



GEMEINDE GRASBERG
Landkreis Osterholz

B E K A N N T M A C H U N G

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie
Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg-West“
Bekanntmachung der**

Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Durchführung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg-West“ beschlossen. In seiner Sitzung am 20.12.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg den Entwürfen zugestimmt und die öffentliche Auslegung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg-West“ beschlossen. Die Geltungsbereiche befinden sich südlich der Wörpedorfer Straße am Westrand der Ortschaft Grasberg, siehe Lageplan. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel und die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Rand des Grasberger Hauptortes.



Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg-West“, jeweils bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht, in der Zeit

vom 29.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024

während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Grasberg, Speckmannstraße 30, 28879 Grasberg, öffentlich ausgelegt. Die Planung kann auch im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:

<http://www.grasberg.de/default.cfm?mid=47476>

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB wird außerdem bekannt gegeben, dass gleichzeitig folgende umweltbezogene Stellungnahmen bereits vorliegen sowie folgende umweltbezogene Informationen verfügbar sind und ebenfalls mit ausgelegt werden:

Umweltbezogene Stellungnahmen:

1) Landkreis Osterholz (09.02.2021):

Belange der Raumordnung:

Hinweis, dass nicht nur die Ziele, sondern auch die Grundsätze der Raumordnung zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung darzulegen ist.

Hinweis, dass die gewerblichen Bauflächen / das Gewerbegebiet in einem Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft gem. Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) liegt und das diesbezüglich bereits ein Zielabweichungsverfahren beantragt ist.

Hinweis, dass die gewerblichen Bauflächen / das Gewerbegebiet zudem in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft liegt.

Bedenken betreffend das außerhalb des Plangebietes geplante Regenrückhaltebecken in einem Überschwemmungsgebiet, Anregung dieses außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorzusehen.

Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange:

Anregung, aus Gründen der städtebaulichen Attraktivität, eine Durchgrünung des Plangebietes mit geeigneten Baum- und Strauchbepflanzungen, zumindest innerhalb der Verkehrsräume, festzusetzen.

Belange des Immissionsschutzes:

Hinweis, dass eine Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes erst nach Vorlage des Schallgutachtens abgegeben werden kann.

Bodenschutz und Abfallwirtschaft:

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen und Altlasten vor.

Belange des Denkmalschutzes:

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bislang nicht bekannt. Hinweis, dass die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) nicht ausgeschlossen werden kann.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Hinweis auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, dass das Plangebiet in folgenden Gebieten liegt: „Wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“, „Wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“, „Wichtiger Bereich für Boden, Wasser, Klima, Luft“ mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung und dass die südwestliche Hälfte des Plangebietes zu einem großräumigen Bereich gehört, der die fachliche Voraussetzung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Anregung, den kommunalen Landschaftsplan auszuwerten und zu berücksichtigen.

Anregung, einen Grünordnungsplan für den Bebauungsplan einschließlich seiner Umgebung aufzustellen (Themen: Durchgrünung, äußere Abschirmung, insbesondere zur Wörpe, Naherholungsfunktionen).

Hinweis, dass der Weg „Kötnerteilen“ eine wichtige Wegeverbindung für die Naherholung in Grasberg und zudem Teil von regional bedeutsamen Ausflugsrouten und Spazierwegen ist.

Hinweis auf das angrenzende 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.

Anregung, eine Prüfung durchzuführen, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Hinweis, dass gemäß § 3 der NSG-VO OHZ 4 „Untere Wörpe“ alle Handlungen verboten sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des NSG oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Anregung, Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen (z. B. Regelung zu Lichtemissionen, Eingrünungsmaßnahmen).

Anregung, betreffend die Eingriffsregelung folgende Aspekte zu berücksichtigen: Insekten und fledermausverträgliche Beleuchtung, hochstämmigen Bäumen entlang der Erschließungsstraße, um die Parkplätze oder zu ihrer Gliederung und ggf. an den Grundstücksgrenzen der Gewerbebetriebe und Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers.

Bedenken gegen die Anlage des RRB außerhalb des Bebauungsplanes, da diese Fläche Teil des gemeindlichen Kompensationsflächenpools ist und in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Wörpe liegt.

Hinweis, dass Kompensationsmaßnahmen im ÜSG das Hochwassergeschehen nicht negativ beeinträchtigen dürfen.

2) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (29.01.2021):

Allgemeine Hinweise betreffend die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

3) Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor (22.01.2021):

Hinweis, dass für die Wörpe ein Überschwemmungsgebiet ermittelt und gesetzlich festgesetzt wurde und dieses unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.

Hinweis, dass die Planung eines Regenrückhaltebeckens für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zwischen künftigem Gewerbegebiet und Wörpe, um dieses dort zwischenzuspeichern und gedrosselt abzuleiten, begrüßt wird. Anregung zu beachten, dass die Funktionalität dieses Zwischenspeichers auch bei einem Hochwasserfolgeereignis gewährleistet sein muss.

4) Niedersächsische Landesforsten (13.01.2021):

Bedenken, da im südlichen Teil des Plangebietes eine Waldfläche (2.500 m²) vorhanden ist und kein Hausgarten.

Hinweis, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung im Verhältnis 1:1,2 erforderlich ist.

5) Landwirtschaftskammer Niedersachsen (11.01.2021):

Bedenken gegen die bauliche Inanspruchnahme von rd. 5,7 ha landwirtschaftlich nutzbare Grundfläche, Hinweis auf das besondere Begründungserfordernis.

Hinweis, dass für die Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

6) Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung Osterholz (30.01.2021):

Bedenken gegen die Planung aufgrund der Lage im Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Hinweis auf die besondere Bedeutung für die Naherholung („Der Weg um die Kläranlage“). Bedenken wegen der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Hinweis, dass das Plangebiet im „Niederungsbereich der Wörpe“ („potentieller Retentionsraum“) liegt, Bedenken wegen einer Verschlechterung der Hochwasserproblematik durch weitere Versiegelungen.

Bedenken gegen eine weitere Bebauung, da Grasberg im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (LRP) als „Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild“ aufgeführt ist.

Bedarf eines Gewerbegebietes wird mit Hinweis auf ein 16 ha großes "Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe" (RRÖP) nördlich des Gewerbegebietes „Wörpedorfer Ring“ angezweifelt.

7) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (22.12.2020):

Anregungen, Regelungen zum Schallschutz auf Grundlage eines Schallgutachtens zu treffen.

Umweltbezogene Informationen:

1) Umweltbericht: Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Menschen, Flächen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und –objekte, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

2) Biotopkartierung (16.12.2023): Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen

3) Schallgutachten (20.05.2021): Ermittlung der Schallauswirkungen der Planung auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen und der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen

4) Geruchsgutachten (15.06.2023): Untersuchung der Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen auf das Plangebiet

5) Verkehrsuntersuchung (15.02.2021): Ermittlung der durch das Plangebiet verursachten Verkehre und deren Auswirkungen

6) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (04.12.2023): Abschätzung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“

7) Oberflächenentwässerungskonzept (09/2023): Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung für das Bebauungsplangebiet

8) Baugrunderkundung (10.09.2019): Begutachtung der anstehenden Böden

9) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 (09.10.2023): Darlegung von Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie ökologische Festsetzungsempfehlungen

10) Artenschutzrechtliche Begutachtung (04.12.2023): Potentialabschätzung für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben werden. Ich weise darauf hin, dass gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird bezogen auf Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie

im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Sofern bei der Abgabe von Stellungnahmen personenbezogene Daten verarbeitet werden, erfolgt dies auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 des Nds. Datenschutzgesetzes (ND SG).

Grasberg, den 15.01.2024

DIE BÜRGERMEISTERIN
(Schorfmann)