

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 "Einzelhandel am Langenmoor", 1. Änderung

Gemeinde Grasberg

- Urschrift -

instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG 3

2. PLANUNTERLAGE 4

3. ÄNDERUNGSBEREICH 5

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN 5

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 5
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 9
4.3 Verbindliche Bauleitplanung 10

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 12

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 12

7. INHALT DER ÄNDERUNG 12

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 13

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege 13
8.2 Wasserwirtschaft 13
8.3 Verkehr 13
8.4 Wirtschaft 13
8.5 Ver- und Entsorgung 13
8.6 Klimaschutz 13

9. RECHTSFOLGEN 14

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 26.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Einzelhandel am Langenmoor", 1. Änderung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

   Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 1.045 m² (1.306 m² Fläche des Gewerbegebietes x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

   Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

   Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Umsetzung eines Fitnessstudios planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

   Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Wie bereits unter Punkt 2 erläutert, dient der vorliegende Bebauungsplan der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Ansiedlung eines Fitnessstudios, indem die bisherige bauliche Nutzungsart *„Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ in* ein Gewerbegebiet umgewandelt wird. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 0,13 ha große Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Hauptortes Grasberg westlich des Kirchdamms und südlich der Straße Am Langenmoor. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

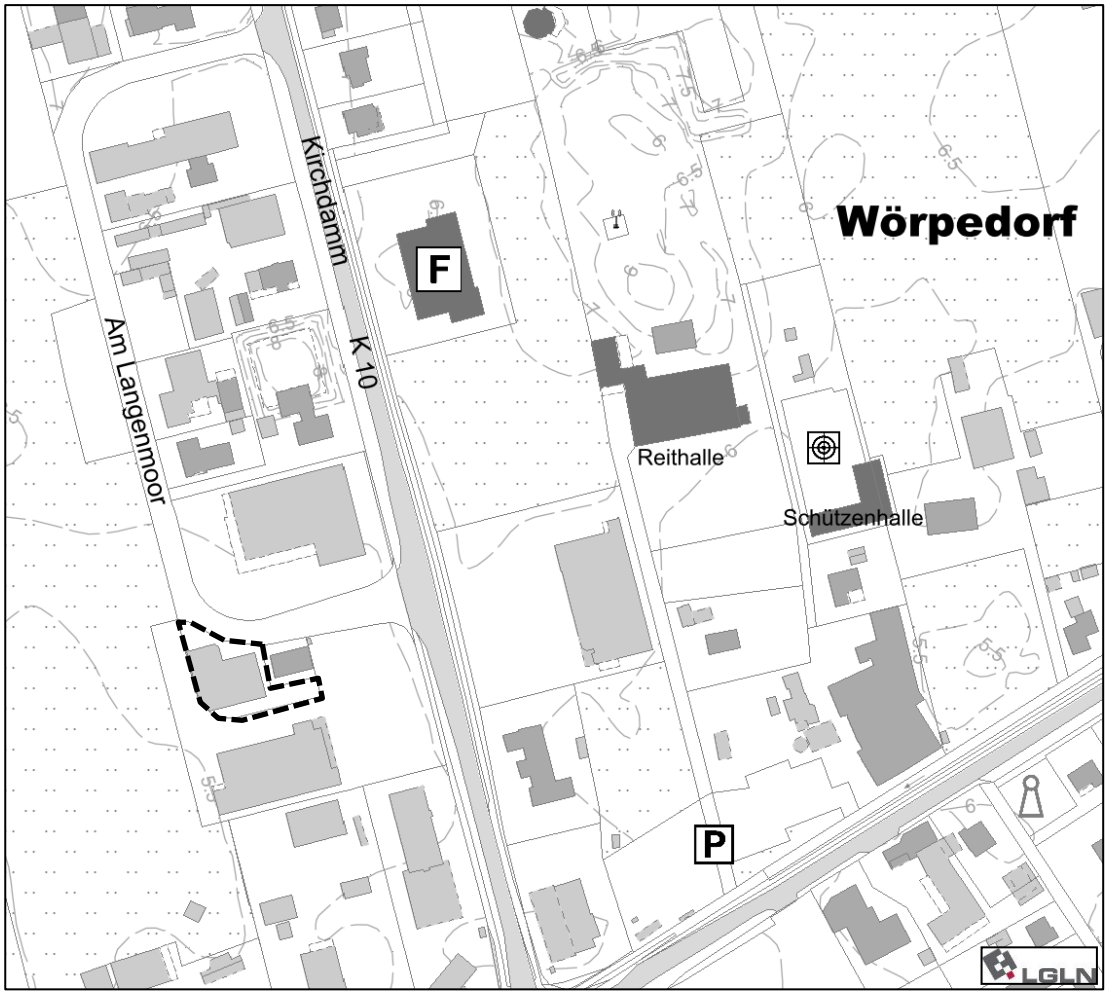


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz markiert)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im ***Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)*** aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im ***Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)*** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die ***Ziele*** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die ***Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz***

(BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

1. Hochwasserrisikomanagement

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

⇒ Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat Risikokarten für das Küstengebiet und die 42 Flüsse, an denen Risikogebiete ermittelt wurden, erstellt. Grundlage ist die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), umgesetzt im § 74 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG). Die Hochwasserrisikokarten erfassen die Gebiete im Binnenland, die bei bestimmten Hochwasserszenarien überflutet werden. Den zur Verfügung gestellten Karten ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet in keinem Risikogebiet befindet.

Aus den Karten vom NLWKN zu Überschwemmungsgebieten ist darüber hinaus ersichtlich, dass sich das Plangebiet in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet befindet. Das gilt für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, die Verordnungsflächen Überschwemmungsgebiete und auch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Damit besteht kein Zielkonflikt mit dem oben genannten Ziel.

2. Klimawandel und -anpassung

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

⇒ Der NLWKN hat Hinweiskarten zu Starkregengefahren veröffentlicht. Die Hinweiskarte zeigt Überflutungen für zwei Niederschlagsszenarien, ein außergewöhnliches (Starkregenindex 7) und ein extremes Ereignis mit 100 Millimeter Niederschlag in der Stunde. Aus den Karten geht hervor, dass das Plangebiet im Falle beider Szenarien minimal betroffen sein könnte. In einigen Bereichen des Geltungsbereichs werden potenzielle Überflutungstiefen zwischen 0 - 15 cm vorhergesagt.

Die Wörpe als größeres nächstgelegenes oberirdisches Gewässer liegt in einer Entfernung von ca. 450 m und stellt aufgrund der großen Entfernung keine unmittelbare Gefahr dar.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind daher nur bedingt und in Extremsituationen zu erwarten. Mit einer potentiellen Überflutungstiefe von 0 – 15 cm besteht keine Gefahr für Leib und Leben.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen LROP wird die L133, welche ca. 180 m südlich des Plangebietes verläuft, als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** Niedersachsen enthält im textlichen Teil folgende raumordnerischen Grundsätze und Ziele die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1.01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. […]“.*

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. […]“*

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

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

⇒ Durch die Bauleitplanung und die damit verbundene Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Festsetzung eines Gewerbegebietes) für die Ansiedlung eines Fitnessstudios werden die genannten Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes erfüllt. Die Maßnahme unterstützt eine nachhaltige räumliche Entwicklung, indem sie vorhandene Standortpotenziale nutzt und zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur beiträgt. Durch die Erweiterung des Angebots im Dienstleistungssektor werden Impulse für wirtschaftliches Wachstum und zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen, was den Vorgaben zur Förderung von Wettbewerbsfähigkeit, Innovation und nachhaltiger Regionalentwicklung entspricht. Zugleich trägt die Entwicklung des Standorts zur Stärkung des Profils und der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Region bei, indem sie deren Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum erhöht und langfristig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unterstützt.

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

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. […]“*

⇒ Die Ansiedlung eines Fitnessstudios in einem Bestandsgebäude erfüllt den genannten Grundsatz, da sie die gewachsene Siedlungsstruktur respektiert und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme auskommt. Durch die Nutzung vorhandener baulicher Strukturen bleibt das Orts- und Landschaftsbild erhalten, während zugleich eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht wird. Siedlungsnahe Freiräume werden geschont, und die neue Nutzung trägt zur funktionalen Aufwertung des Gebietes sowie zur Stärkung der lokalen Lebensqualität bei, ohne die identitätsprägenden Merkmale des Ortes zu beeinträchtigen.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

3.1.1.05 „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden."

⇒ Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich lediglich um eine Nutzungsänderung im Bestand, sodass keine neuen Flächen versiegelt werden."

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz-Scharmbeck** (RROP 2011), welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass sich das Plangebiet in dem *Zentralen Siedlungsgebiet* des *Grundzentrums* Grasberg befindet (vgl. Abb. 2).

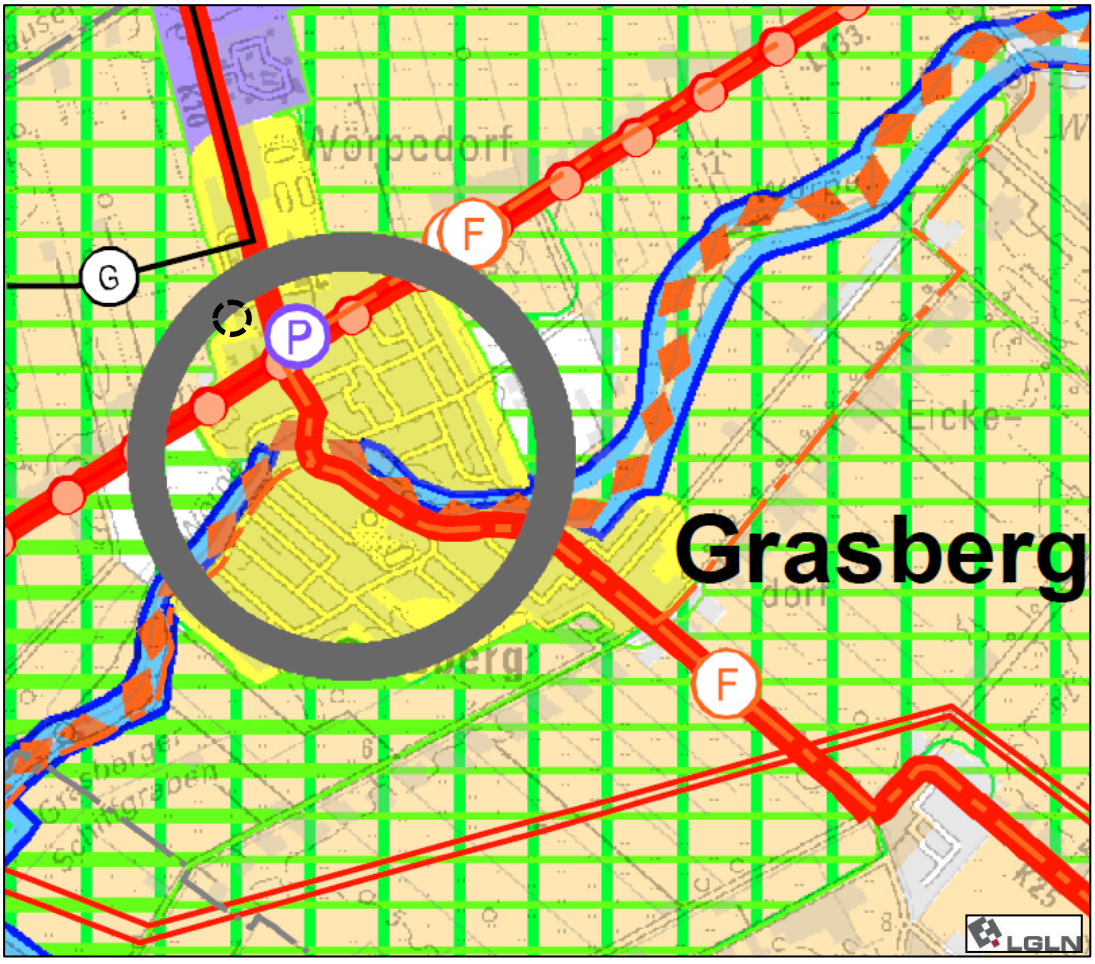


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz markiert)

Der schriftliche Teil des RROP konkretisiert die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wie folgt:

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

2.1 Zentrale Orte

2.1.01 ***„[…] Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentren festgelegt."***

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

2.1.04 ***„Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit des Mittel- und der Grundzentren im Landkreis Osterholz sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. […]"***

⇒ Durch die Ansiedlung des Fitnessstudios wird die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Grasberg gestärkt und dessen Leistungsfähigkeit weiter ausgebaut. Die Maßnahme unterstützt eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur, indem sie die zentrale Funktion des Ortes als wohnortnaher Dienstleistungsstandort festigt und zur langfristigen Stabilisierung der zentralörtlichen Entwicklung beiträgt.

2.3 Zentrale Orte

2.3.03 ***„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. […]"***

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereichs der Gemeinde Grasberg.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Aus den vorstehenden Erläuterungen und der Abbildung 3 wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (*Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel")* und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (*Gewerbegebiet*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „*kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*".

Aus den nachfolgenden Gründen entsprechen die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes:

- Durch die Änderung wird ausschließlich die Nutzungsart angepasst, sodass das *Maß der baulichen Nutzung* unverändert bleibt und die vorhandene städtebauliche Struktur gewahrt wird, denn auch im Norden sowie im Süden schließen an das Plangebiet bereits heute *Gewerbliche Bauflächen* an.

- Die Umnutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes vermeidet zusätzlichen Flächenverbrauch und entspricht damit dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung
- Die vorgesehene Nutzung als Fitnessstudio verursacht keine erheblichen zusätzlichen Lärm- oder Verkehrsimmissionen im Vergleich zu den bislang zulässigen Nutzungen, sodass nachbarliche Belange weiterhin gewahrt bleiben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

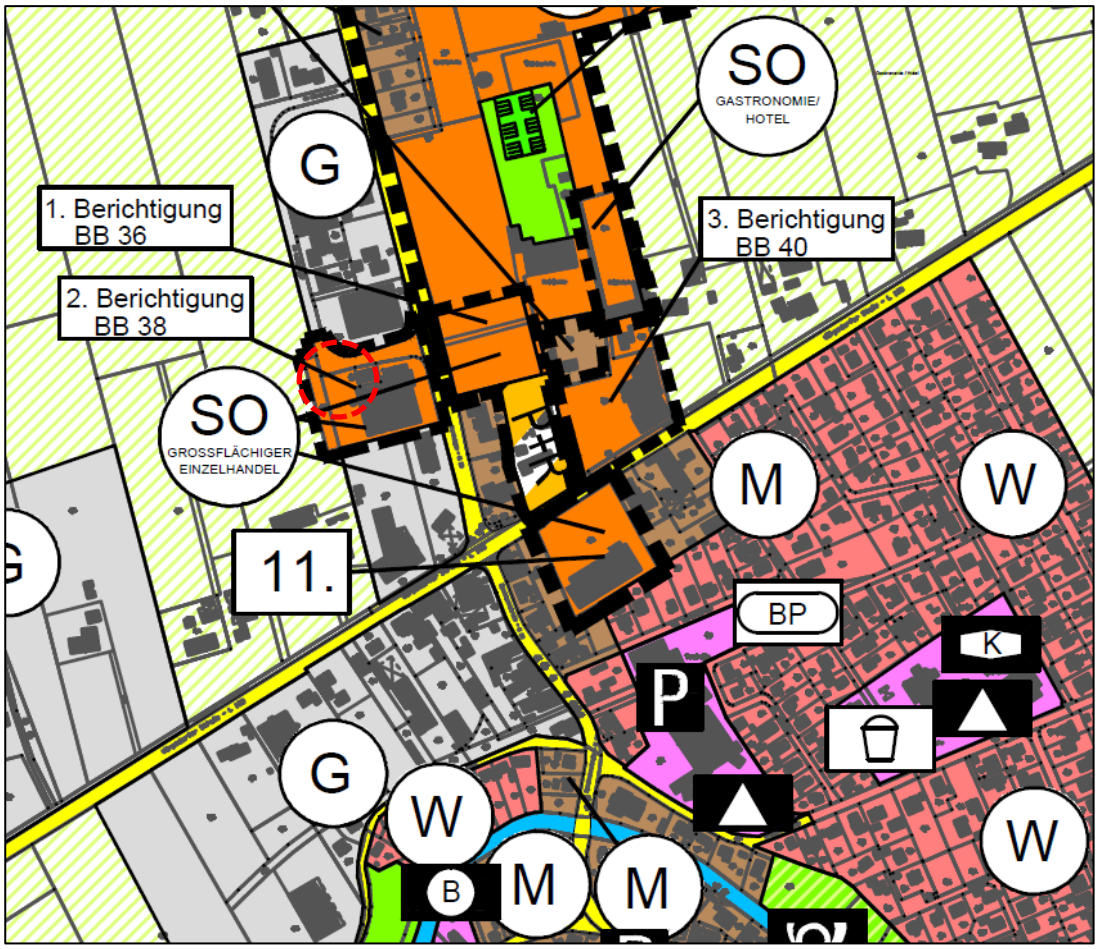


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg 2015 (Plangebiet rot markiert)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2007 trifft der Bebauungsplan Nr. 38 "Einzelhandel am Langenmoor" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: *Gewerbegebiet* (GE) und *Sonstiges Sondergebiet* (SO) mit der *Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel*“
- Das *Sondergebiet* dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot überwiegend Güter des täglichen Bedarfs umfasst sowie eines Discount-Marktes. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des *Sondergebietes* beträgt insgesamt 1.600 m², davon 1.000 m² für den Discount-Markt.

- Werbeanlagen sind nur unmittelbar an den Gebäudewänden sowie in den Bereichen des Bebauungsplanes zulässig, die einen Abstand von mindestens 10 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches einhalten.
- Grundflächenzahl: 0,8
- Die festgesetzte Grundflächenzahl in dem *Sondergebiet* darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden
- Maximale Höhe baulicher Anlagen im *Sondergebiet*: 12 m
- Maximal zwei Vollgeschosse im *Gewerbegebiet* zulässig
- abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m parallel zu den Erschließungsstraßen
- zur landschaftlichen Eingrünung sind im Westen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt
- Innerhalb des *Sondergebietes* ist vom Grundstückseigentümer je zusammenhängend angeordneter 10 Stellplätze ein Baum anzupflanzen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 "Einzelhandel am Langenmoor“ sind der Abbildung 4 zu entnehmen.

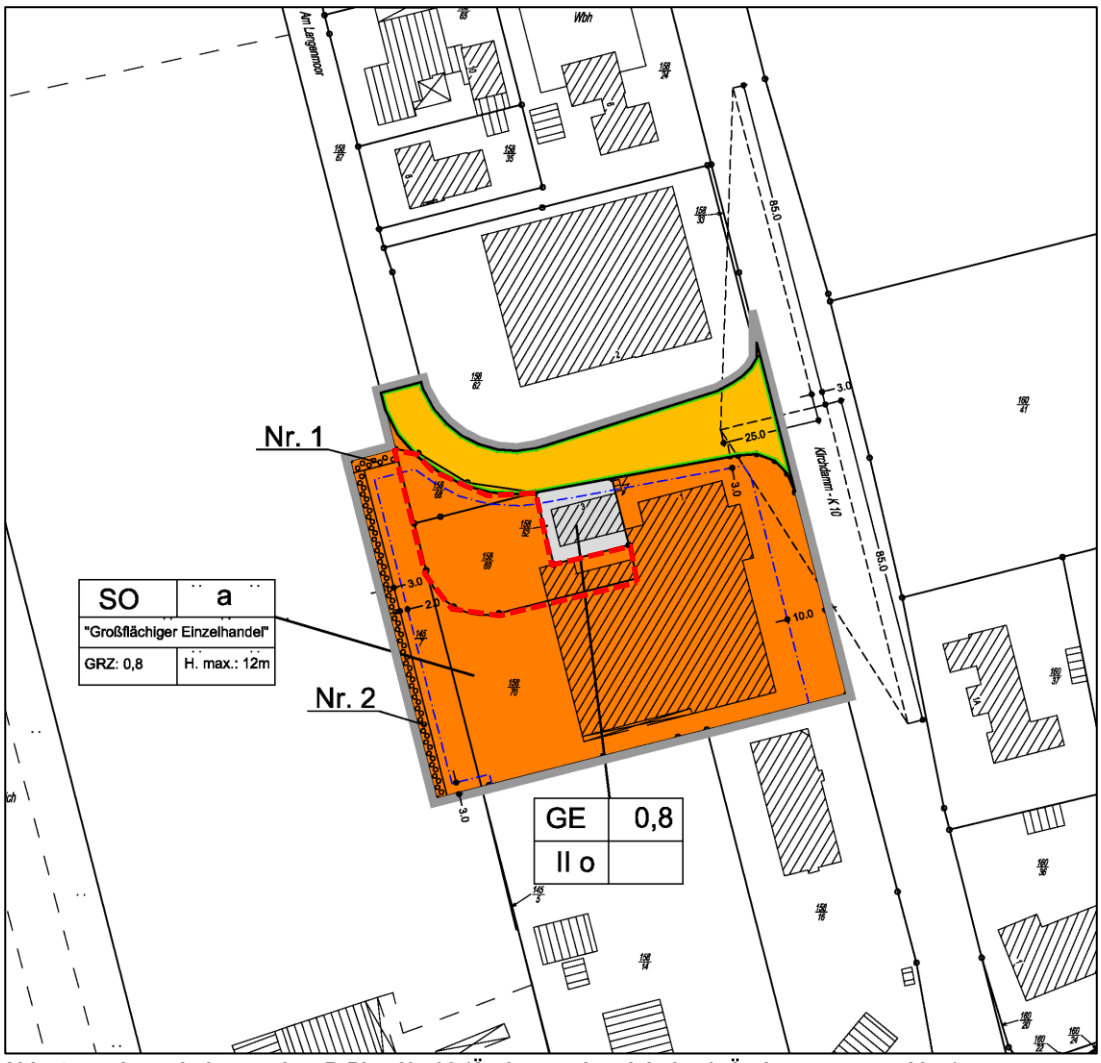


Abb. 4: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 38 (Änderungsbereich der 1. Änderung rot markiert)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in einem stark gewerblich geprägten Umfeld. Der Ursprungsplan umfasst das Gebäude eines Discounters mit den zugehörigen Stellplatzflächen sowie zwei weitere Gebäude, in denen Einzelhandel und Gewerbe untergebracht ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Niederlassung der Deutschen Post, östlich ein weiterer Discounter. Südlich grenzt ein Autohändler an, während westlich landwirtschaftliche Flächen anschließen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Einzelhandel am Langenmoor“ ist das Bestreben der Gemeinde in dem Gebäude, welches sich nordwestlich im Plangebiet befindet, die Unterbringung eines Fitnessstudios planungsrechtlich zu ermöglichen. Da dieses Vorhaben aufgrund der aktuellen Art der Nutzung in diesem Bereich (*Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“*) nicht umsetzbar ist, ist es notwendig durch die Änderung des Bebauungsplans die Art der Nutzung in ein *Gewerbegebiet* zu ändern. Diese Nutzungsänderung fügt sich in den vorhandenen Bestand sehr gut ein, weil auch die nördlichen und südlichen Flächen, wie zuvor erläutert, bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Entsprechend dem Planungsanlass wird für den Änderungsbereich die **festgesetzte Art der baulichen Nutzung** von *Sonstiges Sondergebiet* mit der *Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“* in *Gewerbegebiet* geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswert der Obergrenze für Gewerbegebiete. Durch die dem Ursprungsbebauungsplan zu Grunde liegende Baunutzungsverordnung von 1990, die eine vollständige Versieglung eines Baugrundstückes durch die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen zulässt, wird sich auch vorliegend dafür entschieden, die Versiegelung des Geländes bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. Durch diese Festsetzung stehen der gewerblichen Nutzung auch weiterhin ausreichend Flächen für die Anlage von Parklatzflächen sowie weiteren Nebenanlagen zur Verfügung. Diese Festsetzung gilt durch den Ursprungsbebauungsplan für die umgebenen Flächen unbenommen. So kann ein Einfügen des vorliegenden Plangebietes in die Umgebung weiter gewährleistet werden und es ergibt sich gegenüber den umliegenden Grundstücken keine nachteilige Festsetzung hinsichtlich des Versiegelungsgrades.

Für das *Gewerbegebiet* wird eine offene **Bauweise** festgesetzt, welche dem baulichen Bestand und den kleinflächigen Grundstücksgegebenheiten Rechnung trägt.

Im Plangebiet sind maximal zwei **Vollgeschosse** zulässig. Diese Festsetzung stellt dabei auf den vorhandenen Gebäudebestand ab und dient somit der Wahrung der Bestandsbebauung.

Die **Baugrenze** wird in der Planzeichnung in einem Abstand von 3,0 m entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die Baugrenze wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Baugrenze läuft vorliegen nach Westen und Osten aus und schließt so direkt an die im Ursprungsbebauungsplan vorhandenen Baugrenzen an.

Die Festsetzung aus dem Ursprungsplan zu **Werbeanlagen**: *„Werbeanlagen sind nur unmittelbar an den Gebäudewänden sowie in den Bereichen des Bebauungsplanes zulässig, die einen Abstand von mindestens 10 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches einhalten.“* werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Die im Rahmen der Belange von Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachtenden Schutzgüter (Schutzgut Mensch, Schutzgut Fläche, Schutzgut Pflanzen und Tiere, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima / Luft, Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern) werden nicht berührt, da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 lediglich die Festsetzungen zur *Art der baulichen Nutzung* so ändert, dass die gemäß des Planungsziels angestrebte Umsetzung eines Fitnessstudios ermöglicht wird. Da sich hierdurch lediglich die Nutzungsart in einem bestehenden Gebäude ändert, hat dies keine Auswirkungen auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und damit auch nicht auf die Schutzgüter.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege werden daher nicht negativ berührt.

8.2 Wasserwirtschaft

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betreffen die *Art der baulichen Nutzung.* Gleichsam bleiben die Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* von der Planung unberührt und der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert, so dass sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft ergeben.

8.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Nähe zur Wörpedorfer Straße (L133) bereits im Bestand sichergestellt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben durch das Fitnessstudio um eine gewerbliche Nutzung in kleinerem Ausmaß handelt, ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Große Änderungen auf die verkehrliche Situation sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

8.4 Wirtschaft

Die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes (Fitnessstudio) wirkt sich positiv auf die lokale Wirtschaft aus, da es zusätzliche Kundenfrequenz erzeugt und dadurch auch umliegende Gewerbebetriebe wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen stärkt. Zugleich erhöht die neue Gewerbenutzung die Attraktivität des Standorts, schafft Arbeitsplätze und trägt durch die Nutzung bestehender Gewerbeflächen zur Vermeidung von Leerständen bei.

Die Belange der Wirtschaft werden positiv berührt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

8.6 Klimaschutz

Durch den Einzug des Fitnessstudios in ein bestehendes Gebäude und die Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz können Ressourcen und Emissionen eingespart werden, die bei einem Neubau entstehen würden. Durch die Nutzung einer bereits bestehenden und entsprechend versiegelten Fläche, kann auf eine zusätzliche Versiegelung verzichtet werden.

Die Belange des Klimaschutzes werden nicht negativ berührt.

9. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 02.12.2025 / 23.03.2026

instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Grasberg, den ……..

.....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.02.2026 bis 05.03.2026 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den ……..

.....
(Ritthaler)
Bürgermeister