



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 50

(„Eickedorfer Vorweiden II“)

Gemeinde Grasberg

Projekt-Nr.: 28879 / 229 / IN0004

Instara GmbH

Institut für Stadt- und Raumplanung

Robert-Hooke-Straße 4

28359 Bremen

Tel.: 0421 435 790

E-Mail: info@instara.de

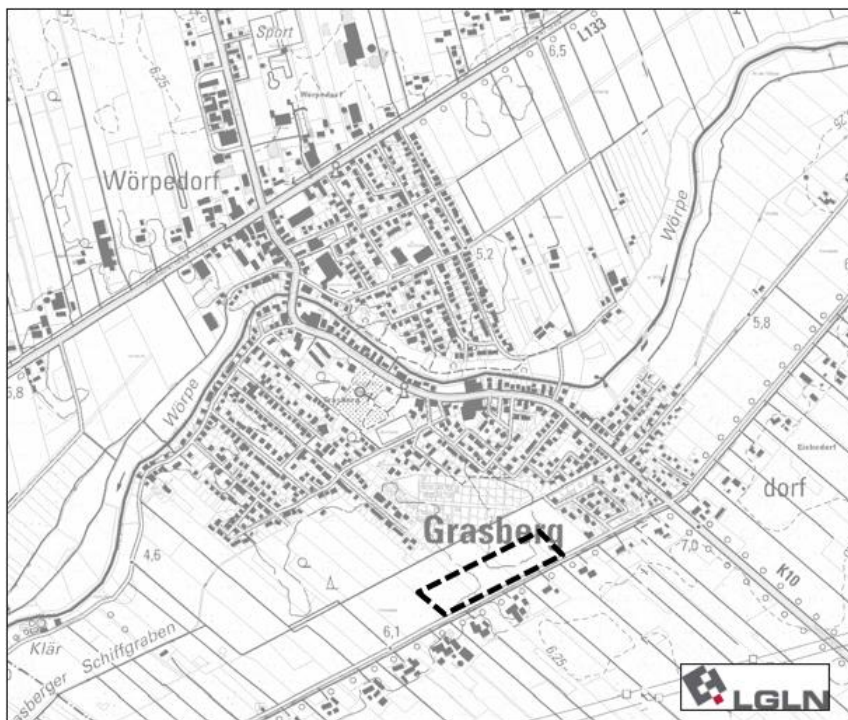
Web: www.instara.de

1. Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	28.04.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15.06.2022 – 18.08.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	27.06.2022 – 31.07.2022
Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 (1) BauGB	29.06.2022
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	09.03.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.04.2023 – 12.05.2023
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	11.04.2023 – 12.05.2023
Erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a (3) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	22.07.2026 - 24.08.2026
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	24.09.2026

2. Geltungsbereich

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Eickendorfer Vorweiden II“ befindet sich am südlichen Rand des Hauptortes der Gemeinde Grasberg. Er liegt direkt nördlich der Eickendorfer Straße und grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand an (s. Lageplan).



Lage des Plangebietes (Plangebiet schwarz gestrichelt gekennzeichnet)

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg das Angebot an Grundstücken für eine Wohnbebauung, aber auch an Wohnungen im Gemeindegebiet erweitern, um auf die hohe Nachfrage reagieren und sie adäquat bedienen zu können. Somit trägt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe der *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* Rechnung (siehe auch Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“).

Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen kann oder ob eine landwirtschaftliche Fläche, den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, für eine Umnutzung in Anspruch genommen werden muss. Im Rahmen der Prüfung von alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurde insbesondere untersucht, ob die Revitalisierung von Brachflächen, eine Schließung von bestehenden Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung möglich sind. Um das Potenzial der Nachverdichtung besser abschätzen zu können, hat die Gemeinde im Jahr 2016 das LEADER-Projekt „Nachverdichtung im Hauptort der Gemeinde Grasberg“¹ in Auftrag gegeben. Inhalt des Projektes war die Untersuchung von zwei Siedlungsschwerpunkten des Hauptortes im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung sowie die Abschätzung des jeweiligen Nachverdichtungspotenzials bei Benennung möglicher Maßnahmen. Es wurde festgestellt, dass das Nachverdichtungspotenzial insbesondere in der Optimierung des baulichen Bestandes besteht und weniger in der Schließung von Baulücken, die nur vereinzelt im untersuchten Siedlungsbereich vorhanden sind. Eine Bedienung der Nachfrage an Wohnbauplätzen kann die Gemeinde somit nicht durch das Nachverdichtungspotenzial leisten.

Bei der Standortfindung wurden neben dem vorliegenden Plangebiet noch weitere Alternativflächen auf ihre Eignung geprüft. Potenzielle Flächen im Norden des Hauptortes sind im geltenden Flächennutzungsplan als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt und somit nicht ohne Weiteres für eine Wohnbebauung nutzbar. Dies gilt gleichermaßen für potenzielle Flächen nordwestlich des Hauptortes, die somit ebenfalls im Nutzungskonflikt zu einer Wohnbebauung stehen. Eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen am östlichen Rand des Hauptortes wäre grundsätzlich denkbar, aufgrund von Immissionskonflikten mit der aktiven Landwirtschaft stehen diese Flächen jedoch aktuell nicht zur Debatte. Eine weitere Siedlungsentwicklung im Südwesten des Hauptortes ist aufgrund des in der Nähe befindlichen Klärwerks immissionsrechtlich ebenfalls nicht möglich.

Das Plangebiet bietet sich zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen an, da es durch die direkte Lage an den Baugebieten „Nördlich Eickendorfer Straße“, „Nördlich des Grasberger Schiffgraben“ und „Eickendorfer Vorweiden“ an die dortigen Verkehrs- und Infrastrukturen angeschlossen werden kann. Durch die Lage des Plangebietes in direkter Nähe zum Hauptort ist zudem die Grundversorgung der Anwohner sichergestellt, da alle zentralen Einrichtungen gut erreichbar sind. Aufgrund der Eignung der in Rede stehenden Fläche sowie den nicht bzw. nicht adäquat vorhandenen Alternativflächen muss die Gemeinde für die Ausweisung neuer großflächiger Siedlungsgebiete auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zugreifen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen der Planung wurden im Rahmen eines Umweltberichtes untersucht und bewertet. Ergänzend wurden ein Fachgutachten zur Geruchsbelastung und eine Biotoptypenkartierung erstellt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den Auswirkungen der Planung sind die

¹ Der Ergebnisbericht der Studie kann auf der Internetseite der Gemeinde Grasberg eingesehen werden (<http://www.grasberg.de/uploads/Aktuelles/Nachverdichtung.pdf>)

Schutzgüter Fläche und Boden auf kompensationserhebliche Weise betroffen. Da großflächig Bodenaufschüttungen, aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, stattfinden werden, wird von einer Beeinträchtigung der Bodenoberfläche, außer im von Aufschüttungen freibleibenden Bereich der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*, ausgegangen.

In der Summe ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 18.064 m², welcher auf internen sowie einer externen Kompensationsfläche gedeckt wird. Innerhalb des Plangebiets können auf festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* 2.342 m² des Kompensationsbedarfs geleistet werden. Die verbleibenden 15.722 m² werden zum Teil innerhalb der beiden *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ausgeglichen. So stehen hier 11.032 m² zur Verfügung, wodurch sich der externe Kompensationsbedarf auf 4.690 m² reduziert. Dieser soll auf einer externen Kompensationsfläche, einem Teilbereich des Flurstücks 84/1, Flur 4, Gemarkung Eickedorf, Gemeinde Grasberg, geleistet werden. Durch die vorgesehene Entwicklung eines Extensivgrünlands aus einem Intensivgrünland setzt eine natürliche Boden-entwicklung ein.

Im Bereich der internen Kompensationsfläche 1 soll auf den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen I* der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt werden, wodurch neben den positiven Effekten auf das *Schutzgut Boden* auch eine landschaftsbildgerechte Eingrünung des Plangebiets in westliche und südliche Richtung entsteht. Auf den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen II* wird eine *Zierhecke (BZH)*, welche mit wintergrünen und im Winter laubtragenden/nicht laubabwerfenden Arten zum Zweck des Sichtschutzes zur Eickedorfer Straße zu bepflanzen ist, entwickelt. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Boden unterhalb der Vegetation in Zukunft dauerhaft naturnah entwickeln kann, ist auch dieser Bereich zur Kompensation erheblicher Eingriffe in das *Schutzgut Boden* geeignet.

Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (interne Kompensationsfläche 2) sollen sich als extensiv gepflegte Streuobstwiese entwickeln, die dem Biotoptyp *Junger Streuobstbestand (HOJ)* zuzuordnen sind. Dieser Biotoptyp stellt entspr. § 24 NNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nachfolgend werden die Inhalte der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 und 4 Abs 1 und 2 BauGB und §4a Abs. 3 BauGB wiedergegeben. Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden dabei gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches unter anderem um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.06.2022 bis 31.07.2022 sowie in Form einer Bürgerversammlung am 29.06.2022 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Planungsziele im Zuge einer Informationsveranstaltung vorgestellt und erörtert. Darüber hinaus gingen mehrere schriftliche Stellungnahmen ein. Die Anregungen und Bedenken betrafen insbesondere die geplante Bebauungsdichte und die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Wohnqualität, die Verkehrs- und Stellplatzsituation, die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur, die Oberflächenentwässerung sowie den Schutz angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe vor Nutzungskonflikten.

Die vorgetragenen Hinweise wurden fachlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Zur Beurteilung der Verkehrs-, Geruchs- und Entwässerungssituation wurden entsprechende Fachuntersuchungen herangezogen. Zudem wurden einzelne Anregungen aufgegriffen, unter anderem durch ergänzende Regelungen zu Einfriedungen, die Festsetzung zusätzlicher Stellplätze für Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sowie Maßnahmen zur Eingrünung und Abschirmung gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen. An der grundsätzlichen Zielsetzung der Planung, neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch ein Angebot für verdichteten Wohnungsbau zu schaffen, wurde nach Prüfung der vorgetragenen Belange festgehalten.

Öffentliche Auslegung

Im Zeitraum vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses zweiten Beteiligungsschritts konnten die Bürgerinnen und Bürger die Planunterlagen nach Terminabsprache und im Internet einsehen und sich zu der Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen dieses Beteiligungsschritts sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Erneute öffentliche Auslegung

Im Zeitraum vom 22.07.2026 bis 24.08.2026 wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses dritten Beteiligungsschritts konnten die Bürgerinnen und Bürger die Planunterlagen nach Terminabsprache und im Internet einsehen und sich zu der Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen dieses Beteiligungsschritts sind drei Stellungnahmen eingegangen. Sie bezogen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, mögliche Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie die verkehrliche Erschließung über die Eickedorfer Straße. Zudem wurde die Wirksamkeit der vorgesehenen Eingrünungs- und Abschirmmaßnahmen sowie die städtebauliche Ausgestaltung des Bereiches für Mehrfamilienhäuser (WA 2) thematisiert.

Die vorgetragenen Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde hielt an den Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sowie der grundsätzlichen Lage des WA 2 fest. Gleichzeitig wurden die Planunterlagen und die Begründung hinsichtlich einzelner städtebaulichen Erläuterungen präzisiert. Zudem wurden die Festsetzungen für das WA 2 nochmals überprüft. Im Ergebnis wurde die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im WA 2 von zwei auf ein Vollgeschoss reduziert, wodurch die bauliche Dichte und die mögliche Gebäudeentwicklung verringert sowie die Einfügung in das Ortsbild verbessert wurden. An den grundlegenden Planungszielen, insbesondere der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum einschließlich eines Angebotes für Mehrfamilienhäuser, wurde festgehalten.

5.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden wurde ebenfalls in einem dreistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Frühzeitige Trägerbeteiligung (Scoping-Verfahren)

In der Zeit vom 15.06.2022 – 18.08.2022 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Der Landkreis Osterholz gab Anregungen zur Raumordnung und zum Naturschutz. Insbesondere die Hinweise zur Gestaltung von Pflanz- und Ausgleichsflächen wurden berücksichtigt und die Planung entsprechend angepasst.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie das Niedersächsische Landvolk wiesen auf den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, mögliche Nutzungskonflikte mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und dessen ortsübliche Immissionen hin. Die Gemeinde verwies auf die Ergebnisse des Geruchsgutachtens; Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen wurden in die Begründung aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gab Hinweise zum Bodenschutz, das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zum Kampfmittelverdacht. Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt und deshalb in der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Die Leitungsträger (EWE Netz, Deutsche Telekom und Vodafone) wiesen auf vorhandene bzw. künftige Infrastruktur hin. Die Hinweise werden im Rahmen der nachgelagerten Erschließung beachtet.

Weitere beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Osterholz brachte insbesondere Hinweise zur Raumordnung sowie zum Natur- und Landschaftsschutz vor. Die Planung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Begründung teilweise angepasst.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und das Niedersächsische Landvolk wiesen auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, mögliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Betrieben sowie ortsüblicher Immissionen hin. Die Gemeinde verwies auf die Ergebnisse des Geruchsgutachtens; Hinweise zu ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen wurden in die Begründung aufgenommen.

Das LBEG und das LGLN gaben erneut Hinweise zum Boden- und Kampfmittelschutz. Die Hinweise wurden ebenfalls wieder zur Kenntnis genommen.

Die Leitungsträger (EWE Netz, Deutsche Telekom und Vodafone) machten erneut auf vorhandene Leitungen und Anforderungen an die Erschließung aufmerksam. Die Hinweise wurden ebenfalls wieder zur Kenntnis genommen, da sie die nachgelagerte Planumsetzung betreffen.

Weitere Träger öffentlicher Belange äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Erneute Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden Hinweise des Landkreises Osterholz zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes vorgebracht. Die Anregungen zur Festlegung bestimmter Gehölz- und Baumarten wurden zugunsten eines größeren Gestaltungsspielraums nicht berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erhob keine neuen Anregungen und verwies auf ihre bisherigen Stellungnahmen. Das Niedersächsische Landvolk wies erneut auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft sowie auf verkehrliche Auswirkungen hin. Die Gemeinde verwies auf die Ergebnisse des Geruchsgutachtens und

berücksichtigte zusätzliche Abstandspuffer; Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit werden unabhängig von der Bauleitplanung weiter geprüft.

Die Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser begrüßte die Planung ausdrücklich und bewertete insbesondere die zusätzlichen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung mit den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben positiv.

Die Leitungsträger (EWE Netz, Deutsche Telekom, Vodafone) sowie weitere Infrastrukturunternehmen, gaben Hinweise zu vorhandenen Leitungen und zur späteren Erschließung. Diese werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange, darunter die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, das LBEG, die EVB, TenneT, Harbour Energy, ExxonMobil und Ericsson, äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/ Alternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte der Nachfrage nach Bauland für Wohn- und kleinere gewerbliche Zwecke in der Gemeinde Grasberg nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich einheimische Bauwillige sowie potenzielle Neubürger*innen andere Wohnstandorte, auch außerhalb der Gemeindegrenzen, suchen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Grasberg keine geeignete Alternative dar.

Für den ausgewählten Standort spricht die gute Abrundung des Siedlungsbereiches und eine relativ geringe ökologische Wertigkeit. Andere Standorte stellen für die Gemeinde Grasberg aus diesen Gründen derzeit keine Alternative dar.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet von:



Grasberg, den

.....

(Ritthaler)

Bürgermeister