungsmodellen im Umweltbericht berücksichtigt. Dabei wird auch die nebenstehend benannte Datenbasis zu Grunde gelegt.

Der Anregung wird insofern gefolgt

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und — wenn möglich — in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, allerdings liegt für das Plangebiet inzwischen ein eigenes Bodengutachten vor, auf das zurückgegriffen werden kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 27.01.2021)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung der Planunterlagen und nehmen wie folgt Stellung:

Innerhalb der o. g. Fläche befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom, die unbedingt bestehen bleiben müssen. In den südlichen Nebenanlagen der Wörpedorfer Straße befinden sich 6 Kabelrohre, die mit Gf-Kabel belegt sind und Erdkabel aus Cu. Die Kabelrohrtrasse verschwenkt zwischen der Wörpedorfer Straße 9A und 14A auf einer Länge von ca. 450 m auf den angrenzenden Privatgrund.

Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, entsprechend dem anliegenden Formblatt zu veranlassen.

Einen Lageplanausschnitt unserer Anlage haben wir beigelegt.

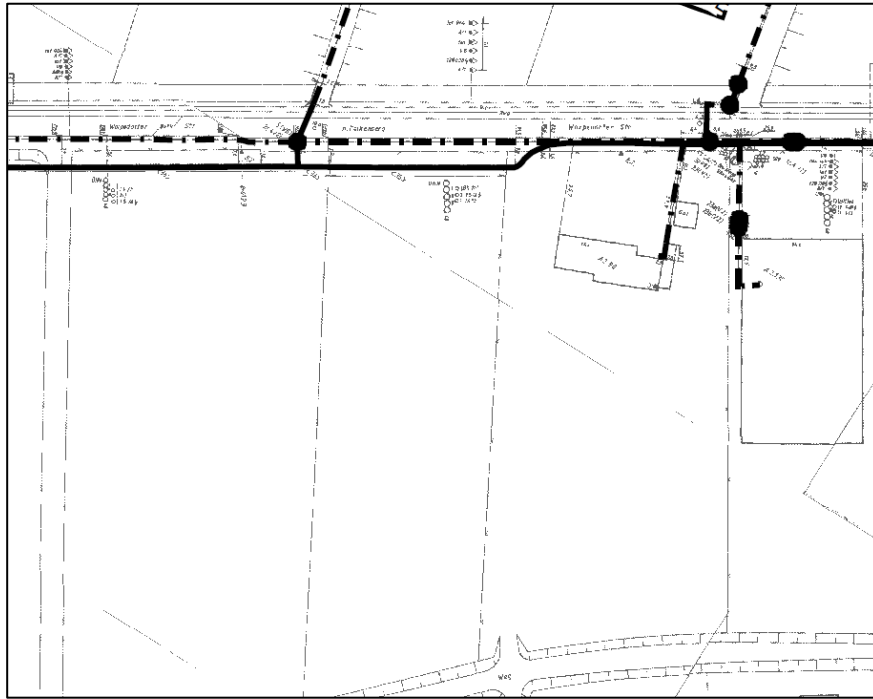
Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die bestehen bleiben müssen. Allerdings liegt keine grundbuchrechtliche Sicherung vor. Ungeachtet dessen wurden entsprechend einer weiteren Nachfrage zur Lage der Leitungen diese inzwischen eingemessen. Demzufolge liegen sie innerhalb der Bauverbotszone und werden auf Grundlage der Einmessung als mit *Leitungsrechten zu belastenden Fläche zu Gunsten der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)* festgesetzt. Damit bleiben sie in ihrem Bestand gesichert.

Der Anregung wird damit gefolgt.

Der nebenstehenden Anregung kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt werden. Hierzu muss die Telekom Deutschland GmbH Kontakt mit dem Grundstückseigentümer aufnehmen, da es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung handelt.



1.6 Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor (Stellungnahme vom 22.01.2021)

Der GLV Teufelsmoor ist als gesetzlicher Unterhaltungsverband Nr. 68 Teufelsmoor zuständig für die Unterhaltung und Pflege der südlich des Planungsgebietes gelegenen Wörpe als Gewässer II. Ordnung. Unter 6.2 der Kurzbegründung wird ausgeführt, dass erst im weiteren Planungsverlauf genauere Aussagen zur Oberflächenentwässerung getroffen werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept und eine Vorplanung für ein Regenrückhaltebecken erarbeitet, welches innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Damit kann verbindlich gewährleistet werden, dass es durch das Plangebiet zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Starkregenereignissen kommt. Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet und die / oder die Wörpe ergeben sich daher nicht. Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung des mit dem Entwässerungskonzept beauftragten Planungsbüros und dem GLV statt, in dem von Seiten des GLV mitgeteilt wurde, dass keine Bedenken gegen die vorgesehene Einleitung bestehen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Mehrere Hochwasserereignisse um die Jahrtausendwende haben uns gezeigt, dass es sich hier wasserwirtschaftlich um einen äußerst sensiblen Bereich handelt. Seinerzeit waren u. a. Teile der Wohnbebauung am „Wiesendamm“ sowie öffentliche Gebäude gewässeraufwärts in der „Findorffstraße“ akut gefährdet. Gemeindevertretern und betroffenen Anwohnern sind die Ereignisse sicher noch präsent. Vor einigen Jahren wurde nicht zuletzt deshalb ein Überschwemmungsgebiet für die Wörpe ermittelt und gesetzlich festgesetzt. Dieses grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde ist vorgesehen, das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken auf der Fläche zwischen künftigem Gewerbegebiet und Wörpe zwischenspeichern und gedrosselt abzuleiten. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Es ist dabei aber zu beachten, dass die Funktionalität dieses Zwischenspeichers auch bei einem Hochwasserfolgeereignisses gewährleistet sein muss.

Wir bitten um Beteiligung des Verbandes bei der weiteren wasserwirtschaftlichen Planung.

1.7 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 21.01.2021)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.12.2020. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Planungsabsicht hat sich dahingehend geändert, dass das Regenrückhaltebecken nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden, die bestehen bleiben müssen. Allerdings liegt keine grundbuchrechtliche Sicherung vor. Ungeachtet dessen wurden entsprechend einer weiteren Nachfrage zur Lage der Leitungen diese inzwischen eingemessen. Demzufolge liegen sie innerhalb der Bauverbotszone und werden auf Grundlage der Einmessung als mit *Leitungsrechten zu belastenden Fläche zu Gunsten der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)* festgesetzt. Damit bleiben sie in ihrem Bestand gesichert.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Anregungen und Hinweise

N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

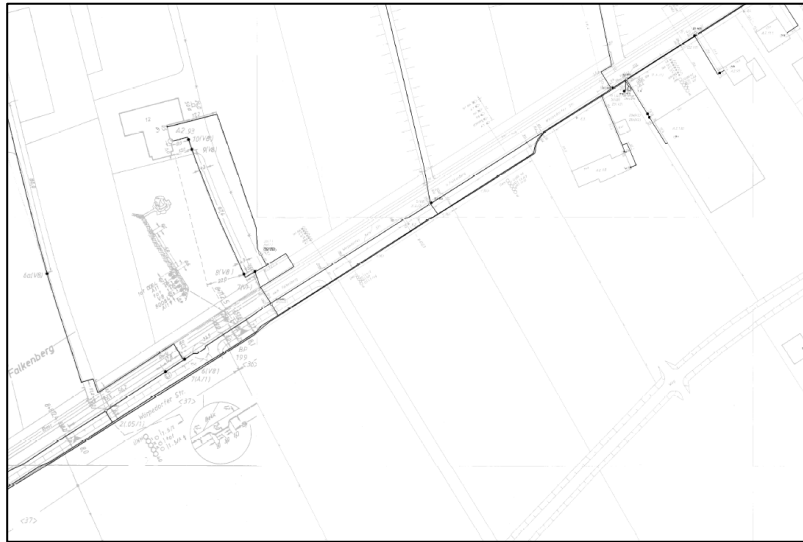
Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Einwände geltend gemacht werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.



1.8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Bremervörde

(Stellungnahme vom 11.01.2021)

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Grasberg wie folgt Stellung.

Änderungsbereich 1

Keine Bedenken

Änderungsbereich 2

Es bestehen Bedenken. Rd. 5,7 ha landwirtschaftlich nutzbare Grundfläche werden dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Änderungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegen die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes bestehen. Dementsprechend wird in der Begründung das Erfordernis dafür entsprechend den Anforderungen des BauGB vertieft dargelegt.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

1.9 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden

(Stellungnahme vom 12.01.2021)

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen,

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Erfordernis zur Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes auch auf Landkreisebene ausdrücklich festgestellt wurde. Das Gewerbeflächengutachten des Landkreises Osterholz bestätigt, dass sowohl für die Gemeinde Grasberg als auch für die umliegenden Gemeinden Lilienthal und Worpswede, ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen vorhanden ist.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Grasberg darauf hinwirken, dass das im regionalen Raumordnungsprogramm nördlich des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“ ausgewiesene *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* gestrichen wird, so dass im Umkehrschluss diese Flächen dann ausschließlich für die Landwirtschaft genutzt werden können.

Die Gemeinde Grasberg besitzt seit etlichen Jahren einen Kompensationsflächenpool, der darauf ausgerichtet ist Flächen beiderseits der Wörpe ökologisch aufzuwerten und gleichzeitig den Retentionsraum zu vergrößern. Bei den dafür in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich in der Regel um solche, die aufgrund der Bodenfeuchte und des schmalen Grundstückszuschnittes nicht optimal zu bewirtschaften sind. Damit wird auch bei der Auswahl von Ersatzflächen in besonderem Maße auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht genommen.

Der Anregung folgend wird die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beachtung der genannten Punkte keine Bedenken bestehen.

Der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt, wobei auf die Bauverbotszone im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme verwiesen wird.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

2. Die geplante verkehrliche Erschließung befindet sich außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Landesstraße 133, daher sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind entsprechende Abbiegestreifen zu planen und umzusetzen.
3. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für die geplante Anbindung des Sonder- u. Gewerbegebietes an den nordwestlichen Fahrbahnrand der Landesstraße in Abschnitt 40 bei Station 1.358 im Zuge der L 133 ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.
4. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau des geplanten Knotenpunktbereichs L 133 „Wörpedorfer Straße“ / Planstraße „Sonder- u. Gewerbegebiet“ in Abschnitt 40 bei Station 1.358 im Zuge der L 133 und zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
5. In dem Einmündungsbereich der geplanten Zu- u. Ausfahrt zum Sonder- u. Gewerbegebiet sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m/110 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind für die erforderlichen Abbiegestreifen ausreichend dimensioniert.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Verkehrsgutachten wurde in der Zwischenzeit erarbeitet und wird dem Entwurf der Begründung als Anhang beigelegt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine entsprechende Kennzeichnung dieser Bereiche in der Planzeichnung vorgenommen und ein textlicher Hinweis auf die freizuhaltenden Sichtflächen aufgenommen. Der Anregung wird damit gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

6. Bei der Planung des Knotenpunkts sind insbesondere die Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ im gesamten Planungsbereich und beidseitig der Straße zu berücksichtigen. Ein entsprechender Prüfbericht ist mir im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.
7. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Sicherheitsaudit der Phase 4 „Vor Verkehrsfreigabe“ und nach der ersten Betriebszeit der Phase 5 „Nach Verkehrsfreigabe“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.
8. Vor Bauausführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der L 133 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Grasberg und dem Land Niedersachsen, vertreten durch den Leiter des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
9. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
10. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

1.10 Niedersächsische Landforsten – Forstamt Rotenburg

(Stellungnahme vom 13.01.2021)

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

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

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

Die Lage und Größe der Waldfläche ergeben sich aus dem Google-Luftbild (s. unten).

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Bitte wird nach den Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes zum Baugesetzbuch entsprochen.

Dem Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG vom 21. März 2002) ist in § 2 (Wald und die übrige freie Landschaft) folgendes zu entnehmen:

- „(1) Die freie Landschaft besteht aus den Flächen des Waldes und der übrigen freien Landschaft, auch wenn die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Bestandteile dieser Flächen sind auch die zugehörigen Wege und Gewässer.
- (2) Nicht zur freien Landschaft gehören
1. Straßen und Wege, soweit sie aufgrund straßengesetzlicher Regelung für den öffentlichen Verkehr bestimmt sind,
 2. Gebäude, Hofflächen und Gärten,
 3. Gartenbauflächen einschließlich Erwerbsbaumschulen und Erwerbsobstflächen sowie
 4. Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.“

Bei dem von den Niedersächsischen Landesforsten als Wald eingestuften Gehölzbestand handelt es sich um einen Teil des Gartens des Grundstückes Wörsdorfer Straße Nr. 14a. Dieses war bis zum Tod des Eigentümers im Jahr 2010 durchgehend selbst bewohnt und diente über Jahrzehnte sowohl Wohnzwecken als auch der gewerblichen Nutzung als Arztpraxis. Im hinteren Grundstücksbereich, auf dem Flurstück 201/5, befanden sich ein künstlich angelegter Gartenteich sowie Büsche und Bäume, die als Sichtschutz angepflanzt wurden.

Anregungen und Hinweise



Bei einer mit Waldbäumen bestandenen Grundfläche, kommt es zur Beurteilung, ob es sich um eine Waldfläche im Sinne des NWaldLG handelt, immer auf den tatsächlichen Zustand oder nach Nutzung des Baumbestandes auf das wahrscheinliche Erscheinungsbild vor dem Abtrieb an. Hierbei ist es unerheblich, wie und ob die Fläche in Katasterunterlagen, im Grundbuch, in Landschaftsrahmenplänen, Flächennutzungsplänen oder sonstigen Verzeichnissen deklariert wurde. Auch ist es unerheblich, wer Eigentümer der jeweiligen Fläche ist oder wie der Eigentümer selbst die Fläche beurteilt oder nutzt. In diesem Fall ist es daher ohne Belang, dass die ehemaligen Großbäume bereits gefällt worden sind. Die Fläche ist und bleibt bis zu einer eventuellen Umwandlung eine Waldfläche im Sinne des NWaldLG. In diesem Fall ist es daher ohne Belang, dass die ehemaligen Großbäume bereits gefällt worden

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Nach dem Tod des Eigentümers stand das Objekt drei Jahre leer und das Grundstück wurde von den Erben nicht weiter gepflegt. Ab September 2013 hatten die Erben das Haus dann wieder zu Wohnzwecken vermietet. Anfang Januar 2018 ist das Haus mit Grundstück veräußert worden und ist bis zum heutigen Tage an ein Bauunternehmen vermietet, das dort seine Mitarbeiter unterbringt. Der Garten wurde seitdem nicht mehr genutzt und gepflegt, so dass es im hinteren Grundstücksbereich zu einer Verwilderung der Büsche und Bäume gekommen ist.

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

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

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche nicht um Wald im Sinne des NWaldLG handelt.

Anregungen und Hinweise

sind. Die Fläche ist und bleibt bis zu einer eventuellen Umwandlung eine Waldfläche im Sinne des NWaldLG.

Zur Erleichterung von Waldumwandlungen (WU) für Waldflächen bis zu 2.500 m² im bebauten Bereich hat der Gesetzgeber folgende Ausnahmen gemäß NWaldLG § 8 (3) 2 [1] festgelegt: Liegt Wald mit einer Gesamtgröße von bis zu 2.500 m² innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so kann eine Umwandlung genehmigt werden, sofern nicht bei der nach Satz 1 vorzunehmenden Abwägung das öffentliche Interesse an der Sicherung der genannten Waldfunktionen weit überwiegt.

(4) 1 Eine Waldumwandlung soll nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Hierdurch besteht bei dieser Planung die Möglichkeit, eine WU im Rahmen der Abwägung ermöglicht zu bekommen. In diesem Fall halte ich ein Ausgleichsverhältnis von 1:1,2 für erforderlich, wenn standortsgemäße Laubbäume angepflanzt werden.

Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt Nordheide /Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche nicht um Wald im Sinne des NWaldLG handelt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG für die in Rede stehende Fläche keine Anwendung findet, selbst wenn es sich um Wald handeln würde, da dieser auf Flächen abstellt, die sich in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) befinden. Die Fläche ist allerdings Bestandteil des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“, der für die Fläche bereits ein Gewerbegebiet festsetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG wäre in diesem Fall für eine Waldumwandlung eine Genehmigung der Waldbehörde nicht erforderlich.

Der Hinweis wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 8 Abs. 5 NWaldLG, können „*die Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 Sätze 1 und 3 [...] nicht verlangt werden, soweit [...] seit dem 1. April 2009 [...] eine natürliche Waldneubildung zugelassen wurde*“.

Wie einleitend ausgeführt, wurde das Grundstück nach dem Tod des vormaligen Eigentümers im September 2010 (d. h. nach dem 01. April 2009) sich selbst überlassen, so dass Büsche und Bäume verwilderten und sich der waldartige Zustand entwickelt hat. Basierend auf § 8 Abs. 5 NWaldLG wäre, selbst wenn es sich um Wald handeln würde, damit keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Bedenken, dass durch die vorliegende Planung Wald in Anspruch genommen wird und eine entsprechende Ersatzaufforstung erfolgen muss, werden nicht geteilt. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Wasser- und Abwasserverband Osterholz

(Stellungnahme vom 07.01.2021)

In dem Plangebiet verläuft auf den Grundstücken parallel zur Grenze der Wörpedorfer Straße (L 133) eine Trinkwassertransportleitung des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz, wie in den anliegenden Planunterlagen dargestellt. Der konkret vorhandene Abstand zu den Grundstücksgrenzen wäre bei Bedarf durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Entsprechende Vereinbarungen (wie als Muster anliegend) wurden mit den Grundstückseigentümern geschlossen.

Es sollte sichergestellt werden, dass diese Versorgungsanlagen nicht überbaut werden und Hochbauten einen ausreichenden Mindestabstand einhalten.

Eine eventuelle Bepflanzung sollte nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden.

Der Wasser- u. Abwasserverband Osterholz ist an der weiteren Planung zu beteiligen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet eine Trinkwassertransportleitung des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz befindet, die bestehen bleiben muss. Allerdings liegt für diese keine grundbuchrechtliche Absicherung vor. Um den genauen Verlauf der Leitung zu ermitteln, wurde nach Rückfrage bei dem WAV durch diesen der Verlauf in der Örtlichkeit verpflockt und darauf basierend dann eine Einmessung vorgenommen. Demzufolge liegt die Leitung innerhalb der Bauverbotszone und wird durch die Festsetzung einer mit *Leitungsrechten zu belastenden Fläche zu Gunsten der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)* in ihrem Bestand gesichert.

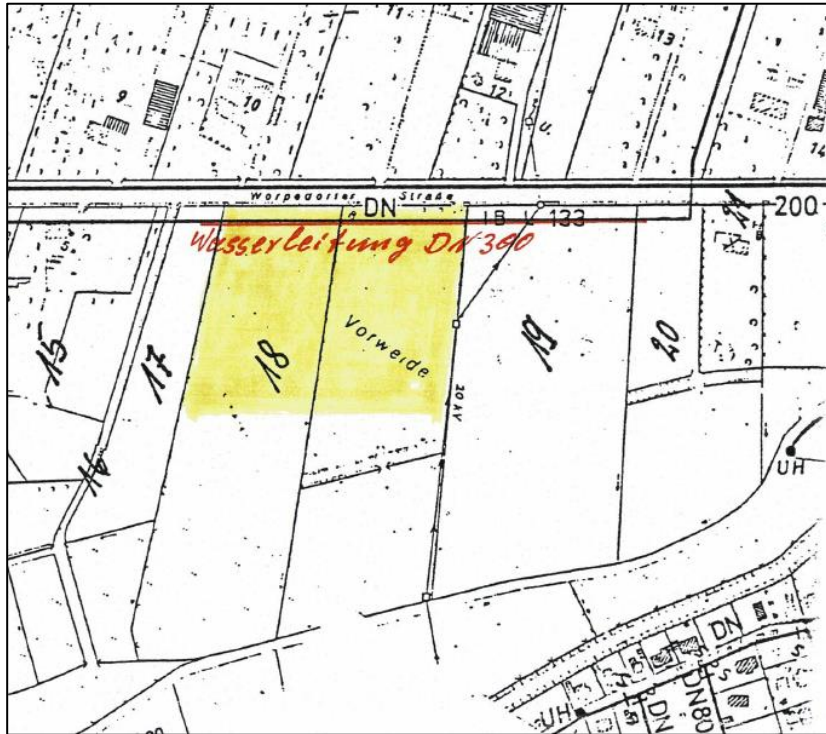
Der Anregung wird damit gefolgt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Anregung wird gefolgt.



1.12 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen –Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Stellungnahme vom 05.01.2021)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und daher eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. 1.13 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (Stellungnahme vom 22.12.2021) Die vorliegende Planung habe ich zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes werden Aussagen zu den - unter Berücksichtigung der anliegenden Wohnbauungen - zulässigen Emissionen für erforderlich gehalten. Angeregt wird die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für das geplante Gewerbegebiet im Änderungsbereich 2. Hierfür sind die seitens der Gemeinde bestehenden Zuordnungen für die Wohnhäuser (Baugebietszuordnung, z. B. Außenbereich, allgemeines Wohngebiet) zu Grunde zu legen. Diesbezüglich führten Sie bereits in der Kurzbegründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 51 aus, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet und vorgelegt wird. 1.14 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 21.12.2020) Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Damit wird sichergestellt, dass es zu keinen Immissionsschutzkonflikt kommt. Den Anregungen wird damit Rechnung getragen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH befinden. Diese liegen entsprechend dem abgerufenen Plan auf dem Online-Portal von Osten kommend bis zum Haus Nr. 14a offensichtlich innerhalb des Flurstückes der Wörpedorfer Straße, siehe nachfolgenden Plan. Bei der konkreten Umsetzung der Bauleitplanung wird die EWE ohnehin an der Erschließung beteiligt, so dass darüber auch die Sicherung des Bestandes gewährleistet ist.

Anregungen und Hinweise

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der benannten Online-Leitungsauskunft konnte der nachfolgende Plan entnommen werden, wobei keine Informationen abrufbar waren, welche Leitungsart (rote Linie) es sich handelt und wo deren genaue Lage ist.

Anregungen und Hinweise

Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

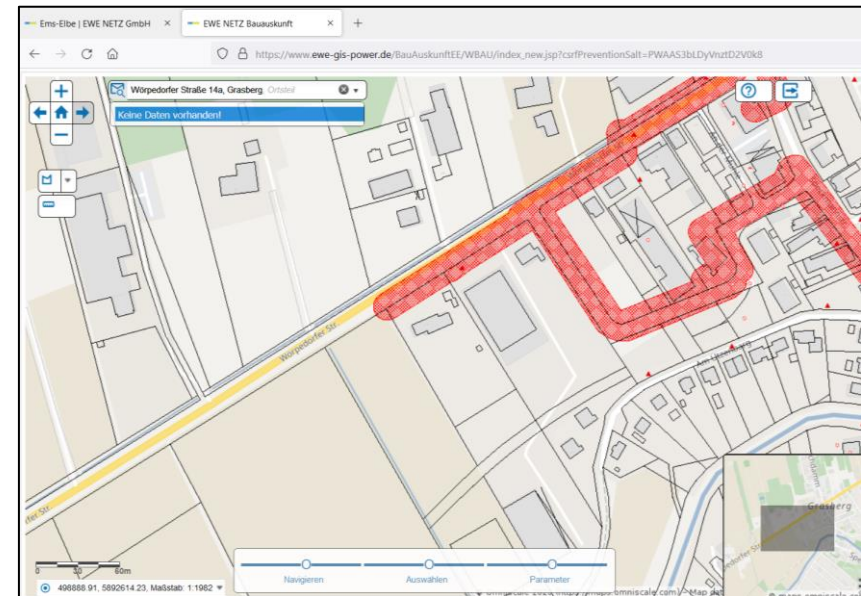
Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen

kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Güney unter der folgenden Rufnummer: 04721 5906-293.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Screenshot der digitalen EWE NETZ Bauauskunft vom 23.09.2021

Ausgearbeitet: Bremen, den 24.10.2023

instara

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