



Begründung zur

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kirchdamm/
Seehausen II“)

Gemeinde Grasberg

- Vorentwurf - (Stand: 06.02.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	16
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	16
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	17
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	17
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	17
8.2	Immissionsschutz.....	17
8.3	Wasserwirtschaft.....	17
8.4	Verkehr	18
8.5	Wirtschaft	18
8.6	Ver- und Entsorgung.....	18

Anhang: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Erweiterung der Finkeisen GmbH (Ingenieurbüro Tetens GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.12.2023)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 0,76 ha große Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Grasberg, Gemeinde Grasberg. Er liegt östlich der Straße Kirchdamm (Kreisstraße 10) und am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Kirchdamm/ Seehausen. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Gemarkung Wörpedorf, Flur 1, Flurstücke 168/82 und 159/10. Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursivschrift*) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen.

Im Textteil sind die für die vorliegende Planung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung relevant.

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]*

Dabei sollen [...]

- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“*

1.1 05 *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“*

1.1 07 *„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.“*

⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtliche Grundlage zur bedarfsgerechten Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebiets ermöglichen. Vorliegend soll konkret für einen lokal etablierten Betrieb eine moderate Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Firmenstandort geschaffen werden. So können nicht nur Kosten und Ressourcen gespart werden, sondern darüber hinaus kann die vorhandene Infrastruktur genutzt sowie die nötige Neuversiegelung für die Firmenerweiterung so gering wie möglich gehalten werden. Damit wird den vorstehenden Grundsätzen entsprochen.

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

2.1 05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

2.1 07 *„[...] Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um*

- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können [...]*
- *die Auswirkungen auf den demografischen Wandel für die Dörfer abzuschwächen und als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“*

2.1 09 *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“*

- ⇒ Die Gemeinde Grasberg kann mit der vorliegenden Planung das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gemeindegebiet langfristig absichern und zukünftig verbessern. So können jüngere Menschen in Grasberg gehalten werden, die eine wohnortnahe Berufsausbildung in einem wachsenden Unternehmen mit Aufstiegschancen suchen. Dies kann helfen, negativen Entwicklungen hinsichtlich des demographischen Wandels in Grasberg entgegenzutreten. Gleichzeitig kann die Gemeinde anhand der vorliegenden Planung einen etablierten Arbeitgeber im Hauptort der Gemeinde halten und damit den zentralen Ort stärken.

Am 7. September 2022 wurde mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) auch das **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** um eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung ergänzt. Es beinhaltet, dass „die Neuversiegelung von Flächen [...] landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden“ soll. Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Im vorliegenden Planungsfall soll eine gewerbliche Entwicklung ausgeweitet werden durch Zurückgreifen auf eine Fläche, für die schon Baurecht besteht. Es findet somit planungsrechtlich lediglich eine Änderung und dadurch Vereinheitlichung der Nutzungsart im Geltungsbereich statt. Aufgrund dessen ist zu konstatieren, dass die vorliegende Bauleitplanung mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

1. Hochwasserrisikomanagement

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

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet entlang der Wörpe liegt etwa 1 km entfernt. Es wird in nordwestlicher Richtung zum Plangebiet durch die Wörpedorfer Straße (L 133) sowie die Findorffstraße und ihre Entwässerungsgräben begrenzt. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen und es besteht kein Zielkonflikt.

I.2.1 (Z) *„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

- ⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die vorhandene Entwässerungs-Infrastruktur nur geringfügig der neuen Nutzungsform angepasst werden muss. Bislang kam es bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen, sodass dies auch in Zukunft nicht erwartet wird.
- ⇒ Vorfluter und nächstgelegene Fließgewässer sind gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Wörpe, welche als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Ebenso ist die Wahrscheinlichkeit, dass eindringendes Meerwasser zu Überflutung des Plangebietes kommen könnte extrem gering, da das Plangebiet weit von der Küstenlinie entfernt liegt. Auswirkungen durch den Klimawandel sind als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko besteht.

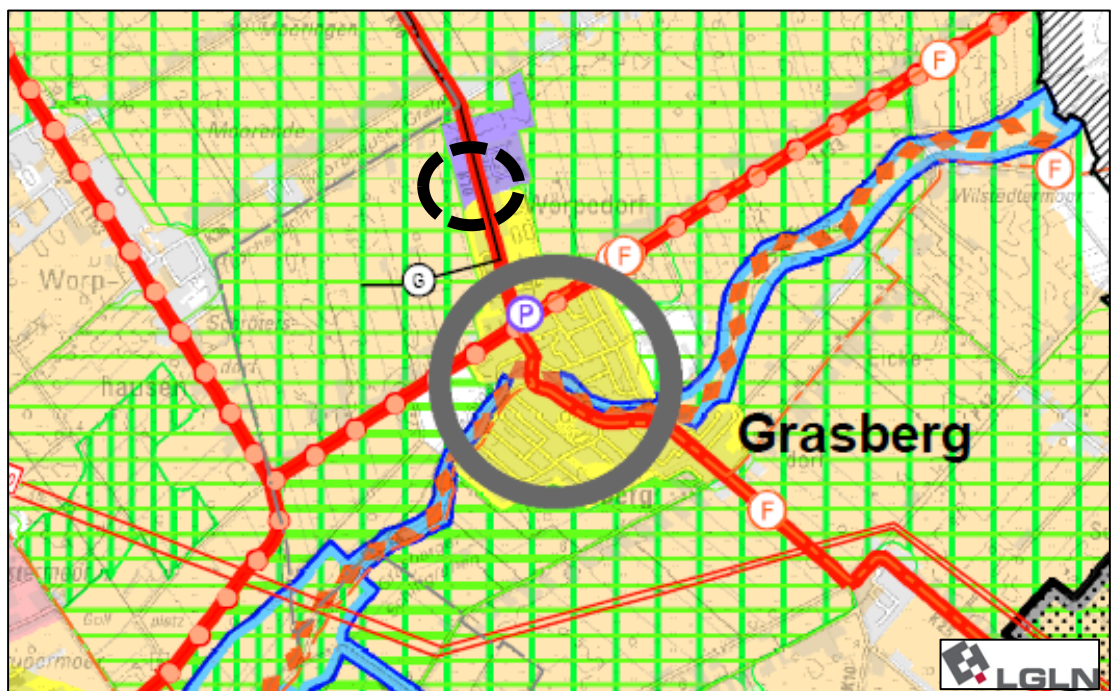


Abb. 2: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg; Lage des Plangebietes mit schwarzer Umrandung gekennzeichnet

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz (RROP 2011)**, welches am 05.07.2011 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet größtenteils (im Norden) als *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* dargestellt und im südlichen Teil als *Zentrales Siedlungsgebiet*. Die angrenzenden Flächen sind, ebenso wie das Plangebiet, als *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* oder als *zentrales Siedlungsgebiet* ausgewiesen.

Ferner liegt östlich des Plangebiets ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie ein *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Westlich des Plangebietes verläuft ein *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* bei dem es sich um die Kreisstraße 10 (Kirchdamm) handelt, sowie ein *Vorranggebiet Rohrfernleitung für Gas*. Darüber hinaus ist die Ortschaft Grasberg als *Grundzentrum* und damit verbunden großflächig als *Zentrales Siedlungsgebiet* dargestellt. Im Ort ist ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“* vorzufinden. Er kommt aus südlicher Richtung und knickt im Ortskern in östlicher Richtung nach Tarmstedt ab. In diesem zentralen Bereich ist auch ein *Vorranggebiet Park & Ride* verortet.

Dem Textteil des RROP Osterholz 2011 sind folgende **Ziele** und Grundsätze für die Planung zu entnehmen:

2.1 Zentrale Orte

2.1 01 *„Der Zentrale Ort in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist Mittelzentrum. Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentrum festgelegt.“*

2.1 02 *„Die Zentralen Orte in der Stadt Osterholz-Scharmbeck, der Samtgemeinde Hambergen sowie den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegt.“*

2.3 Siedungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere*

- *Der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *Der demografische Wandel,*
- *Die Interessen künftiger Generationen,*
- *Die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und*
- *Die ökologischen Auswirkungen*

Zu berücksichtigen.“

2.3 07 *„Der Freiraumverbrauch und die Zersiedlung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung sollen deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“*

2.3 08 *„Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Dabei sollen – möglichst auf der Basis eines Flächenkatasters – die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden.“*

⇒ Anhand der vorliegenden Planung kann die Ortschaft Grasberg ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum gerecht werden, indem sie wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Bevölkerung in Grasberg sichert. So können auch junge Menschen eine berufliche Zukunft mit Aufstiegsmöglichkeiten in Grasberg geboten werden durch die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des lokal etablierten Unternehmens.

⇒ Darüber hinaus spricht für die bedarfsgerechte Ertüchtigung eines lokalen Unternehmens am bestehenden Standort dessen integrierte Lage im Gewerbegebiet und gleichsam im Siedlungszusammenhang. Die vorliegende Planung ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen, da sie einen Lückenschluss zwischen den beiden bestehenden Nutzungen bildet. So kann der Rückgriff auf Flächen im Außenbereich vermieden werden.

3.3 Bodenschutz

3.3 02 „*Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. [...].*“

- ⇒ In der vorliegenden Planung werden größtenteils betriebseigene Flächen beplant, die bereits überwiegend baulich bzw. betrieblich genutzt werden. Zudem wird die südlich angrenzende Fläche hinzugenommen, für die planungsrechtlich bereits im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) Baurecht geschaffen wurde. Faktisch liegt diese Fläche jedoch noch brach bzw. ist für eine Abstandspflanzung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet vorgesehen. Damit wird nur in sehr geringem Maße unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen, die im Bestand allerdings kein Teil der freien Landschaft ist. Im südlichen Bereich, welcher planungsrechtlich noch der Wohnnutzung vorbehalten ist, findet zudem eine Umnutzung zu Gunsten des vorliegenden *Eingeschränkten Gewerbegebiets* statt. Somit wird dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

In der Zusammenschau ist zu konstatieren, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe nachfolgende Abbildung) der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) sowie als *Sondergebiet* „Campingplatz“ dar. Ebenso weisen die nördlich und östlich angrenzenden Flächen gewerbliche Bauflächen auf. Südlich grenzt eine *Wohnbaufläche* an das Plangebiet an. Westlich grenzt der Kirchdamm als Straßenverkehrsfläche an das Plangebiet. Südöstlich an das Plangebiet grenzt ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Sport.“

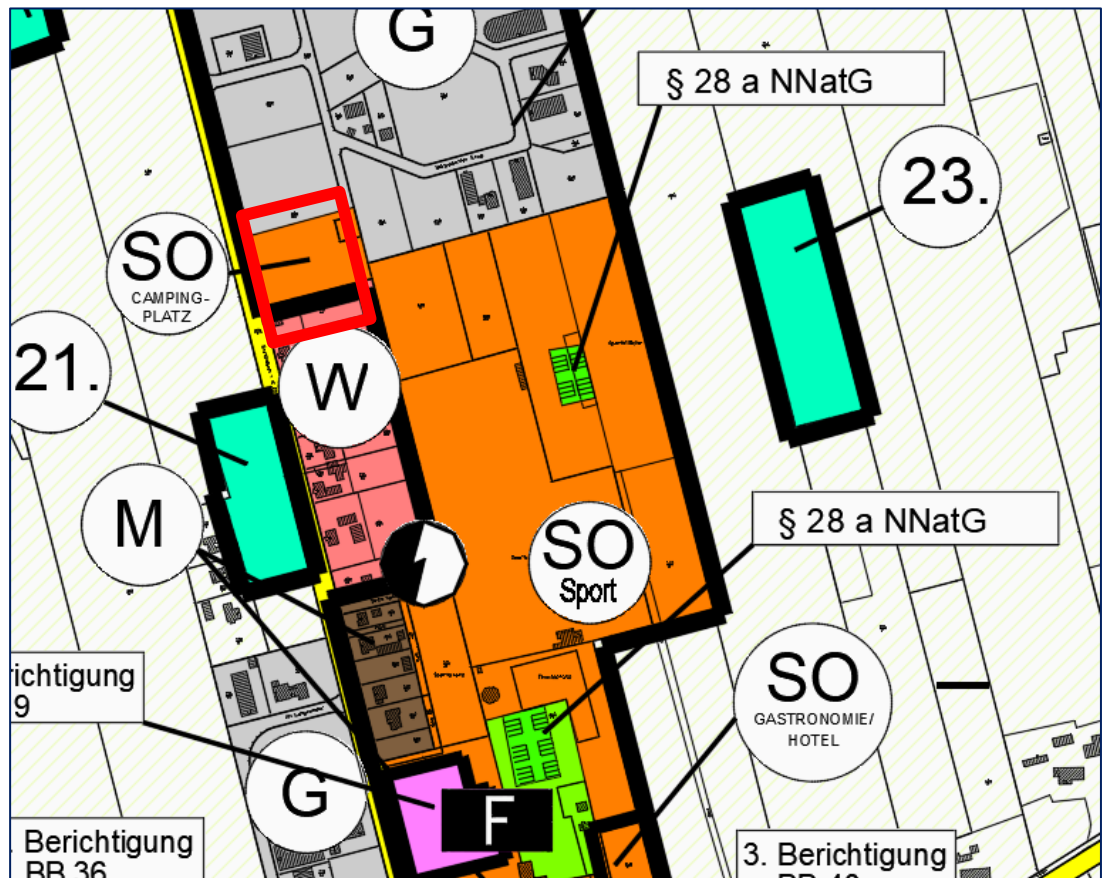


Abb. 3: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg; Lage des Plangebietes mit roter Umrandung gekennzeichnet

Die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes hebt das *Sondergebiet „Camping“* sowie den nördlichen Teil der *Wohnbaufläche (W)* zu Gunsten einer Darstellung als *Gewerbliche Baufläche (G)* auf.

Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die parallel durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kirchdamm/ Seehausen II“ geschaffen und dem „Entwicklungsgebot“ Rechnung getragen.

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Der „Ursprungs“-Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm-Seehausen“ (s. Abb. 4), welcher teilweise durch die vorliegende Bauleitplanung überplant wird, erlangte 1997 Rechtskraft. Aus ihm geht der Bedarf zur vorliegenden Bauleitplanung hervor, da er für den nördlichen Teil des vorliegenden Plangebietes ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,8 und einer *max. Bauhöhe* von 8 m in *abweichender Bauweise* festsetzt. Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt dadurch, dass ausschließlich „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (d.h. *mischgebietsverträgliche*) [...] zulässig“ sind. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28, welcher ebenfalls Teil des vorliegenden Plangebietes ist, ist dagegen als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Zur offenen Landschaft und der angrenzenden Wohnnutzung ist das Plangebiet mittels Pflanzstreifen eingegrünt, die teilweise auch Gehölzbestand mit umfassen. Zudem ist eine ringförmige Erschließungsstraße Bestandteil des Gewerbegebietes, die östlich des vorliegenden Plangebietes in eine Wendeanlage mündet.

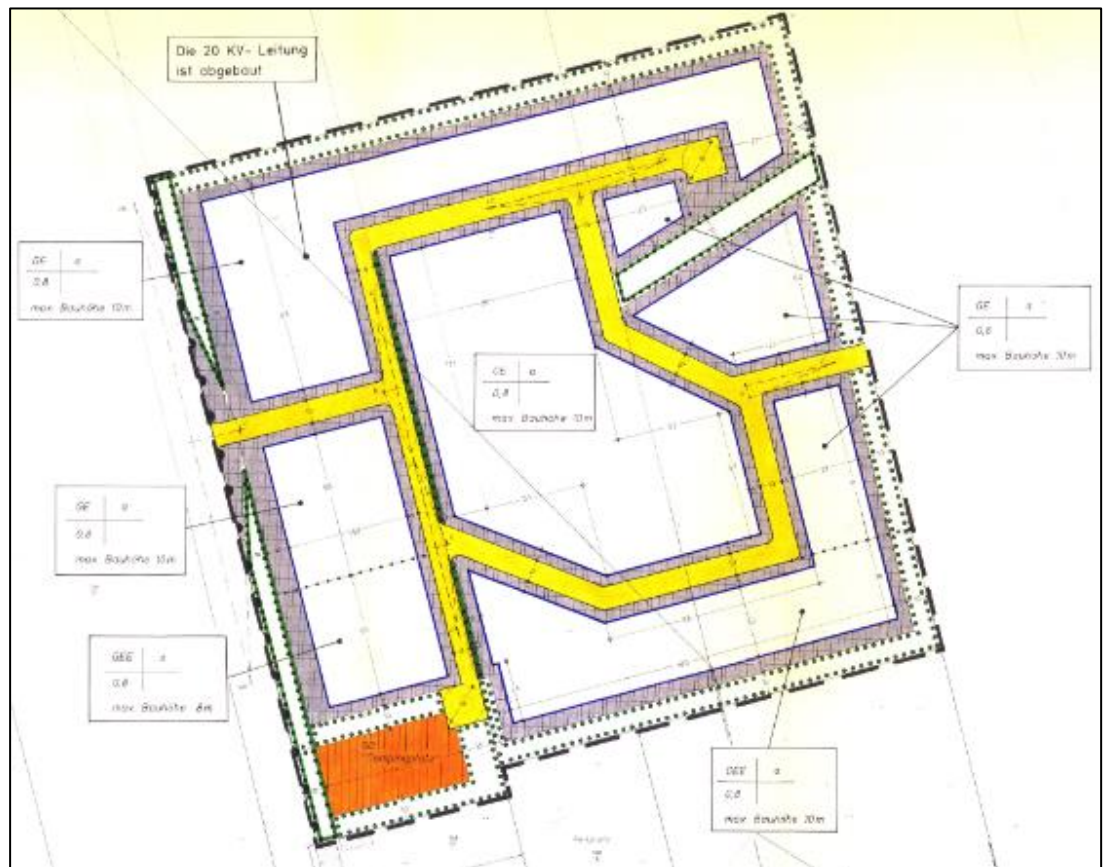


Abb. 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm/ Seehausen“

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm/ Seehausen“ wurde im Jahr 1998 zum ersten Mal geändert (siehe nachfolgende Abbildung). Bereits damals war ein weiterer Bedarf an Gewerbefläche gegeben, so dass das *Sondergebiet* „Campingplatz“ zusammen mit seiner nördlichen Eingrünung in ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet* geändert wurde. Die inhaltlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem nördlich angrenzenden GEE übernommen.

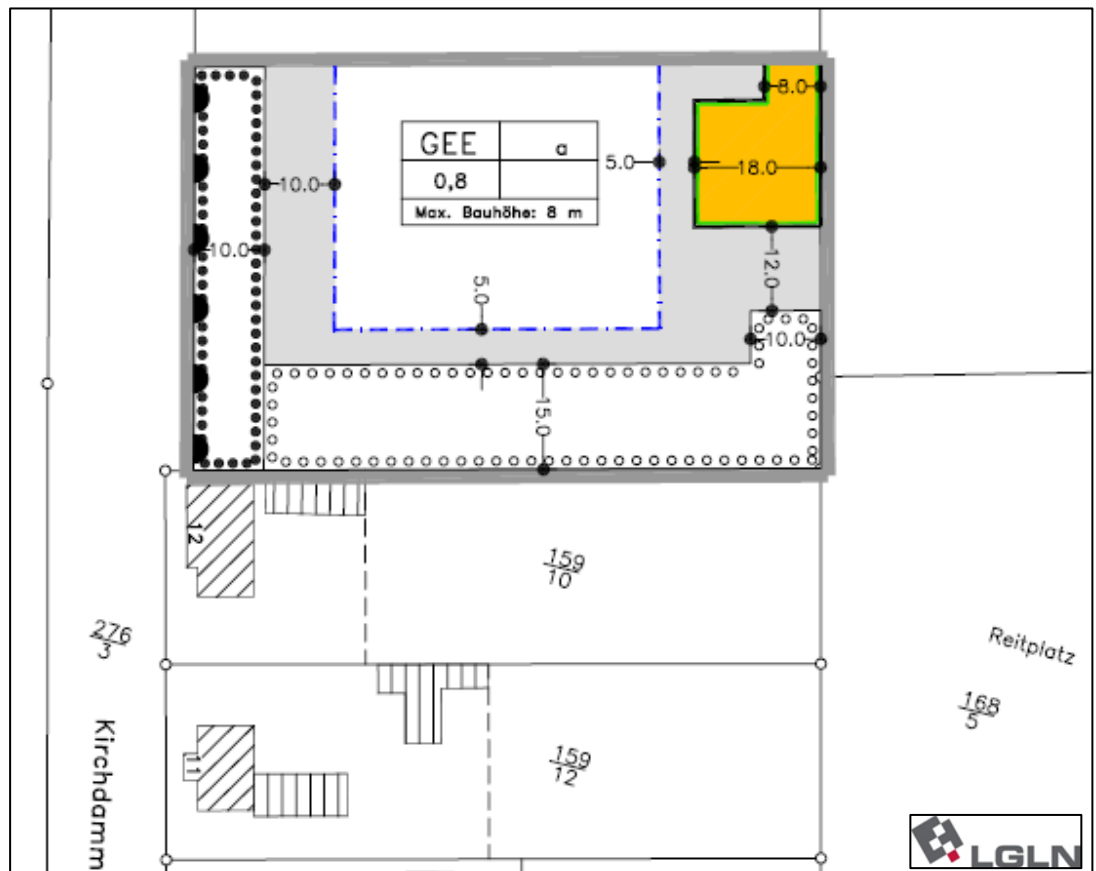


Abb. 5: Erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“

Im Rahmen der **zweiten Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kirchdamm/ Seehausen“ im Jahr 2008 wurden lediglich über eine textliche Regelung Vergnügungsstätten, Einzelhandelbetriebe und Gastronomie als Nutzungen im GEE ausgeschlossen. Das Erfordernis für diese Änderung ergab sich aus einem Einzelhandelsgutachten, welches feststellte, dass der Kernort Grasberg ausreichend versorgt ist und weitere Betriebe dies beeinträchtigen könnten. Lediglich Gewerbezweigen der Produktion und Dienstleistung ist der Abverkauf von Waren am Werk weiterhin (unter Einschränkungen) erlaubt. Zudem dürfen sehr kleine Verkaufsstellen zur Nahversorgung der arbeitenden Personen im Gewerbegebiet bis 40 m², beispielsweise als Kioske, angesiedelt werden.



Abb. 6: Dritte Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“

Die **dritte vereinfachte Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“ ist ebenfalls aus dem Jahre 2008. Sie überplant die Stichstraße an der östlichen Plangeietsgrenze zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung als *Eingeschränktes Gewerbegebiet*. Mit dieser Änderung wurde dem Bedarf an Gewerbefläche des nördlich ansässigen Betriebes Rechnung getragen. Der am östlichen Rand des Geltungsbereichs in dem angrenzenden Bereich bereits zur Eingrünung festgesetzte Pflanzstreifen wurde im Rahmen der dritten Änderung nun auch durchgängig auf dem „neuen“ Gewerbegebietsteil festgesetzt. Um eine durchgängige Bauzone für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen, beinhaltet der vorliegende Geltungsbereich den südlichen Teil seines Betriebsgeländes. Zudem wurde eine Ausnahmeregelung zur Lagerung von Containern in einem kleinen Teil des Pflanzstreifens getroffen.

Die **vierte textliche Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm – Seehausen“ erlangte 2011 Rechtskraft. Im Kern regelt sie die Zulassung von externen Kompensationsmaßnahmen. Der Bedarf dazu resultierte aus der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, die vorgab, dass „für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken pro angefangene 100 m² vollversiegelter Fläche eine Fläche von 10 m² mit [...] Laubgehölzen“ zu pflanzen ist. Da es in Grasberg einen deutlichen Mangel an Gewerbegebietsfläche gab und die Bepflanzungsregelung teilweise zu unzumutbaren Nutzungseinschränkungen führte, wurde im Rahmen der Änderung geregelt, dass Ersatzpflanzungen nunmehr auch außerhalb des Plangeiets möglich sind. Ebenso wird die Textliche Festsetzung Nr. 5.2 zu Ersatzpflanzungen für die Anlage versiegelter Verkehrsflächen gelockert.

Das vorliegende Plangebiet wird in seinem südlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ (s. Abb. unten), welcher in 1983 Rechtskraft erlangte, geregelt. In seiner Ursprungsfassung wies er hier ein *Sondergebiet* „Wochenendhaus“ mit einer

Geschossfläche (GFZ) von max. 50 m² aus. Östlich daran angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 9 noch heute ein *Campingplatzgebiet* mit *Zelt-* und *Spielplatz* fest. Weiter südlich und für den größten Teil des Plangebiets definiert er ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und zugehörigen Anlagen, wie beispielsweise einem *Sondergebiet* „Reithalle“ oder „Tennishalle“. Zur Kreisstraße 10 (Kirchdamm) setzt der Plan zudem ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* sowie ein *Dorfgebiet (MD)* für die vorhandene Wohnbebauung mit einer *GRZ* von 0,2, einer *GFZ* ebenfalls von 0,2 sowie einem *Vollgeschoss* fest. Im südlichen Bereich setzt er abermals ein *Dorfgebiet (MD)* zur Wöppedorfer Straße (L 133) mit einer *GRZ* von 0,2, einer *GFZ* von 0,4 und *zwei Vollgeschossen* in *offener Bauweise* fest. Hinsichtlich der Grünstrukturen zielt der Bebauungsplan auf den Erhalt der Bestandsbegrünung und Gehölze sowie der Eingrünung zur offenen Landschaft und zwischen den verschiedenen Nutzungen mittels einheimischer Bepflanzung ab.

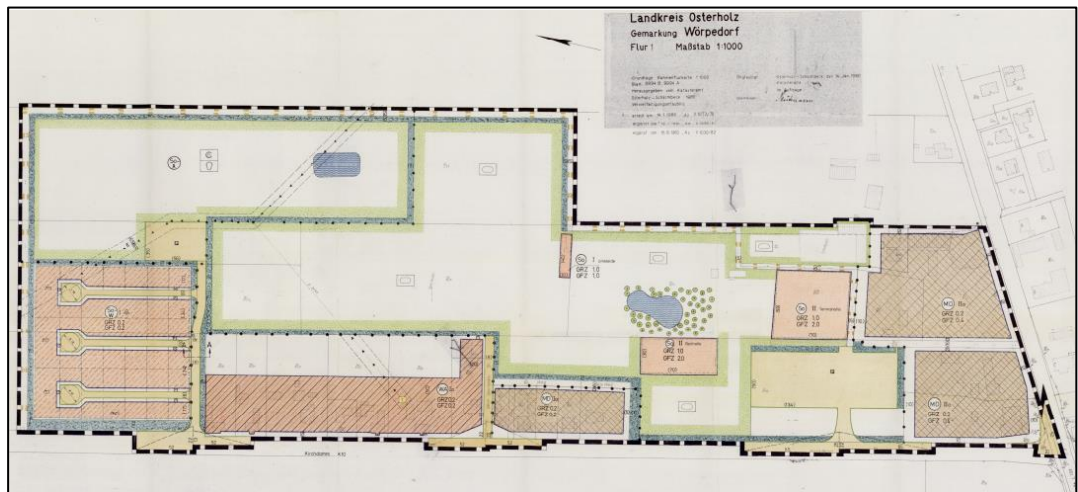


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wöppedorf“

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wöppedorf“ (s. Abb. unten) wurde 1988 das erste Mal geändert, sodass nun auch die Anlage eines Clubhauses mittels eines *Sondergebiets* „Clubhaus“ im südwestlichen Bereich möglich ist. Zudem setzt sie die bestehenden Gehölze zum Erhalt fest.

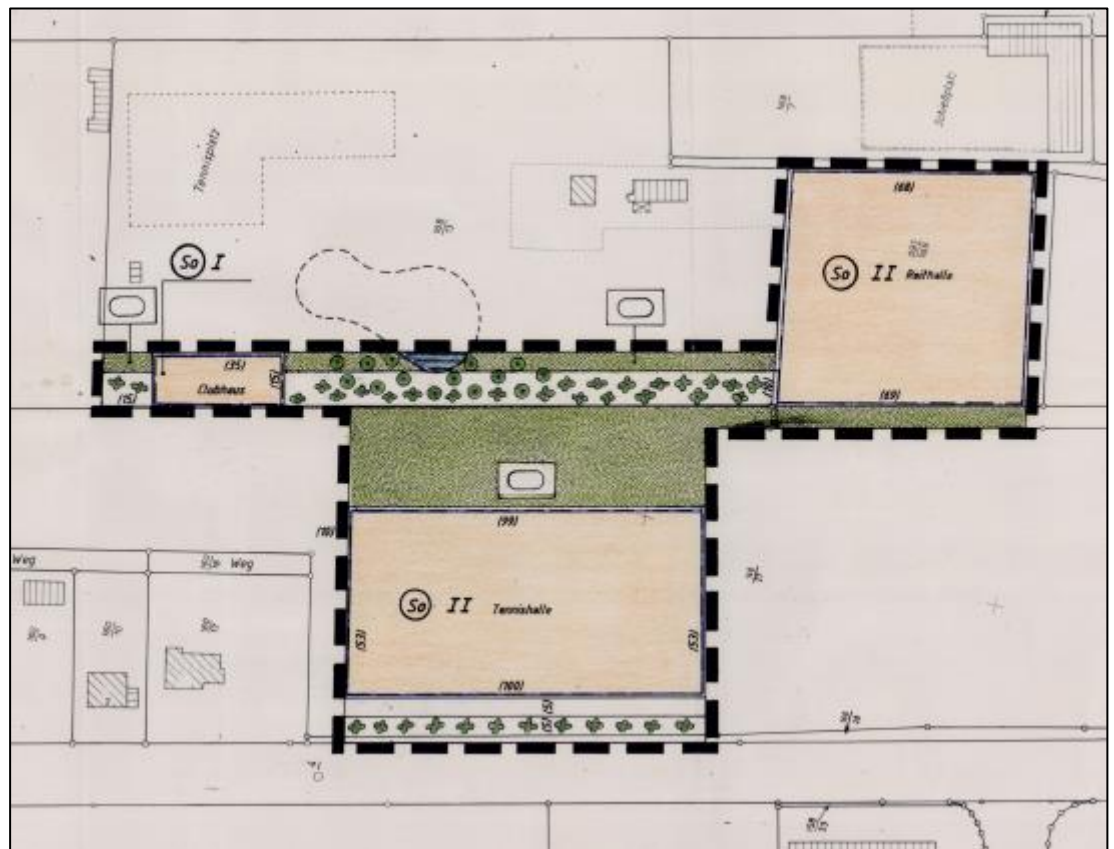


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“, 1. Änderung

Die **zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“** (siehe nachfolgende Abbildung) ist 1995 rechtsverbindlich geworden. Die Änderung bezieht sich auf den südlich des vorliegenden Plangebiets angrenzenden Bereich und sichert dort die bestehende Wohnbebauung als *Allgemeines Wohngebiet* sowie die östlich daran angrenzende Sportanlage aus dem Ursprungsplan mittels der Ausweisung eines *Sondergebiets* ab. Im *Allgemeinen Wohngebiet*, welches an das vorliegende Plangebiet angrenzt, setzt die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine GRZ von 0,2 mit *einem Vollgeschoss* und einer *maximalen Bauhöhe* von 8,5 m in *offener Bauweise* fest. Hinsichtlich der Grünstrukturen schützt anhand von Flächen mit *Bindung für Bepflanzungen* und *Einzelbaum-* sowie *Strauch-Festsetzungen* den Bestand, welche teilweise anhand von in textlichen Festsetzungen definierten Bepflanzungen ergänzt werden.



Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“, 2. Änderung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ aus 2016 sieht die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines 50m hohen Mobilfunkmastes vor.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits Teil des bestehenden Gewerbegebiets am Wörpedorfer Ring. Das Umfeld in diesem Bereich ist somit geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude mit einer typischen Kubatur, welche teilweise sehr groß ist. Im südlichen Bereich ist das Plangebiet Teil des mit Einzelhäusern bebauten Bereichs östlich der Kreisstraße 10 (Kirchdamm). Diese Wohnbebauung ist größtenteils neuzeitlich und locker strukturiert mit Privatgärten. Weiter südlich besteht die Bebauung am Kirchdamm auch teilweise aus größeren Gebäudekubaturen, beispielsweise im Bereich des Feuerwehrhauses oder des Lebensmitteldiscounters mit ihren Parkplätzen. In der Umgebung des Plangebiets ist demzufolge eine deutlich anthropogene Überprägung zu verzeichnen, welche anhand der direkt südlich an das Plangebiet anschließenden Sport- und Freizeitanlagen mit zugehörigen Anlagen betont wird.

Das Plangebiet selbst beherbergt im nördlichen Bereich (Flurstk. 168/82) die baulichen Anlagen und Lagerflächen eines ansässigen Unternehmens. Der südliche Bereich (Flurstk. 159/10) des Plangebiets ist ein vormaliges Wohnbaugrundstück, bestehend aus einem Gebäude und Hausgarten, wobei das Gebäude inzwischen abgerissen wurde. Randständig stocken hier Laubgehölze. Die Erschließung erfolgte bisher über den Kirchdamm, zukünftig soll dies über den Wörpedorfer Ring erfolgen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die weitere Entwicklung und Modernisierung des Unternehmens Finkeisen GmbH planungsrechtlich vorbereiten, um den bestehenden Gewerbebestandort im Gemeindegebiet und hier insbesondere am Hauptort, langfristig zu sichern und bedarfsgerechte Wachstumsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Das Unternehmen Finkeisen GmbH ist ein lokales Unternehmen, welches am Standort etabliert und gewachsen ist. Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und den weiteren

Entwicklungspotenzialen zu entsprechen, soll der Standort im Gewerbegebiet ausgebaut werden. Ziel ist die Errichtung weiterer Gebäude und die Bereitstellung gewerblicher Lagerflächen. Da das südlich benachbarte Grundstück durch den Betrieb erworben werden konnte, soll nunmehr das Betriebsgelände in diese Richtung ausgeweitet werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich. Dies bedingt aber auch, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 so angepasst werden müssen, dass eben eine gute Ausnutzung des neu entstehenden Gewerbegrundstückes möglich ist. Um dies umzusetzen wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 54 aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg, erfolgt eine Änderung der Darstellung eines *Sondergebiets* „Campingplatz“ in ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* für eine 0,76 ha große Fläche.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Bauleitplanung geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umwelt in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“* Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind die erheblichen Auswirkungen von Bauleitplanverfahren auf Umwelt, Natur und Landschaft im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und im Umweltbericht darzustellen.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird im weiteren Verfahren erarbeitet und sodann der Entwurfsfassung der Planunterlagen beigelegt.

8.2 Immissionsschutz

Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Schalltechnische Begutachtung, die sicherstellt, dass es durch das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die südlich gelegen schutzbedürftige Wohnbebauung zu keinen Immissionskonflikten kommt. Um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommt, wird ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* dargestellt, indem dann nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Da auch in *Mischgebieten (MI)* eine Wohnnutzung zulässig ist, wird auf diese Weise sichergestellt, dass keine Immissionsschutzkonflikte durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht werden

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.3 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgt im Bestand durch die Einleitung in eine Versickerungsmulde, die westlich der bestehenden Bebauung im Plangebiet liegt. Für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist eine Einleitung je nach Bedarf entweder in eine neu anzulegende Versickerungsmulden oder in die erweiterte Bestandsmulde vorgesehen.

Hierfür sind ausreichende Flächen im Plangebiet vorhanden. Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann somit auch weiterhin gewährleistet werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand bereits über einen Anschluss an den vorhandenen Kanal. Für die in Zukunft realisierbaren Gebäude ist ebenfalls der Anschluss an den Schmutzwasserkanal, soweit dies im Rahmen der jeweiligen Nutzung überhaupt erforderlich ist, vorgesehen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.4 Verkehr

Das geplante *Eingeschränkte Gewerbegebiet* wird durch die Kreisstraße 10 (Kirchdamm) erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Wörpedorfer Ring, über welche das bereits bestehende Gewerbegebiet „Kirchdamm/ Seehausen“ ebenfalls angefahren wird.

Zusätzlich zur gut ausgebauten K 10 stellt die Nähe zur Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) eine gute Anbindung mit weiteren Grund- sowie Oberzentren dar. Die L 133 verbindet in nordöstlicher Richtung Grasberg mit Tarmstedt und danach Zeven sowie in südwestlicher Richtung Lilienthal und ferner Bremen. In Bremen können Verkehrsströme sodann auf die Autobahnen gelangen. Über die ebenfalls im näheren Umfeld vorhandene L 154 kann Worpswede sowie in entgegengesetzter Richtung ebenfalls die L 133 erreicht werden.

Die Belange des Verkehrs werden positiv berührt, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

8.5 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung positiv berührt. Die positive Beurteilung resultiert aus der Absicherung des Bestandsbetriebs sowie den möglicherweise zusätzlich entstehenden Arbeitsplätzen und daraus hervorgehender Steuereinnahmen.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz über das auch die infrastrukturelle Anbindung der geplanten Neu- und Erweiterungsbauten erfolgen kann.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 30.01.2024

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

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Anhang Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Erweiterung der Finkeisen GmbH (Ingenieurbüro Tetens GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.12.2023)