

instara

Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel 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. 28879/289 / Stand: 10.03.2026)

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Samtgemeinde Tarmstedt
- Landkreis Rotenburg
- Landkreis Verden

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 23.12.2025)

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

1. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum Bebauungsplan:

Der Straßenseitenraum der Wörpedorfer Straße (L133) ist in der Biotoptypenkartierung als „Allee/Baumreihe“ (HBA) dargestellt. Hier wachsen mehrere Großbäume (u.a. Eichen). In der Begründung fehlt die Bilanzierung und die Darstellung des entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleiches für die Überplanung des Straßenseitenraumes sowie der Gehölze. Ich rege daher an, den zusätzlichen Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Arten und Biotope“ zu ermitteln, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und diese in den Planunterlagen zu ergänzen.

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Strauchhecke entlang der östlichen und südlichen Plangrenze festgesetzt (textliche Festsetzung 6.1). Ich rege an, anstelle der bisher vorgesehenen einreihigen Pflanzung eine zweireihige Hecke festzusetzen, um eine geschlossene Heckenstruktur zu erreichen.

Die Gehölze des in Rede stehenden Biototyps „Allee/Baumreihe (HBA)“ stocken innerhalb des Straßenflurstücks 275/4, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf. Die Straßenbaulast für die L 133 (das Straßenflurstück 275/4) liegt entspr. § 43 Abs. 1 NStrG beim Land Niedersachsen. Laut § 2 Abs. 2 NStrG gehören Seitenstreifen zur Straße. Die Grünpflege unterliegt als Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahme somit dem Land Niedersachsen. Trotz bauleitplanungsrechtlicher Überplanung der Gehölze ist deren Entnahme somit stets mit dem Land Niedersachsen abzustimmen, sodass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung entsteht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* weist eine Breite von 3,0 m auf. Eine zweireihige Hecke wäre daher nur durch die Entwicklung artenarmer, stark gepflegter Zierhecken realisierbar. Zugunsten der Naturnähe wird daher auf die Entwicklung einer zweireihigen Hecke verzichtet.

Eine geschlossene Heckenstruktur ist zur Eingrünung des Plangebiets nicht erforderlich, da das Plangebiet in südliche und östliche Richtung an stark anthropogen geprägte Bereiche anschließt. Durch eine dichte

Anregungen und Hinweise

Für eine artenreiche Pflanzung rege ich darüber hinaus an, zusätzlich zu den bereits genannten, die folgenden Straucharten in die Artenliste mit aufzunehmen: Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).

In Bezug auf die in den textlichen Festsetzungen 6.2 und 6.3 vorgesehenen Straßenbaumpflanzungen entlang der Planstraße sowie die Stellplatzbegrünung rege ich an, festzusetzen, dass standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen sind und keine Zierformen der jeweiligen Gehölze verwendet werden dürfen. Ich rege an, jeweils eine abschließende Liste standortheimischer Baumarten zu ergänzen, um eine eindeutige Handhabung bei den Pflanzungen zu ermöglichen.

Laut der Begründung ist eine externe Kompensationsfläche auf dem Flurstück 734, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen eine Gehölzpflanzung in diesem Bereich der Niederung.

Eine entlang des u.a. für Erholungszwecke genutzten Weges „Kötnerteilen“ gepflanzte Hecke würde den Blick auf die Wörpe und ihre Uferbereiche verdecken. Ich rege daher an, in diesem Fall ausnahmsweise von der Funktionalität des Ausgleichs abzusehen und anstelle einer Heckenpflanzung einen Ausgleich vorzusehen, der an die Gegebenheiten vor Ort angepasst ist.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bepflanzung käme es vielmehr zu dem Effekt, dass das Sondergebiet als außerhalb der Ortschaft stehend wahrgenommen werden würde. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Die zusätzlich genannten Straucharten werden in die Artenliste der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* aufgenommen, wodurch die Vielfalt potenziell vorkommender Arten erhöht wird. Der Anregung wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Pflanzungen durch standortgerechte, einheimische Baumarten erfolgen müssen und die Bepflanzung mit Zierarten ausgeschlossen wird. Auf die Erstellung einer abschließenden Liste wird verzichtet, da durch die Ergänzungen der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gehölze Eindeutigkeit herrscht. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landkreises Osterholz naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Gehölzpflanzungen der externen Kompensationsmaßnahme bestehen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Wörpe und ihre Uferbereiche können zukünftig auf einer Länge von 119 m auf dem Weg Kötnerteilen, durch die Entwicklung des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)*, nicht mehr uneingeschränkt visuell wahrgenommen werden. Sowohl westlich als auch östlich der Kompensationsmaßnahme besteht weiterhin ein unversperrter Blick auf die Wörpe und ihre Uferbereiche. *Strauch-Baumhecken (HFM)* stellen naturraumtypische Elemente dar, welche zu einem Anstieg der Bedeutung der Fläche für Natur und Umwelt führen. Die externe Kompensationsmaßnahme passt sich gut in die vor Ort vorhandenen Gegebenheiten ein, die dem linearen Verlauf des Wegs Kötnerteilen folgt und einen Bewuchs naturraumtypischer Gehölze aufweist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Der mittige Bereich des Flurstücks 734 liegt tiefer, sodass es sich hier beispielsweise anbieten würde, eine Blänke anzulegen und die Nutzung zu extensivieren. Der im Rahmen des Ausnahmeantrags für die Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops erforderliche Ausgleich könnte dann ebenfalls auf dieser Fläche erfolgen.

2. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange

Zum Bebauungsplan:

E-Ladesäulen sind zwar verfahrensfrei, jedoch nur mit Befreiung außerhalb von überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Daher rege ich eine Berücksichtigung bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung an.

3. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Zum Bebauungsplan:

Ich weise darauf hin, dass im Plangebiet die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes sicherzustellen ist. Die Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. sind hierbei zu berücksichtigen.

Hydranten sind nach den Vorgaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 sowie der DIN 3221 Teil 1 auszuführen. Insbesondere sind die Hydranten so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 „Hinweisschilder für Löschwasser“ zu kennzeichnen. In Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes weise ich darauf hin, dass die Errichtung von zusätzlichen unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Brunnen, Teiche usw.) nicht auszuschließen ist.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich des gesetzlich geschützten Biotops erfolgt getrennt vom vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Da keine E-Ladesäulen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant sind, wird auf eine Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet und der Anregung nicht gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes sicherzustellen ist. In Abstimmung zwischen Investor und Feuerwehr wurde festgestellt, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, auf dem im Osten und Süden angrenzenden Grundstück bereits zwei Löschwasserbrunnen befinden, sodass die grundlegende Löschwasserversorgung gesichert ist. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird geprüft, wie eine zusätzliche Löschwasserquelle direkt im Plangebiet realisiert werden kann. Damit ist eine leistungsfähige und den Anforderungen entsprechende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Die nebenstehenden Anmerkungen betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

4. Belange des ImmissionsschutzesZum Bebauungsplan:

In dem Gutachten vom 22.09.25 wird nachgewiesen, dass die diesen Teilbereich betreffenden Schallkontingente durch den geplanten Verbrauchermarkt eingehalten werden können. Ich weise darauf hin, dass es sich dabei im Grunde schon um den üblicherweise im Bauantragsverfahren vorgelegten Schallschutznachweis handelt. Der Nachweis ist sehr detailliert und exakt auf die aktuelle Planung zugeschnitten. Sollten sich im Nachhinein Änderungen am Planungskonzept ergeben, ist ein erneuter Nachweis erforderlich.

Der nächtliche Schallwert wird nur unter der Annahme eingehalten, dass in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) keine Warenanlieferungen und kein relevanter Parkplatzverkehr stattfinden. Die Einschränkung mit den Anlieferungen wurde mit aufgenommen. Bei der geplanten Öffnungszeit von 7:00 bis 21:00 Uhr ist mit nächtlichen Parkgeräuschen auch nicht zu rechnen. Ich rege an, einen textlichen Hinweis aufzunehmen.

Ich rege an, die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 zum Lärmpegelbereich IV zu prüfen, da dieser Bereich außerhalb des Baufensters liegt.

5. Belange der WasserwirtschaftZum Bebauungsplan:

Die Beschreibung des Regenrückhaltebeckens ist m.E. nicht konkret genug. Hier wird von einem Graben, einem Erdbecken oder einer unterirdischen Rückhaltung gesprochen. Ich weise darauf hin, dass bei Gräben und Erdbecken mit Grundwasseranschluss eine Vorfällung durch hohe Grundwasserstände für die Dimensionierung zu beachten wäre.

Das Niederschlagswasser soll aus dem Regenrückhaltebecken unter anderem über eine Rohrleitung in ein Überschwemmungsgebiet der

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in dem Gutachten nachgewiesen wird, dass die diesen Teilbereich betreffenden Schallkontingente durch den geplanten Verbrauchermarkt eingehalten werden können. Die nachfolgenden Anmerkungen betreffen die nachgelagerte Ebene und werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den nicht zu erwartenden nächtlichen Parkgeräuschen wurde in Kapitel „8.5.1 Schallemissionen“ der Begründung ergänzt; der Anregung wurde somit gefolgt.

Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachgutachter ist eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche aus sachverständiger Sicht nicht zwingend erforderlich. Entsprechend entfällt diese Festsetzung.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sowie die darin enthaltenen Aussagen zur geplanten Regenrückhaltung wurden überarbeitet und weiter konkretisiert. Für das Sondergebiet ist nun die Errichtung einer Rückhaltung mittels Rigolenfüllkörpern vorgesehen, die in PE-HD-Folie eingeschweißt werden. Durch die Umhüllung mit Folie wird die Anlage unter anderem gegen aufstauendes Grundwasser geschützt. Das aktualisierte Entwässerungskonzept wird als Anhang 4 den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Die nebenstehenden Anmerkungen zur Ableitung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierung,

Anregungen und Hinweise

Wörpe gepumpt werden. Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ ist die Planung noch über das Freigefälle gewesen, was an der Wörpe im Hochwasserfall zu einem Rückstau geführt hätte. Nun soll das Wasser über eine Leitung gepumpt werden. Dies könnte den Vorteil haben, dass das Wasser auch bei gleichzeitigem Wörpe-Hochwasser abgeführt werden kann. Bislang fehlt ein hydraulischer Nachweis, dass das Niederschlagswasser auch im Hochwasserlastfall HQ100 gedrosselt abgepumpt werden kann.

Ich rege an, die Rückhalteeinrichtung als flächenintensive Anlage in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans festzusetzen.

1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(Stellungnahme vom 18.11.2025)

Von der Aufstellung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen in Bezug auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Februar 2021 vorerst keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen entlang der Landesstraße 133 Bremen - Zeven sind 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,

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

dass das Niederschlagswasser über eine Leitung in die Wörpe gepumpt wird, ist so nicht korrekt. Das Oberflächenwasser des SO wird auf dem Gelände des SO „gehoben“ und fließt dann im Freigefälle zur Wörpe. Die Leitung ist aber am Auslauf mit einer Rückschlagklappe versehen, welche die Leitung vor eindringendem Wasser aus der Wörpe schützt. Falls bei Hochwasser in der Wörpe das ansteigende Wasser der Wörpe trotzdem in die Ablaufleitung gelangen sollte, gleicht sich der Wasserstand der Wörpe und das Wasser in der Ablaufleitung durch das Prinzip der kommunizierenden Röhren aus. Durch dieses Prinzip kann das gedrosselte Wasser aus dem Plangebiet weiter abgeleitet werden und es kommt nicht zu einem Rückstau in der Ablaufleitung. Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen ist nach Abstimmungen zwischen Investor, Gemeinde und Landkreis der geforderte hydraulische Nachweis nicht mehr notwendig.

Der Anregung, die Rückhalteeinrichtung als flächenintensive Anlage in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Bei der vorgesehenen Regenrückhaltung handelt es sich um ein unterirdisches Rigolensystem und nicht um ein offenes Regenrückhaltebecken. Das Entwässerungskonzept wurde zudem in textlicher und zeichnerischer Form den Planunterlagen beigelegt und im Vorfeld mit dem Landkreis abgestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planvorhaben in Bezug auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Februar 2021 vorerst keine Bedenken bestehen, wenn die angeführten Punkte beachtet werden.

Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.

Anregungen und Hinweise

Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

2. In dem Einmündungsbereich der Planstraße in Abschnitt 40 bei Station 1.360 im Zuge der freien Strecke der L 133 „Wörpedorfer Straße“ 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 entsprechenden Vermerk bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ der Planzeichnung zum B-Plan aufzunehmen.
3. Entlang der Landesstraße 133 ist in Abgrenzung zum Landesstraßengrundstück das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festzusetzen. Das Planzeichen ist, gemessen vom Fahrbahnrand der L 133, auf ca. 30 m Länge in den Einmündungsbereich der Planstraße hineinzuziehen und in dem B - Plan entsprechend festzusetzen. Grundstücks zu- und -ausfahrten sind ausschließlich außerhalb dieses Bereiches vorzusehen.
4. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau der Anbindung 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 Begegnungsfall nachzuweisen, ein

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Sichtdreiecke mit Schenkellängen 5 m / 110 m sind in der Planzeichnung bereits zeichnerisch festgesetzt. Ein Nachrichtlicher Hinweis, dass die Sichtdreiecke von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten sind, ist ebenfalls bereits in der Planzeichnung enthalten.

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Entlang der Landesstraße 133 wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, mit Ausnahme der vorhandenen Bestandseinfahrt, festgesetzt. Die Bestandseinfahrt befindet sich hinter dem OD-Stein, liegt somit innerhalb der Ortsdurchfahrt und soll auch künftig zur Anbindung des Plangebietes an die Ortsmitte erhalten bleiben. Diese wird in der Planzeichnung daher als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Im Rahmen der konkreten Bebauung ist vorgesehen, dass über diese Ausfahrt ausschließlich ein Rechtsabbiegen möglich ist und sie lediglich PKW zur Verfügung steht. Der überwiegende Verkehr – einschließlich des gesamten LKW-Verkehrs – wird weiterhin über die Planstraße geführt, die die Hauptverkehrsachse bleibt. Kundinnen und Kunden, die nicht in Richtung Ortsmitte fahren, müssen das Plangebiet ebenfalls über die Planstraße verlassen. Die ergänzende Nutzung der bestehenden Ausfahrt führt zu einer spürbaren Entlastung der inneren Verkehrsströme im Plangebiet und wird daher als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung. Die geforderten Unterlagen wurden der Straßenbauverwaltung parallel zur Bauleitplanung für die Abstimmung zur Verfügung gestellt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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. 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.
6. 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 die Leiterin des regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
7. Vor jedweden baulichen Maßnahmen im Plangebiet muss die Anbindung zur verkehrlichen Erschließung verkehrsgerecht ausgebaut werden. Temporäre Baustellen zu- und -ausfahrten sind nicht zulässig. Einen entsprechenden Text bitte ich als Hinweis in die Planzeichnung und/oder als Text in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Erschließungsplanung und die nachgelagerte Ebene. Die Bauleitplanung ist davon nicht betroffen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die Notwendigkeit einer geordneten verkehrlichen Erschließung vor Beginn baulicher Maßnahmen wird anerkannt. Ein genereller Ausschluss temporärer Baustellenzufahrten ist jedoch nicht sachgerecht, da für einzelne Bauphasen – insbesondere zur Erreichbarkeit der tieferliegenden Grundstücksbereiche möglicherweise vor dem endgültigen Straßenausbau kurzfristige Lösungen erforderlich sein können. Um sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch den praktischen Erfordernissen der Bauausführung gerecht zu werden, wird festgelegt, dass temporäre

Anregungen und Hinweise

8. Das anliegende Informationsblatt zur L 133 ist bei Anfertigung der Bauausführungsunterlagen entsprechend zu beachten. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an die Straßenmeisterei Oyten, Tel.: 04207-688090, E-Mail: <mailto:smoyt@nlstbv.niedersachsen.de>.
9. Eine ggf. eintretende Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 133, verursacht durch Verkehre oder Beleuchtung aus dem Plangebiet, ist mit entsprechenden baulichen Anlagen, wie z.B. mit der Aufstellung von Sichtschutzwänden in entsprechender Lage und Höhe, auszuschließen. Die Kosten für Planung, Bauausführung, Unterhaltung etc. gehen zu Lasten der Gemeinde.
10. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
11. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
12. Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Abteilung Landschaftspflege-abzustimmen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zufahrten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sondern im Bedarfsfall eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde erfolgt.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Ein möglicher Blendungseffekt auf Verkehrsteilnehmer der Landesstraße 133 wird auf der Ausführungsebene berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Blendschutz – beispielsweise durch eine geeignete Anordnung und Gestaltung der Stellplatzflächen – werden im Zuge der Detailplanung geprüft und bei Bedarf umgesetzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

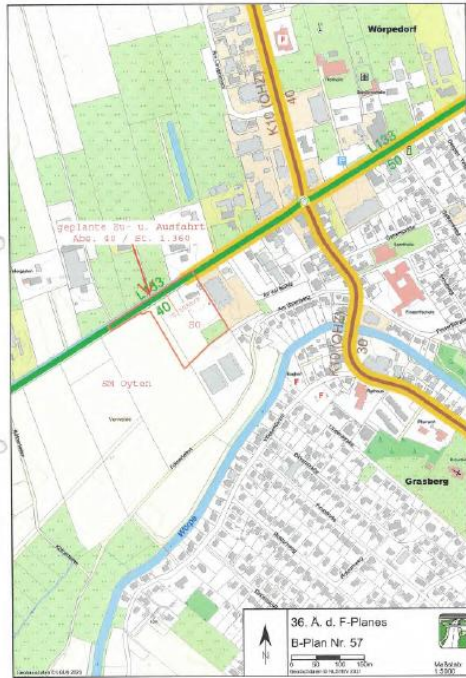
Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße geplant, sodass keine Abstimmung erforderlich ist.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgabe der VV-BauGB entsprochen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die nebenstehenden Abbildungen werden zur Kenntnis genommen.



Anregungen und Hinweise



Info

Warum ist die Landesstraße 133 etwas besonderes?

Da Moorstraßen immer sehr stark zu Versackungen neigen, wurde die Landesstraße L 133 im Abschnitt 40 von Station 0000 bis 1690 versuchsweise mit einem besonderen Unterbau versehen.

Die tragenden Bodenschichten sind dabei in geotextile Bewehrungsgewebe eingeschlagen worden. Durch diese Technik wird der Druck durch die Straße und den Verkehr gleichmäßiger verteilt und somit können Versackungen minimiert werden.

Was bedeutet das für Tiefbauarbeiten im Bereich dieser Straße?

Diese Geotextilien dürfen in keinem Fall beschädigt werden. Nicht nur Bagger und Radlader sondern auch Spaten, Schaufel und Haken können diese unter Spannung stehenden textilen Schichten beschädigen und zum Reißen bringen. Auch Bohrgeräte aller Art sind für diese Bauweise eine Gefahr. Denken Sie an einen ausreichenden Abstand.

Eine Reparatur ist mit sehr hohem Aufwand und Kosten verbunden. Daher bitten wir Sie, alle Arbeiten mit besonderer Vorsicht durchzuführen.

Bitte befolgen Sie die Arbeitshinweise in Ihrer Genehmigung. Der Verlegetiefe kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Fotos von der Sanierung der L 133



Beginn der Herstellung des geotextil bewehrten Unterbaus.



Die nebenstehenden Abbildungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Weitere Auskünfte erteilt die Straßenmeisterei Oyten

Achimer Str. 32c

28876 Oyten

smoyt@nlstbv.niedersachsen.de

Tele.:04207-688090

1.3 IHK Elbe-Weser

(Stellungnahme vom 18.11.2025)

Vielen Dank für die Beteiligung der IHK Elbe-Weser im oben genannten Verfahren.

Abstimmungsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen. Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt und mit den Nachbarkommunen abgestimmt werden.

Gemäß der Begründung der Gemeinde Grasberg sind die Beteiligungsschritte im Rahmen des Bauleitverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Mit Einhaltung der Beteiligungsschritte, die wir hier voraussetzen, **ist das Abstimmungsgebot erfüllt.**

Konzentrationsgebot:

Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zur Erzielung positiver Synergieeffekte. Deshalb sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Der Planstandort für den Neubau des Edeka-Marktes liegt am äußeren Rand, aber dennoch innerhalb der Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortskern und des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Grasberg, die sich durch eine typische Wohnbebauung

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.

Die Anmerkungen zum Abstimmungsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Da die benachbarten Kommunen im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens angeschrieben wurden, ist das Abstimmungsgebot erfüllt.

Die nebenstehenden Anmerkungen zum Konzentrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Konzentrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

für den ländlichen Raum auszeichnet und den Standort nicht vollständig mit Wohnbebauung umschließt. **Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.**

Integrationsgebot:

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen zentralen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit des Handelsplatzes „Innenstadt“ zu wahren und zu stärken.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. In der Raumplanung befinden sich Standorte in einer städtebaulich integrierten Lage, wenn sie in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gelegen sind. Die ZVB werden in der Regel im Rahmen der Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes festgelegt. Zusätzlich können Standorte, die funktional und räumlich eng (anschmiegend) mit dem ZVB verbunden sind, als städtebaulich integriert eingestuft werden. Hierfür sind meist fachgutachterliche Nachweise vorzulegen.

Der geplante Standort für den Neubau des Edeka-Marktes liegt innerhalb der Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortskern und gilt somit als integriert. **Das Integrationsgebot wird erfüllt.**

Kongruenzgebot:

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Hinweis: Zum periodischen Sortiment (tägliches Bedarfs mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus) zählen: Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen zum Integrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Integrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Integrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Kongruenzgebot werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Gemäß der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse der bulwiengesa vom 3. Mai 2021 werden 74,3% des Zielumsatzes mit Kunden aus der Einheitsgemeinde Grasberg und somit aus dem Kongruenzraum erwirtschaftet. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 25,7% des Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Kongruenzraumes erwirtschaftet wird. Dieser Wert liegt, wenn auch relativ knapp, unterhalb der 30 %-Schwelle. **Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.**

Beeinträchtungsverbot:

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insofern erfolgt im Rahmen des Beeinträchtungsverboteseine Untersuchung der Konsequenzen der Umsatzumverteilung in Bezug auf einen konkreten benachbarten Zentralen Ort oder Nahversorgungsstandort.

Die Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse der bulwiengesa vom 3. Mai 2021 kommt zu dem Schluss, dass die Umsatzumverteilung im Kongruenzraum bei etwa 5 % und in den umgebenden Zentralorten bei 2 - 4 % liegt. Hieraus lässt sich schließen, dass eine geringe bis mäßige Belastung der umgebenden Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist. Die gutachterlich errechneten Werte liegen unterhalb der von Gerichten häufig genutzten 10 %- Schwelle der Umsatzumverteilung. **Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.**

Ergebnis:

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und trägt sich gemäß der Berechnung der Vollversorgung auch wirtschaftlich. Die IHK Elbe-Weser hat keine Bedenken an dem Vorhaben und begrüßt die ausführliche Auseinandersetzung — dies auch im Hinblick auf den Folgeumgang mit der Altfläche im ZVB um städtebaulichen Missstand im Ortskern zu vermeiden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen zum Kongruenzgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Beeinträchtigungsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Beeinträchtigungsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und sich gemäß der Berechnung der Vollversorgung auch wirtschaftlich trägt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK Elbe-Weser keine Bedenken bezüglich der Planung hat und die ausführliche Auseinandersetzung begrüßt— dies auch im Hinblick auf den Folgeumgang mit der Altfläche im ZVB um städtebaulichen Missstand im Ortskern zu vermeiden.

Anregungen und Hinweise

Weitere Hinweise:

Wie im städtebaulichen Konzept und der Begründung anvisiert, sehen auch wir eine zügige baurechtliche Regelung des bisherigen Edeka-Standortes in der Wörpedorfer Straße 17a als dringend erforderlich an, um an dieser zentralen Stelle städtebaulichen Missstand und im schlechtesten Fall sogenannte „Trading Down“-Effekte zu vermeiden. Eine Nachnutzung mit einem weiteren Lebensmittelhändler (ausgenommen Getränkemarkt) sollte baurechtlich ausgeschlossen werden. Den zielkonformen Nutzungsvorschlägen des Einzelhandelskonzepts für Grasberg können wir zustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass das weitere Entwicklungspotenzial im Segment Nahversorgung auf absehbare Zeit nahezu ausgeschöpft ist und sich somit höchstens noch minimale Erweiterungen realisieren lassen.

Berechnung der Vollversorgung für die Gemeinde Grasberg

| Markt | Verkaufsfläche in qm | Raumleistung in Euro | Umsatz in Mio. Euro | Davon Umsatzanteil Food + Non-food I in % | Umsatz Food + Non-food I in Mio. Euro |
|---|--|----------------------|--|---|---------------------------------------|
| Lidl, Kirchdamm 1 b | 1.000 | 7.500 | 7,5 | 90,0 | 6,8 |
| Aldi Nord, Am Langenmoor 1 | 799 | 6.133 | 4,9 | 90,0 | 4,4 |
| Edeka Ernst, Wörpedorfer Straße 17a | 1.584 | 4.735 | 7,5 | 94,2 | 7,1 |
| Zwischensumme | 3.383 | - | 19,9 | - | 18,3 |
| Neubau/Erweiterung Edeka Ernst | 916 | 4.735 | 4,3 | 94,2 | 4,1 |
| Erweiterung Aldi Nord | 251 | 6.133 | 1,5 | 90,0 | 1,4 |
| Gesamtsumme nach Neubau/Erweiterung | 4.550 | - | 25,7 | - | 23,8 |
| Einwohner im Einzugsgebiet (Gemeinde Grasberg, 31.06.2025, LSN) | Verbrauchsausgaben pro Kopf in Euro (Food + Nonfood I; gesamter Grundbedarf ohne Apotheke), nach MB Research, 2025 | | Kaufkraftpotenzial in der Stadt in Mio. Euro | | |
| 7.699 | 3.944 | | 30,4 | | |

Versorgungsquote von Grasberg

Status quo: $18,3 : 30,4 \times 100 = 60,2 \%$
 Nach Neubau/Erweiterung Edeka und Aldi: $23,8 : 30,4 \times 100 = 78,3 \%$

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK Elbe-Weser eine zügige baurechtliche Regelung des bisherigen Edeka-Standortes in der Wörpedorfer Straße 17a als dringend erforderlich ansieht, um an dieser zentralen Stelle städtebaulichen Missstand und im schlechtesten Fall sogenannte „Trading Down“-Effekte zu vermeiden. Wie auf Seite 25 der Begründung beschrieben, wird eine Nachnutzung mit einem weiteren Lebensmittelhändler durch die Änderung des betroffenen B-Plans ausgeschlossen. Dieses Vorgehen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer des alten und neuen Standortes sowie der Gemeinde abgesichert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das weitere Entwicklungspotenzial im Segment Nahversorgung auf absehbare Zeit nahezu ausgeschöpft ist und sich somit höchstens noch minimale Erweiterungen realisieren lassen.

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.4 Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung

(Stellungnahme vom 17.11.2025)

Stellungnahme der angeschlossenen Verbände:

Die geplante Flächennutzungsplanänderung und der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 57 beziehen sich auf ein Teilgebiet der vorangegangenen Planung (30. FNP-Änderung u. B-Plan Nr. 51), gegen die die angeschlossenen Natur- und Umweltschutzverbänden insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes und des angrenzenden FFH-Gebiets mit Schreiben vom 29.02.2024 Widerspruch eingelegt hatten.

Mit der nun vorliegenden Planung nutzt die Gemeinde, wie von den Verbänden mit Stellungnahme vom 21.10.2021 auch vorgeschlagen, eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits zur Bebauung vorgesehene Fläche, die 100 — 130 m vom FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ und dem NSG „Untere Wörpe“ entfernt liegt. Dies wird von den Verbänden ausdrücklich begrüßt.

Dennoch verbleiben mehrere Kritikpunkte, die im Folgenden dargelegt und begründet werden:

Eingriffsregelung:

Schutzgut Boden:

Im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass sich für die Schutzgüter Boden und Fläche durch die geplanten Bauleitplanungen (FNP-Änderung und B-Plan 57) keine erheblichen Auswirkungen ergeben, (Seite 29), da bereits eine großflächige Versiegelung innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 57 durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 34 (Gewerbegebiet Zeissner) zulässig sei und für diese Schutzgüter daher kein Kompensationsbedarf entstehe. Dies ist jedoch nicht der Fall:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 57 als auch die 36. Änderung des Flächennutzungsplans stellen jedoch eigenständige Bauleitplanverfahren dar.

Die Begrüßung der Nutzung einer bereits zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 durch die von der Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung vertretenen Verbände, wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Erläuterung wird zur Kenntnis genommen, jedoch entsteht entsprechend der gesetzlichen Lage (BauNVO 1977) kein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Fläche und Boden.

Anregungen und Hinweise

Der gesamte Bereich des Plangebietes, mit Ausnahme des Teils welcher die schon bestehende Wörpedorfer Straße umfasst, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ aus dem Jahr 1983 (S. 19).

Für diesen B-Plan galt, wie auch dargestellt, die BauNVO in ihrer Novellierung von 1977. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass planungsrechtlich eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche zulässig gewesen wäre (S. 48). Zwar waren Stellplätze und Garagen in Baugebieten zulässig und Nebenanlagen unter der Voraussetzung, dass sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Da aber für die Mischgebiete eine GRZ von 0,2 (MI II) bzw. 0,4 (MI I) festgesetzt war muss davon ausgegangen werden, dass eine 100%ige Versiegelung mit der Zweckbestimmung der betroffenen Flächen nicht vereinbar war und auch nicht zulässig gewesen wäre.

Statt von einer vollständigen Versiegelung auszugehen, sollte ein für diese Zeit (1980er Jahre) repräsentativer Mittelwert das Maß der Versiegelung bestimmen.

Geprüft werden sollte darüber hinaus, ob durch den B-Plan 14 eine Legalisierung einer damals bereits bestehenden Nutzung erreicht werden sollte oder ob die aktuell bestehende Wohnbebauung infolge der B-Planung wie dort vorgesehen realisiert wurde. In diesem Fall wäre zumindest für einen Teil des Grundstücks vom status quo-Zustand auszugehen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehende Erläuterung ist korrekt.

Der nebenstehenden Darstellung wird widersprochen. Eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche wäre planungsrechtlich zulässig und wäre, ohne dass der Nutzungszweck verloren ginge, durchaus erreichbar.

Eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche ist nach den Vorgaben der BauNVO aus dem Jahr 1977 planungsrechtlich zulässig. Eine Unvereinbarkeit der angenommenen Vollversiegelung innerhalb der Mischgebiete MI I und MI II mit der Zweckbestimmung dieser Gebiete wird nicht gesehen. Beispielsweise könnten für die gewerbliche Nutzung große LKW-Stellplätze erforderlich sein und in wohnlicher Nutzung Steingärten, Teiche, Swimming-Pools etc. angelegt werden, welche durchaus der Zweckbestimmung dienen. Der nebenstehenden Darstellung wird widersprochen.

Es besteht kein Erfordernis einen „repräsentativen Mittelwert für das Maß der Versiegelung“ zu bestimmen, da dieser einerseits mit starken Unsicherheiten behaftet wäre und andererseits die Versiegelungen durch Nebenanlagen in der BauNVO aus dem Jahr 1977 nicht eingeschränkt werden. Die Rechtslage geht eindeutig von einer Zulässigkeit der vollständigen Versiegelung innerhalb der Mischgebiete MI I und MI II aus. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist rechtskräftig und dient als Grundlage der Bewertung von Natur und Umwelt. Ob die wohnliche Nutzung tatsächlich umgesetzt wurde oder bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 bestand, ist für die Bewertung der Situation für Natur und Umwelt unerheblich. Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Selbst für das eingeschränkte Gewerbegebiet (mit einer festgesetzten GRZ von 0,6) auf Flurstück 201/6, Flur 1 war eine 100%ige Versiegelung auch zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich, da auch damals wasserableitende Vorfluter und Regenrückhaltesysteme notwendig waren.

Zudem ist davon auszugehen, dass vor der Anhebung der möglichen GRZ (heute in der Regel 0,8) eine geringere Versiegelung Praxis war. Auch dort kann daher nicht von vollständiger Versiegelung ausgegangen werden.

Außerdem müssen die mit Pflanzbindung versehenen eingrünenden Flächen des Flurstück 201/3, die durch die vorliegende Bauleitplanung überplant werden, in einer Flächengröße von 1.285 m² sowie die Flächen der zu erhaltenden 12 Bäume, bei denen es sich um auch real nicht versiegelte Flächen handelt, bei der Bilanzierung des Schutzguts Boden berechnet werden. Im Landkreis Osterholz wird die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums im Rahmen der Eingriffsregelung mit 20 m² angerechnet.

Anders als in der Begründung beschrieben findet durch die Überplanung keine Verringerung der Versiegelung durch eine GRZ von „nur“ 0,9 statt, es wird sogar die allgemeine „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten.

Letztendlich ist im Zuge der Vorhabenplanung geplant, das Gelände zu „begradigen“, um die bisherigen Überflutungsszenarien abzuschwächen (Begründung B-Plan S. 15). Es ist kaum davon auszugehen, dass eine Begradigung der Topografie durch eine andere Verteilung des anstehenden Bodens erfolgt, vielmehr sind

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche war entsprechend der BauNVO aus dem Jahr 1977 durch Überbauung mit Nebenanlagen durchaus möglich. Wasserableitende Vorfluter und Regenrückhaltesysteme könnten technisch -z. B. durch betonierte Auskofferungen- ausgeführt worden sein. Dem nebenstehenden Hinweis wird widersprochen.

Insbesondere in Gewerbegebieten waren auch Vollversiegelungen üblich. Dies kommt u. a. dadurch zum Ausdruck, dass durch den Gesetzgeber mit der Novelle der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung eingeführt wurden. Dadurch wurde die Praxis übermäßiger Versiegelung eingedämmt. Der nebenstehende Hinweis wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 1.285 m² zzgl. 12 Bäume wird intern und extern fachgerecht kompensiert. Eine zusätzliche Bilanzierung des Schutzguts *Boden* ist nicht erforderlich, da sich die innerhalb der Kompensationsflächen befindlichen Bodenbereiche, durch die dauerhaft zu erhaltenden Anpflanzungen naturnah entwickeln. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet entspr. BauNVO 1977 durch Nebenanlagen vollständig versiegelbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 kommt es zu einer Verringerung der Versiegelung um den Wert 0,1 bzw. um 10 % auf der Fläche des Sondergebiets.

Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen entspr. § 16 Abs. 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO überschritten werden. Die „Kappungsgrenze“ stellt lediglich einen Richtwert dar.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 wurden bereits Begradigungen der Topografie ermöglicht und sind, unter Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte, bis heute durchführbar. Zudem ist, wie bereits oben beschrieben, eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche entspr. BauNVO

Anregungen und Hinweise

Bodenaufhöhungen auf ca. 70 — 80% der bisher nicht versiegelten Flächen erforderlich, wie sich nicht zuletzt aus Abb. 5 (S. 16) ableiten lässt.

Entsprechend ergeben sich Kompensationserfordernisse für das Schutzgut Boden, die zumindest überschlägig anhand der jeweiligen Flurstücksgrößen berechnet und bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden müssen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Am Böschungsrand der Wörpedorfer Str. stockt -möglicherweise im Bereich der Planstraße- eine alte Eiche mit einem Kronendurchmesser >10 m (s. Foto). Obwohl die Eiche ortsbildprägend ist, wird in der Biotoptypenkarte ein allgemeiner Grünstreifen von „Gebüsch und Kleingehölzen“ dargestellt. Der alte Baum ist als Einzelbaum darzustellen und sollte unbedingt im Rahmen des B-Plans zum Erhalt festgesetzt werden.

Auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 201/3 werden durch den Bebauungsplans Nr. 14 die Mischgebiete MI I und MI II festgesetzt.

Die Wohnbebauung wurde, wie im Plan vorgesehen realisiert (oder es wurden bestehende Verhältnisse legalisiert) und stellt sich heute als Wohnhaus mit großem gehölzreichen naturnahem Garten (Biotoptyp „Naturgarten“; PHN) dar, der der Wertstufe III zuzuordnen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

(1977) möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hieraus jedoch nicht.

Es ergeben sich keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse für das Schutzgut Boden, da die Bodenoberfläche entspr. BauNVO 1977 bereits vollständig durch Nebenanlagen versiegelbar ist und somit von einer vollständigen Überprägung anstehender Böden auszugehen ist. Das Schutzgut Boden wurde in der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ausreichend berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 (1983) setzt im Bereich der Planstraße keine Gehölze zum Erhalt fest, wodurch diese, unter Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte, entfernt werden dürfen. Auf artenschutzrechtliche Aspekte wird gesondert durch einen Nachrichtlichen Hinweis in der Planzeichnung hingewiesen.

Der Einzelbaum stockt innerhalb des Straßenflurstücks 275/4, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf, somit ist er dem Seitenraum der L 133 zugehörig. Der Straßenbaulastträger der L 133 ist das Land Niedersachsen.

Die von Dr. Dieter von Bargaen erstellte Biotoptypenkarte stellt im betreffenden Bereich die Untereinheit „Allee/Baumreihe (HBA)“ dar. Diese ist der Haupteinheit „Einzelbaum/Baumbestand“ statt „Gebüsch und Kleingehölze“ zugehörig. Die Biotoptypenkarte wird diesbezüglich redaktionell angepasst.

Außer den nebenstehenden Mischgebieten setzt der Bebauungsplan Nr. 14 zudem geschützte Bäume, ein Baufenster und Flächen mit Pflanzbindung fest. Die nebenstehende Feststellung ist daher nur teilweise zutreffend.

Die im Plangebiet festgestellten Biotoptypen richten sich nach den durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen durchgeführten Untersuchungen in den Jahren 2021 und 2023. Das Vorhandensein des Biotoptyps „Naturgarten“ (PHN) wird daher verneint. Die Erläuterung zur Realisierung der Wohnbebauung ist korrekt, wohingegen der Hinweis zum Biotoptyp „Naturgarten (PHN)“ nicht zutrifft.

Anregungen und Hinweise

An dieser Stelle kann nicht der damals planungsrechtlich zulässige maximale Eingriff angesetzt, sondern muss der auf Grundlage der B-Planung realisierte Zustand zugrunde gelegt werden.



Die Verbände hatten in ihrer Stellungnahme vom 29.02.2024 darauf hingewiesen, dass das verlandete Gewässer mit Flutrasen/Binsen und Rohrkolbenröhricht als gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotop einzuordnen ist. Durch den Landkreis Osterholz wurde der geschützte Biotop in einer Größe von ca. 383 m² inzwischen formal festgestellt, dem Eigentümer mitgeteilt und in das vom Landkreis Osterholz geführte Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft aufgenommen. Dies hat zur Konsequenz, dass der geschützte Bereich erhalten bleiben soll und seine Beeinträchtigung oder Zerstörung verboten sind. Bei einer Überplanung der Fläche durch eine neue Bauleitplanung ist der Schutzstatus entsprechend zu berücksichtigen. Sollte das verlandete Gewässer dennoch beseitigt werden, ist eine Ausnahme- oder Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes durch die Naturschutzbehörde des Landkreises erforderlich, die in der Regel mit Auflagen verbunden ist.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt, da bauleitplanungsrechtlich eine Vollversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen innerhalb der Mischgebiete des Bebauungsplans Nr. 14, zulässig ist. Flächen mit Pflanzbindung dürfen nicht versiegelt werden und sind in der Eingriffsbilanzierung dementsprechend berücksichtigt worden.

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Den nebenstehenden Erläuterungen sowie dem Hinweis auf die Notwendigkeit der Ausnahme- oder Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes durch den Landkreis Osterholz wird gefolgt. Hierfür wird ein gesonderter Antrag beim Landkreis gestellt.

Anregungen und Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehene Biotoptyp Strauch-Baumhecke (HFM) sah in dem genannten Bereich eine Heckenbreite von 5 m vor. Die Fläche soll durch die vorliegende Bauleitplanung auf 3 m reduziert und die Bäume „infolge der erforderlichen Pflegemaßnahmen“ entfernt werden (Transformation in den Biotoptyp Strauchhecke (HFS). Auch auf den weiteren als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen wird sich der Biotoptyp Strauchhecke (HFS) entwickeln" (S. 57).

Die Verbände weisen darauf hin, dass eine intensiv gepflegte einreihige Hecke ökologisch deutlich geringwertiger ist als eine Baum-Strauch-Hecke und vergleichsweise wenig Lebensräume bietet.

Artenschutzrecht:

Die artenschutzrechtlichen Hinweise des Umweltberichts bezüglich Vögel, Fledermäusen und Amphibien sind zutreffend.

Die Erforderlichkeit einer vorgelagerten Untersuchung und ggf. einer Umweltbaubegleitung sollte als Nebenbestimmung textlich festgesetzt werden.

Kompensation:

Die zur Kompensation vorgesehene Heckenpflanzung entlang des Kötnerwegs liegt auf einer Fläche innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Beachtet werden sollte dabei, dass das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen gem. § 78a WHG innerhalb des Überschwemmungsgebiets nicht zulässig ist, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Erläuterungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 bzw. den Ausführungen des Umweltberichts.

Es ist korrekt, dass intensiv gepflegte einreihige Zierhecken geringwertiger wären, jedoch besteht das Zielbiotop auf den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu entwickelnden Hecken in dem Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)*, welcher gem. der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2024) die gleiche Wertigkeit (Wertstufe III) wie der überplante Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* aufweist. Dem Hinweis wird somit nicht gefolgt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 57. Eine gesonderte textliche Festsetzung in der Planzeichnung ist demnach nicht erforderlich. Die Planzeichnung beinhaltet bereits einen Nachrichtlichen Hinweis zum besonderen Artenschutz in welchem auf die Bestimmungen des § 44 BNatSchG verwiesen wird. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist zutreffend, dass die externe Kompensationsfläche südlich des Wegs Kötner teilen teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Wörpe liegt. Die Anlage der *Strauch-Baumhecke (HFM)* steht mit den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 WHG in Einklang. Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Klima und menschliche Gesundheit:

Unabhängig von den Festsetzungen des bestehenden B-Plans, sollten beim Neubau eines großflächigen Einzelhandels in Zeiten der Klimaerwärmung kühlende Effekte bei der Bauweise und Flächengestaltung eine zentrale Rolle spielen. Fassadenbegrünung, schattenspendende Begrünung der Parkplätze oder auch schattenspendende Solarmodule im Parkbereich haben eine kühlende Wirkung. Rasengittersteine statt Asphalt wirken einer Überhitzung entgegen. Neben den positiven Effekten auf die menschliche Gesundheit haben diese Beispiele auch Vorteile für die Artenvielfalt sowie Wasser und Boden.

Eine Stellplatzbegrünung mit Laubbäumen sieht die Grünordnung bereits vor (vgl. 7.6 Begründung). Wir bitten jedoch um Erläuterung, was mit dem Verzicht auf große Bäume an dieser Stelle genau gemeint ist.

Regenrückhalt und Hochwasserschutz:

Als Grundlage des Entwässerungskonzepts wurde ein 10-jähriges wiederkehrendes Niederschlagsereignis verwendet. Dieser Worst-Case Zeit-Horizont ist für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Pflanzen und Tiere, Biodiversität sowie Schutzgebiete spätestens seit dem "Klimaurteil" des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021 und den Hochwasserereignissen im Dezember 2023/Januar 2024, die in dieser Form nach Einschätzung der Fachleute des NLWKN zukünftig alle 20 Jahre zu erwarten sind (s. Weser Kurier 07.02.2024) nicht ausreichend. Es sollte geringstenfalls ein 30 Jahres Ereignis als Berechnungsgrundlage herangezogen werden, in Anbetracht des Klimawandels und der prognostizierten, gehäuften Extremwetterereignisse sogar mehr. Die Niederschlagsspenden für 30-Jahres-Ereignisse liegen etwa 23 % über den aktuell verwendeten Werten. Nach den Angaben der NMU (2025) beträgt die Überflutungstiefe auf ca. der Hälfte der bisher noch nicht versiegelten Teilfläche des geplanten Gewerbegebiets bei außergewöhnlichen

Die allgemeinen Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hieraus jedoch nicht.

Es ist korrekt, dass Stellplatzbegrünungen vorgesehen werden. Hierfür sind entsprechend der Planzeichnung standortgerechte, einheimische Laubbaumarten zu verwenden.

Der Verzicht auf größere Bäume betrifft ausschließlich die festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, nicht jedoch die Stellplatzflächen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis abgestimmt und die darin verwendete Bemessungsgrundlage des 10-jährig wiederkehrenden Niederschlagsereignis für die vorliegende Planung als ausreichend erachtet. Das Volumen der Regenrückhaltung wird zudem um ca. 20 % erhöht, um einen zusätzlichen Puffer zu haben.

Die angesprochenen Überflutungstiefen von etwa 10 bis 20 cm in Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses, stellen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Leib und Leben dar. Im Rahmen der Planung wird das zukünftige Baufeld hergerichtet und das Gelände modelliert. Dadurch verändert sich das Abflussverhalten des Niederschlagswassers, sodass die in der Starkregensimulation dargestellten Überflutungsszenarien voraussichtlich reduziert werden.

Die im südlichen Bereich des privaten Grundstücks dargestellten Überflutungstiefen von bis zu rund einem Meter sind auf den vorhandenen

Anregungen und Hinweise

Starkregenereignissen 10-knapp 20 cm, bei extremen Starkregenereignissen liegt die Überflutungstiefe im südlichen Teil des Privatgrundstücks zum Teil bei knapp einem Meter.

Das Volumen für ein Regenrückhaltesystem muss entsprechend neu berechnet und größer geplant werden.

Auch Aussagen zur Lage und Tiefe des Regenrückhaltebeckens im Verhältnis zum anstehenden Grundwasser müssen im Rahmen der Planung fachlich belastbare Aussagen getroffen werden.

Die Vorreinigung des durch Öle, Metalle und ggf. weitere schädliche chemische Verbindungen belasteten Niederschlagswassers (60% gehören der Belastungskategorie III an) ist offensichtlich nur für die Flächen des Sondergebiets, nicht aber der Planstraße A. Die Verkehrsflächen der Planstraße A gehören zu der Belastungskategorie II, das oberflächlich abfließende Wasser muss auch vorgereinigt werden, bevor das Wasser in die Wörpe eingeleitet werden darf. Hier sind jedoch nur nicht weiter beschriebene „Filter“ in den Straßenabläufen als Möglichkeit der Reinigung genannt.

Die Planstraße wird ausschließlich zur Erschließung des Gewerbegebiets angelegt. Eine angemessene Vorreinigung des belasteten Oberflächenwassers ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zwingend erforderlich.

Zudem ist ein Stoffrückhalt von nur 50,7%ige geplant, womit ein Stoffaustrag von 280 kg/(ha*a) verbleibt, der die Wörpe als Vorfluter zusätzlich belastet. Dieser flächenspezifische Stoffaustrag ist zwar zulässig, läuft jedoch dem Entwicklungsgebot für das FFH-Gebiet und der Wasserrahmenrichtlinie zuwider.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Gartenteich zurückzuführen, der als topografische Senke Wasser sammelt. Dieser Teich wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut; anschließend wird das Gelände angeglichen, sodass diese Überflutungstiefe künftig nicht mehr auftreten kann.

Das Entwässerungskonzept und das darin berechnete Volumen ist mit dem Landkreis abgestimmt und wird als ausreichend erachtet.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sowie die darin enthaltenen Aussagen zur geplanten Regenrückhaltung wurden überarbeitet und weiter konkretisiert. Für das Sondergebiet ist nun die Errichtung einer Rückhaltung mittels Rigolenfüllkörpern vorgesehen, die in PE-HD-Folie eingeschweißt werden. Durch die Umhüllung mit Folie wird die Anlage unter anderem gegen aufstauendes Grundwasser geschützt. Das aktualisierte Entwässerungskonzept wird als Anhang 4 den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Wie im Entwässerungskonzept erläutert ist, ist sowohl für das Sondergebiet als auch das Plangebiet eine Vorreinigung des Niederschlagswassers vorgesehen, bevor das Wasser abgeleitet wird. Im Falle der Planstraße erfolgt die Reinigung, wie nebenstehend korrekterweise geschildert, durch Filter in den Straßenabläufen.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine angemessene Vorreinigung des belasteten Oberflächenwassers wird für die Planstraße durch Filter in den Straßenabläufen erreicht.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stoffaustrag von 280kg/(ha*a) ist wie nebenstehend bereits erwähnt zulässig. Der berechnete Stoffaustrag erfolgt im Rahmen des wasserrechtlich zulässigen und fachtechnisch bemessenen Eintrags. Eine Verschlechterung des Gewässerzustands ist damit nicht verbunden. Die

Anregungen und Hinweise

Erst im letzten Jahr hat das Senckenberg Forschungszentrum in einer Studie gezeigt, wie sehr Reifenabrieb die Organismen in Süßwasser-Ökosystemen schädigt (u.a. durch Fortpflanzungsstörungen und erhöhte Sterblichkeit). Schadstoffe reichern sich lokal in der Nahrungskette an. Die Studienautoren weisen darauf hin, dass die Gefahr für Lebewesen der Süßgewässer nach wie vor unterschätzt wird.

Verkehrliche Erschließung:

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet ist ausschließlich über eine Planstraße südwestlich außerhalb des Sondergebiets vorgesehen. Für Linksabbieger ist dies auch die einzige Ausfahrt. Damit ergibt sich eine desolate und gefährdende Situation für Fahrradfahrer und Fußgänger, die ausschließlich den Fahrrad- und Fußweg nördlich der Wörpedorfer Str. nutzen können und nur im Bereich der Linksabbiegerspur ins Gewerbegebiet gelangen können. Selbst eine Querungshilfe, die laut Verkehrsgutachten auf der Sperrfläche gegenüber des Linksabbiegestreifens für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet werden "könnte" (bisher nicht geplant), entspannt diese Situation nur wenig. Eine Priorisierung des PKW-Verkehrs ist nicht mehr zeitgemäß.

Für Fahrradfahrer und Fußgänger ist eine zusätzliche Anbindung des Gebiets vom Süden vom Fußweg „Kötnerteilen“ aus erforderlich. Nicht zuletzt, um den raumordnerischen Zielen angemessen zu entsprechen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

WRRL und das FFH-Entwicklungsgebot verlangen keine vollständige Vermeidung von Stoffeinträgen, sondern die Sicherstellung, dass es zu keiner erheblichen oder zustandsverschlechternden Belastung des Gewässers kommt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine solche Verschlechterung nicht zu erwarten.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachte Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende verkehrliche Planung wurde der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bereits zur Prüfung übermittelt; sodass eine frühzeitige Abstimmung der Planung möglich ist. Zudem wird im weiteren Verfahren die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer – einschließlich des Fuß- und Radverkehrs – durch mehrere Sicherheitsaudits überprüft und gewährleistet. Etwaige Optimierungsbedarfe werden im Rahmen der vertieften Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die angesprochene Querungshilfe ist integraler Bestandteil der vorliegenden Verkehrsplanung und stellt an dieser Stelle das geeignete Mittel dar, um Fuß- und Radverkehr eine sichere Querung der Straße zu ermöglichen, ohne den Verkehrsfluss des motorisierten Verkehrs erheblich zu beeinträchtigen.

Für die Bauleitplanung ist gemäß § 30 BauGB lediglich nachzuweisen, dass das Gebiet ausreichend erschlossen werden kann. Dies ist mit der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung über die Wörpedorfer Straße gegeben. Eine zusätzliche Anbindung über den Fußweg „Kötnerteilen“ ist daher städtebaulich nicht erforderlich.

1.5 Gewässer- und Landschaftspflege Verband Teufelsmoor

(Stellungnahme vom 17.11.2025)

Der GLV Teufelsmoor ist als gesetzlicher Unterhaltungsverband zuständig für die Unterhaltung und Pflege der südlich des Planungsgebietes gelegenen Wörpe als Gewässer II. Ordnung. Mehrere Hochwasserereignisse der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es sich hier wasserwirtschaftlich um einen äußerst sensiblen Bereich handelt. Vor einigen Jahren wurde ein Überschwemmungsgebiet für die Wörpe ermittelt und gesetzlich festgesetzt. Dieses grenzt südlich an das Plangebiet an.

Wir haben keine Bedenken bezogen auf unseren Zuständigkeitsbereich, der sich auf die Unterhaltung der Wörpe als Gewässer II. Ordnung beschränkt. Die in der Planung genannte Drosselabflussspende sollte $1,01/(s*ha)$ nicht überschreiten. Die Einleitungsstelle sollte so gesichert und gekennzeichnet werden, dass dadurch unsere Gewässerunterhaltungsarbeiten nicht beeinträchtigt werden und unsere Räumfahrzeuge ungehindert zum Einsatz kommen können.

Die Leitung quert die verbandseigenen Grundstücke Gemarkung Grasberg, Flur 1, Flurstück 172/3 (Gewässer inkl. Böschungen) und Gemarkung Wörpedorf, Flur 1, Flurstück 737 (Uferrandstreifen). Hier sollte die Leitung unterirdisch und mit ausreichender Überdeckung verlegt werden. Für die Nutzung unserer Grundstücke ist mit dem Antragsteller vorab ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der GLV Teufelsmoor keine Bedenken bezogen auf seinen Zuständigkeitsbereich, der sich auf die Unterhaltung der Wörpe als Gewässer II. Ordnung beschränkt, hat. Wie dem Entwässerungskonzept (Anhang 4) zu entnehmen ist, wurde für den Oberflächenwasserabfluss des Bebauungsplangebietes eine Drosselabflussspende von $1,0 \text{ l/(s*ha)}$ gewählt. Die Kennzeichnung und Sicherung der Einleitungsstelle betrifft die nachgelagerte Ebene und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Vor Nutzung der verbandseigenen Grundstücke und Ausführung der Planung werden die notwendigen Abstimmungen zwischen Investor und GLV stattfinden.

1.6 Wasser- und Abwasserverband Osterholz

(Stellungnahme vom 22.10.2025)

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

Entsprechende Gestattungsvereinbarungen wurden 1988 vor dem Bau der Leitung mit den Grundstückseigentümern geschlossen.

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

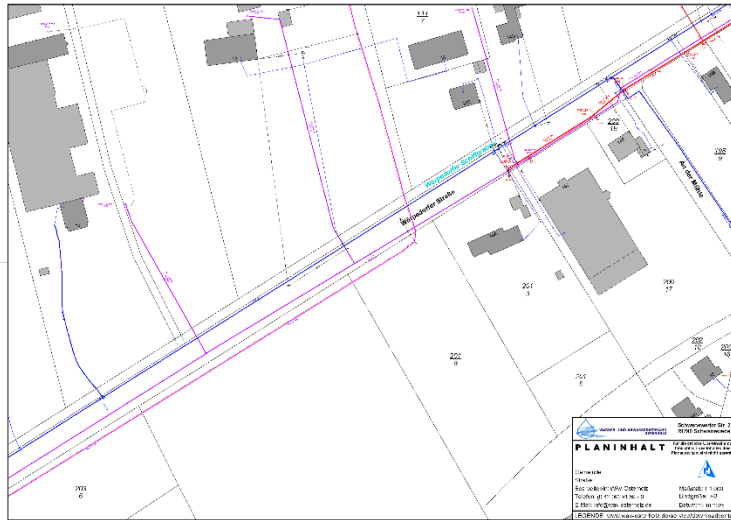
Eine eventuelle Bepflanzung sollte nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein ausreichender Mindestabstand von Hochbauten ist durch die festgesetzte Bauverbotszone gewährleistet. Demnach dürfen Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Abstimmung aufgrund der im Plangebiet vorgesehen Planstraße, erfolgt im Rahmen der Ausführungsebene.

Dies wird zur Kenntnis genommen.



Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Freiwillige Feuerwehr Grasberg

(Stellungnahme vom 11.11.2025)

Seitens der Feuerwehr weise ich darauf hin im weiteren Planungsverfahren eine für das Bauvorhaben ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes sicherzustellen ist. In Abstimmung zwischen Investor und Feuerwehr wurde festgestellt, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, auf dem im Osten und Süden angrenzenden Grundstück bereits zwei Löschwasserbrunnen befinden, sodass die grundlegende Löschwasserversorgung gesichert ist. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird geprüft, wie eine zusätzliche Löschwasserquelle direkt im Plangebiet realisiert werden kann. Damit ist eine leistungsfähige und den Anforderungen entsprechende Löschwasserversorgung gewährleistet.

**1.8 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)**

(Stellungnahme vom 21.10.2025)

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung).

Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Den Planunterlagen ist bereits ein nachrichtlicher Hinweis auf Kampfmittel enthalten:

„Kampfmittel

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

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

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeineinformationen/kampf_mittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

1.9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 22.10.2025)

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.

Zunächst teilen wir ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.10 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

(Stellungnahme vom 13.11.2025)

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus handwerklicher Sicht unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.11 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

(Stellungnahme vom 20.11.2025)

Als TÖB prüft der NLWKN Belange zu landeseigenen Anlagen und Gewässern, gewässerkundlichen Messstellen und Messeinrichtungen sowie Flächen im Eigentum des Landes Niedersachsen (Wasserwirtschaft und Naturschutz).

Die zu prüfenden Belange des NLWKN, Betriebsstelle Verden, in der Funktion als TÖB sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange gehen wir davon aus, dass diese von der Unteren Wasserbehörde (UWB) geprüft werden.

1.12 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 12.11.2025)

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt. Die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für Einzelhandelsbetriebe liegt beim Landkreis.

1.13 EVB Elbe-Weser GmbH

(Stellungnahme vom 17.11.2025)

Wir danken für die Zusendung der o. g. Unterlagen.

Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben, da die Belange der EVB Elbe-Weser GmbH nicht berührt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des NLWKN durch die geplante Maßnahme nicht betroffen sind. In der Stellungnahme vom Landkreis Osterholz wird zu den Belangen der Wasserwirtschaft Stellung genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die vorliegende Planung die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt werden und die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für Einzelhandelsbetriebe beim Landkreis liegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht keine Belange gegen die Bauleitplanung bestehen, da die Belange der EVB Elbe-Weser GmbH nicht berührt werden.

Kenntnisnahme.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.14 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(Stellungnahme vom 20.10.2025)

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

1.15 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 17.11.2025)

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr zur vorliegenden Bauleitplanung keine Einwände bestehen.

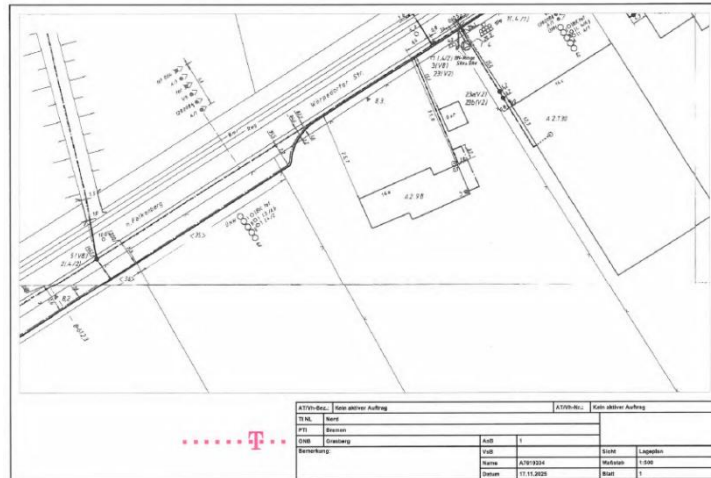
Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.



1.16 Harbour Energy

(Stellungnahme vom 10.11.2025)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung (Az.: AFD-2025-2138):

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.

rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 beteiligt wird.

Der nebenstehende Übersichtsplan, mit den darin gekennzeichneten Leitungen, wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Harbour Energy Germany GmbH keine Bedenken bzgl. der vorliegenden Bauleitplanung bestehen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Hinweis:

Seit dem 01. September 2025 gibt es neue Kontaktdaten. Wir bitten um Beachtung.

Harbour Energy Germany GmbH

Schülinger Straße 21

27299 Langwedel

plananfragen@harbourenergy.com

Die vorherige E-Mailadresse plananfragen@wintershaldea.com wird Ende September 2025 abgeschaltet. Bitte aktualisieren Sie Ihre Kontakte.

1.17 Vodafone GmbH

(Stellungnahme vom 12.11.2025)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.10.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme 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.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

Die nebenstehenden Hinweise zu den neuen Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die neuen Kontaktdaten wurden bereits aktualisiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden. Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Der nebensehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die nachgelagerte Ebene und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Anregungen und Hinweise

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH /Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

1.18 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 23.10.2025)

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.

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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe dazu Anlagen oder Leitungen der EWE NETZ GmbH befinden.

Der Hinweis zum Schutz der vorhandenen Leitungen und Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgelagerte Planungsebene und werden aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebensehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die nachgelagerte Ebene und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die EWE NETZ GmbH regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 beteiligt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner [REDACTED] unter der folgenden Rufnummer:

[REDACTED]

1.19 Ericsson Services GmbH

(Stellungnahme vom 20.10.2025)

Vielen Dank für Ihre Anfrage.

Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson — Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom

Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) **ausschließlich** per Email an die: bauteitplanung@ericsson.com

1.20 ExxonMobil Production Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 20.10.2025)

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften.

Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften **nicht betroffen**.

Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Firma Ericsson bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben bezüglich ihres Richtfunks hat.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen Gesellschaften von der Planung nicht betroffen sind.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Sie können Ihre Anfragen zukünftig in diesem — für Sie - kostenlosen Portal einstellen. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung von uns.

Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <http://bil-leitungsauskunft.de/videoanleitung/>

1.21 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

(Stellungnahme vom 23.10.2025)

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben **nicht betroffen** sind.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein

-> <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von der Planung nicht betroffen sind.

Der Hinweis auf das BIL Portal wird zur Kenntnis genommen. Da die Gasunie Deutschland GmbH im Zuge der nebenstehenden Stellungnahmen mitgeteilt hat, dass Ihre Anlagen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, wird auf eine zusätzliche Überprüfung im BIL-Portal verzichtet.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

1.22 TenneT TSO GmbH

(Stellungnahme vom 09.12.2025)

In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.

Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der angegebenen Örtlichkeit keine Versorgungsanlagen der TenneT TSO GmbH befinden.

Der Hinweis auf das BIL Portal wird zur Kenntnis genommen, da die TenneT TSO GmbH im Zuge der nebenstehenden Stellungnahme mitgeteilt hat, dass Ihre Anlagen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, wird auf eine zusätzliche Überprüfung im BIL-Portal verzichtet.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

2.1 Bürgerinformationsveranstaltung 28.10.2025

Am 28.10.2025 fand die Bürgerinformationsveranstaltung für den Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“ und 36. Flächennutzungsplanänderung im Rathaus Grasberg statt.

Die dort vorgebrachten Fragen und Hinweise betrafen hauptsächlich die Themen Erschließung, Entwässerung und Naturschutz und entsprechen im Wesentlichen der übermittelten Stellungnahme, die nachfolgend aufgeführt ist.

2.2 Einwender 1

(Stellungnahme vom 19.11.2025)

1. Folgende Fragen und Anregungen möchten wir hiermit einbringen bzw. bitten um Beantwortung:
2. Ist eine Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer an das hinter der Wörpe liegende Wohngebiet geplant?
3. Sind die Zahlen der Verkehrsuntersuchung (erstellt in der Pandemie 2021 / mit entsprechenden fiktiven Hochrechnungen) in dem von Verkehrsmengen zwischen 6000-7000 KfZ (auf 24Std.) auf der Wörpedorfer die Rede ist noch aktuell?

Für die Bauleitplanung ist gemäß § 30 BauGB lediglich nachzuweisen, dass das Gebiet ausreichend erschlossen werden kann. Dies ist mit der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung über die Wörpedorfer Straße gegeben. Eine zusätzliche Anbindung über den Fußweg „Kötnerteilen“ ist städtebaulich nicht erforderlich und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht geplant.

Das Verkehrsgutachten trifft die folgenden Aussagen:

„Insgesamt scheinen sich die Verkehrsmengen zwischen 6.000 und 7.000 Kfz/24h einzupendeln. Wesentliche Steigerungen sind kaum zu erwarten.“

„Voraussichtlich werden sich die Verkehrsmengen bis zum Prognosehorizont 2035 nicht mehr erhöhen, sondern eher stagnieren.“

Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer wesentlichen Veränderung der Verkehrszahlen auszugehen; die genannten Werte können daher weiterhin als aktuell betrachtet werden.

Da – wie oben beschrieben – das Fachgutachten nicht von einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zwischen damals und heute ausgeht, ist eine erneute Zählung derzeit nicht zwingend erforderlich.

Anregungen und Hinweise

4. Gibt es neuere Zählungen mit tatsächlichen Verkehrsbewegungen auch zu den Zeiten des Berufsverkehrs zwischen 16:00 und 17:00 Uhr in 2025? (das Mühlenviertel wächst und auch von dort ist inzwischen mit mehr Verkehr zu rechnen / die Wörpedorfer Straße und der Kreisel (Nadelöhr für alle Richtungen) werden gefühlt inzwischen mehr genutzt als in 2021. (PKW / Pendelverkehr bis Zeven / landwirtschaftlicher Verkehr, LKW)?

5. Ist künftig mit zähem Verkehr/Rückstau auf der Wörpedorfer Str. Richtung Kreisel durch verschiedene Einflüsse (Menge der Nutzungen / Straßenquerungen etc. zu rechnen und mit welchen konkreten Maßnahmen soll dem entgegengewirkt werden?

6. Welches Ereignis führte im abweichenden Jahr zu gezählten über 8.000 Fahrten 2010?

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das Verkehrsgutachten von 2021 hat die Verkehrsqualität gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) ermittelt. Im Ergebnis wird dabei die Verkehrsqualität in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass mit den Prognoseverkehrsmengen des Jahres 2035 sich vorfahrts geregelt an der Einmündung der neuen Nutzung in die Wörpedorfer Straße/L 133 eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C ergibt. Stufe C definiert sich wie folgt: *„Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“*

Da im Gutachten sowohl die zu erwartenden Verkehre der geplanten Einzelhandelsnutzung als auch jene des im B-Plan Nr. 51 vorgesehenen Gewerbegebietes einbezogen wurden, ist anzunehmen, dass sich die Verkehrsqualität im Vergleich zur früheren Annahme tendenziell verbessert, da nun ausschließlich die Verkehre der Einzelhandelsnutzung maßgeblich sind.

Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, wurden im Jahr 2010 rund 7.700 Kfz/24 h erfasst – und nicht über 8.000, wie nebenstehend dargestellt. Ursache hierfür ist – wie im Gutachten erläutert – dass neben allgemeinen Entwicklungen des Verkehrsaufkommens infolge wirtschaftlicher und demographischer Veränderungen auch lokale Einflüsse (z. B. Baustellen) die Zählergebnisse beeinflussen können. Ein konkretes Einzelereignis lässt sich in diesem Fall jedoch nicht benennen.

In dem Bereich in dem das Plangebiet an die Wörpedorfer Straße (L133) angrenzt, wird das Tempo sowohl mit einer Tempo-70-Zone (bis zum Ortsschild) als auch mit einer Tempo-50-Zone (ab dem Ortsschild) geregelt. Eine Zone-30-Anordnung darf sich laut § 45 (1c) StVO nicht auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) erstrecken und ist daher im Bereich der Fußgängerquerung nicht möglich, da diese sich im Bereich der Landesstraße 133 befindet.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

7. Liegt das Planungsgebiet dann später im Ortskern (das Ortsschild steht aktuell in der Mitte des Planungsgebietes) dann zukünftig in einer 50er oder einer 70er Zone oder ist auch eine 30er-Zone aufgrund der geplanten Fußgängerquerung möglich?

8. Wird eine Fußgängerquerung zum vorhandenen Gehweg an der Wörpedorfer Str. geplant/ ist ein Zebrastreifen oder eine Ampel zur sicheren Querung geplant?
9. Wenn nein: warum nicht?

10. Wird ein neuer Geh- und Radweg auf der Seite des Marktes als direkte Anbindung an den Geh- und Radweg ab Mühlenviertel Richtung Kreisel geplant, um ansonsten notwendige Querungen zum vorhandenen Gehweg der Wörpedorfer Str. auf der anderen Seite zu vermeiden?

Es wird eine neue Fußgängerquerung hergestellt, die das Plangebiet mit dem bestehenden Fuß- und Radweg an der Wörpedorfer Straße verbindet. Als Querungshilfe ist eine Mittelinsel vorgesehen, die Fußgängern und Radfahrern beim Überqueren der Straße eine sichere Zwischenstation bietet.

Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) dürfen nach § 26 VwV-StVO nur innerhalb geschlossener Ortschaften und nicht auf Straßen angelegt werden, auf denen schneller als 50 km/h gefahren werden darf. Die Einrichtung eines Zebrastreifens ist daher im vorliegenden Fall nicht möglich.

Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage ist gemäß § 45 Abs. 9 StVO nur zulässig, wenn sie aufgrund besonderer örtlicher Umstände zwingend erforderlich ist. Da im vorliegenden Fall eine bauliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel vorgesehen ist, die eine sichere zweistufige Querung ermöglicht, besteht keine außergewöhnliche Gefahrenlage, die über das allgemeine Verkehrsrisiko hinausgeht und eine Ampelanlage rechtfertigen würde. Die Querungshilfe stellt damit eine ausreichende und verhältnismäßige Maßnahme zur Sicherung des Fuß- und Radverkehrs dar, sodass eine zusätzliche Lichtsignalanlage nicht erforderlich ist.

s.o.

Für die Bauleitplanung ist gemäß § 30 BauGB lediglich nachzuweisen, dass das Gebiet ausreichend erschlossen werden kann. Dies ist mit der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung über die Wörpedorfer Straße gegeben. Eine zusätzliche Anbindung an den Geh- und Radweg auf der Seite des Marktes ist städtebaulich nicht erforderlich und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht geplant.

Wenn die nächstgelegene Haltestelle innerhalb von etwa 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, wird dies üblicherweise als zumutbar bewertet (Quelle: BBSR 2023). Da das Plangebiet in rund 5 bis 10 Minuten Gehzeit von der Haltestelle „Grasberg Kreuzung“ entfernt liegt, besteht bereits eine Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus wird diese Haltestelle auch vom Bürgerbus bedient.“

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ist eine Anbindung an den Bürgerbus oder ÖPNV möglich?

Ich **rege an**, auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer von Anfang an mitzudenken und sichere Anbindungen an den alten Ortskern über die Wörpe, für die Wörpedorferinnen eine sichere Straßenquerung mit Insel und Zebrastreifen und eine Verbindung auf der anderen Seite an in Richtung Kreisel zu planen oder direkt zu schaffen, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrende auch bei viel Verkehr z.B. während des Berufsverkehrs zu gewährleisten. Ein Tempolimit von 30 km/h wäre hier sinnvoll und sicher auch möglich.

Ich bitte um Beantwortung der Fragen und frühzeitige öffentliche Kommunikation zur Lösungsfindung seitens der Verwaltung und des Investors, damit kein Unmut entsteht und sich Anwohnende und alle Grasberger mitgenommen fühlen.

Die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wurden im Planverfahren berücksichtigt und sind in der Planung angemessen umgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes ist für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend gesichert. Eine Erweiterung der vorgesehenen Erschließung ist aus städtebaulicher Sicht daher nicht erforderlich. Die Verkehrsplanung wurde mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und wird im weiteren Verfahren durch mehrere Sicherheitsaudits überprüft. Eine Zone-30-Anordnung darf sich laut § 45 (1c) StVO nicht auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) erstrecken und ist daher im Bereich der Fußgängerquerung nicht möglich, da diese sich im Bereich der Landesstraße 133 befindet.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zwischen den Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure zu unterscheiden. Der Investor initiiert das Projekt, erarbeitet die erforderlichen Planunterlagen und trägt die Verantwortung für die spätere Umsetzung konkreter Bauvorhaben. Die Gemeinde verfügt über die Planungshoheit und entscheidet politisch darüber, ob und in welcher Form die Bauleitplanung im Interesse der örtlichen Entwicklung weiterverfolgt wird. Landkreis und Landesstraßenbehörde bringen sich im Verfahren durch fachliche Stellungnahmen ein, um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte – insbesondere solche mit Auswirkungen auf Verkehr, Umwelt und übergeordnete Planungen – berücksichtigt werden. Diese Rollenverteilung entspricht der üblichen Aufgabentrennung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Anregungen und Hinweise

Außerdem bitte ich möglichst um Mitteilung zu den einzelnen Verantwortlichkeiten (für welche Themen ist die Gemeinde Grasberg mit politischen Entscheidungen zuständig, für was liegt die Verantwortung beim Investor und für welche Anliegen ist der Landkreis und die Landesstraßenbehörde zuständig?

Welche Einzelhandelsmöglichkeiten wird es auf Basis der derzeit vorliegenden Einzelhandelskonzeptes in der Zukunft noch geben?

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die mögliche Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Grasberg ist dem angesprochenen Einzelhandelskonzept zu entnehmen, welches Bestandteil der Planunterlagen ist.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Fragen zur Solarbaupflicht:

Wie genau werden die Vorgaben des § 32a der NBauO zur Solarbaupflicht auf Dächern und bei der Neuanlegung von Stellflächen (Parkplätzen) berücksichtigt und eingehalten?

Und sind die ggf. geplanten Abweichungen mit den relevanten Verordnungen in Einklang zu bringen.

Fragen zur Oberflächenentwässerung und Reinigung des Wassers von Reifenabrieb und sonstigen Schadstoffen:

1. In Bezug auf das aktuelle „Konzept für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes (Stand 08 2025)“ werden Zweifel an der Zukunftsfähigkeit und grundlegenden Funktionsfähigkeit des Konzeptes geäußert.
2. Die bisher dem Konzept entnommenen Daten und Werte würden bei einer Regenbelastung wie zuletzt im Sommer 2023 und im Winter 2023-2024 aufgrund der derzeit beschriebenen Daten, offensichtlich nicht ausreichen, um das anfallende Oberflächenwasser bei Starkregenereignisse (hier konkret mehr als 58 l/m² pro Tag) aufzunehmen und wie gefordert gereinigt und mit 1,34 l/s abzuleiten. Hier besteht nach den aktuellen Planungen die Gefahr das hier dann ungereinigtes Oberflächenwasser in Richtung der Wörpe / der ökologisch empfindlichen Bereiche ablaufen wird.

Für den Bebauungsplan wird festgelegt, dass die nutzbaren Dachflächen der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Dachfläche von 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Die Installation einer Photovoltaikanlage über den Stellplätzen gemäß § 32a NBauO ist nicht vorgesehen, da diese Maßnahme der vorgesehenen Stellplatzbegrünung entgegensteht. Die Errichtung von PV-Anlagen über den Stellplätzen würde die Umsetzung der geplanten Stellplatzbegrünung einschränken, sodass eine gleichzeitige Realisierung beider Maßnahmen nicht möglich ist. Die geplante Begrünung durch Bäume führt zudem zu einer Verschattung der Stellflächen, wodurch die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage wesentlich beeinträchtigt würden.

§32a Abs. 4 regelt, dass unter gewissen Umständen (Unwirtschaftlichkeit) die Solarbaupflicht entfällt. Eine abschließende Prüfung erfolgt von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrages.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf das aktuelle „Konzept für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes (Stand 08 2025)“ Zweifel an der Zukunftsfähigkeit und grundlegenden Funktionsfähigkeit des Konzeptes geäußert werden.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Berechnungen im Entwässerungskonzept zeigen, dass das vorgesehene Volumen der Regenrückhaltung für das angeführte Starkregenereignis mit 58l/m² ausreichend ist und auch Mengen darüber hinaus noch aufgenommen werden können. Zudem wurde das Entwässerungskonzept durch den zuständigen Fachgutachter überarbeitet und mit dem Landkreis Osterholz abgestimmt, sodass von einer Vereinbarkeit des Konzeptes mit den Belangen des Hochwasserschutzes sowie der Naturschutzbelange auszugehen ist.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Fragen zum Naturschutz und Kompensation:

1. Werden der lt. Planung dann nicht mehr vorhandene Baum- und Buschbestand auf dem jetzigen Praxis-Grundstück mit Biotop / Gewässer und die schon gefälltten Bäumen, die bisher auch nur ansatzweise ersetzt wurden, im beplanten Gebiet ersetzt.
2. Sind großkronige Bäume auf dem dann fast vollständig versiegelten Parkplatz oder an der geplanten Stichstraße vorgesehen und wie viele Bäume genau sollen seitens des Investors auf und an dem zu beplanende Gelände (großflächig versiegelter Parkplatz) gepflanzt werden und sind statt kleinkronigen jungen Bäumen auch großkronige Bäume (als Schattenspender) vorgesehen?
3. Werden den Bauarbeiten große alte Straßenbäume zum Opfer fallen? Es wird darum gebeten die wenigen Straßenbäume nach Möglichkeit zu erhalten und während der Bauphase zu schützen.
4. Wird die geplante Einfriedung mit einer heimischen Hecke bitte mit einer gemischten Blüh-Hecke erfolgen, die für Vögel und Insekten einen Mehrwehrt hat?
5. Ich rege an, keine Lorbeer- oder Buchenhecke oder Ähnliches zu pflanzen.

Die entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Strasse“ aus dem Jahr 1983 festgesetzten Bäume werden innerhalb des Plangebiets durch Neupflanzungen kompensiert. Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 werden intern und extern kompensiert.

Es ist die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Baumarten entlang der Planstraße sowie als Stellplatzbegrünung vorgesehen. Die Pflanzung großkroniger Bäume wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in diesen Bereichen nicht ausgeschlossen. Es müssen 9 Bäume entlang der Planstraße und pro 10 Stellplätze ein Baum auf der Stellplatzfläche gepflanzt werden.

Die Straßenplanung sieht die Entnahme von 9 Bäumen entlang der L 133 im Einfahrtsbereich zum Plangebiet vor. Weitere Bäume im Bereich der L 133 sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Die Heckenpflanzung auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* erfolgt durch Gehölze, welche einen Mehrwert für Vögel und Insekten besitzen (Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe und Schwarzer Holunder; auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden zudem die Arten Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen und Sal-Weide in die Artenliste anzupflanzender Arten aufgenommen). Der Anregung wird somit entsprochen.

Das Zielbiotop besteht in einer dem Standort angepassten, mit einheimischen Arten besetzten, *Strauchhecke (HFS)*. Die Entwicklung von Zierhecken läuft diesem Entwicklungsziel zuwider und wird nicht angestrebt. Der Anregung wird bereits gefolgt.

Anregungen und Hinweise

6. Ist ein Cafe als Treffpunkt mit Außenbereich geplant, können dafür Parkplätze geopfert werden? Es wird angeregt einen Ort der Begegnung zu schaffen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Anregung, durch ein Café einen zusätzlichen Treffpunkt zu schaffen, wird zur Kenntnis genommen. Für einen Lebensmittelverbrauchermarkt steht jedoch die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung im Vordergrund. Hierfür ist eine ausreichende Zahl an Stellplätzen erforderlich, da ein Großteil der Kundschaft den Markt mit dem Pkw erreicht. Das Opfern von Stellplätzen zugunsten eines zusätzlichen Aufenthaltsbereichs ist daher nicht zielführend und würde die Funktionsfähigkeit des Marktbetriebs beeinträchtigen. Begegnungsorte bestehen bereits an anderer Stelle im Ortsgefüge.

Ausgearbeitet: Bremen, den 10.03.2026

instara

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