



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 9
„Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“,
5. Änderung

Gemeinde Grasberg

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Raumordnerische Vorgaben	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	11
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	12
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
7.2	Verkehr	12
7.3	Wasserwirtschaft	12
7.4	Wirtschaft / Infrastruktur	12
7.5	Ver- und Entsorgung	13
8.	RECHTSFOLGEN	13

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 03.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 5. 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 Siedlungszusammenhangs 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 etwa 2.240 m² (ca. 11.200 m² *Mischgebietsfläche* x GRZ 0,2) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

Parallel zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ wird gleichzeitig auch die 4. Änderung desselben Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angestoßen. Der Geltungsbereich (mit einer festgesetzten Grundfläche von 5.403 m²) befindet sich dabei ebenfalls an der Kreisstraße 10, zwischen den beiden Teilbereichen des vorliegenden Geltungsbereiches. Inhalt der 4. Änderung ist die Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf*, während die 5. Änderung den Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb von bestehenden *Mischgebieten* vorsieht. Demzufolge kann der Tatbestand eines sachlichen Zusammenhangs bei den Planungen nicht gesehen werden.

Selbst unter Berücksichtigung der Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“, 4. Änderung, wird der vom Gesetzgeber vorgegebene Wert mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 7.643 m² deutlich unterschritten.

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 Attraktivität der Ortsmitte zu stärken, indem potentielle negative Auswirkungen - die mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehen könnten - ausgeschlossen werden, 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 (UVP): § 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits darauf hingewiesen, der Ausschluss von Vergnügungsstätten beabsichtigt, die in *Mischgebieten* gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche 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. **ÄNDERUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft Grasberg, nördlich der Wörpedorfer Straße (L 133) und östlich des Kirchdamms (Kreisstraße 10). Er besteht aus zwei Teilbereichen und weist insgesamt eine Größe von ca. 1,12 ha auf.

Die genaue Abgrenzung der beiden Teilbereiche ist der Satzung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

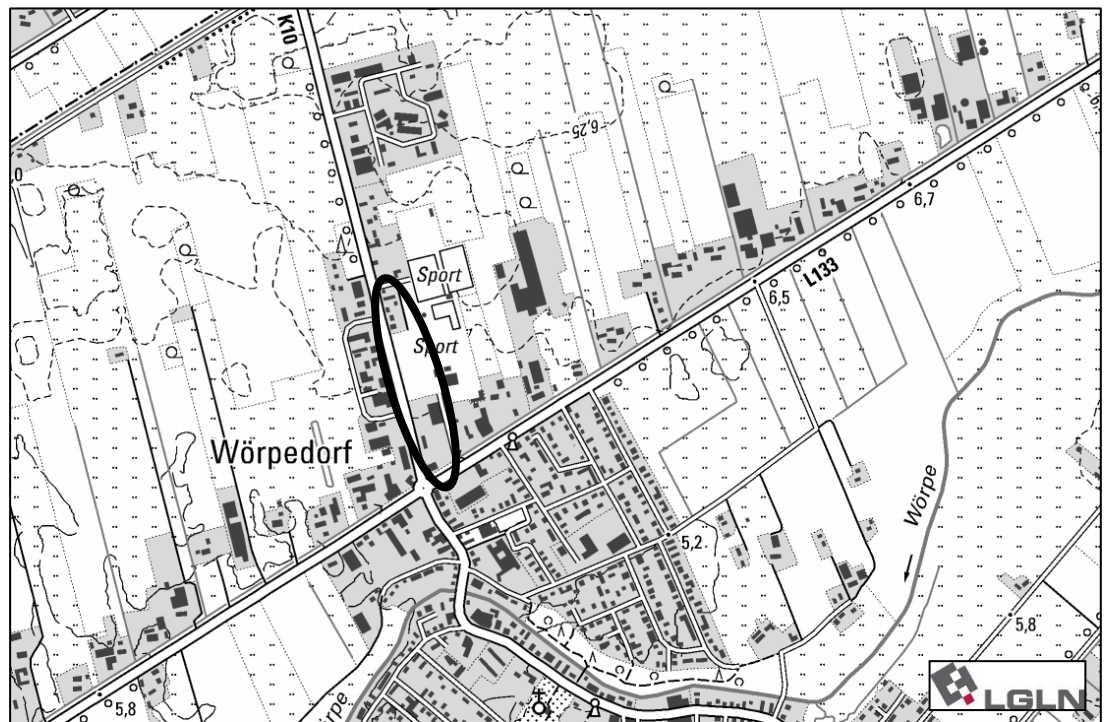


Abb. 1: Räumliche Lage des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 5. Änderung

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes, welcher am 11.12.1996 in Kraft getreten ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zwar bereits berücksichtigt, da sich die raumordnerischen Vorgaben inzwischen jedoch deutlich weiter entwickelt haben, werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und das Plangebiet, welche die vorliegende 5. Änderung betreffen können, nachfolgend wiedergegeben. Sie sind dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm 2017** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

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

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

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 „Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine

hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen sollen dies berücksichtigen.“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

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

- der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der demografische Wandel,
- die Interessen künftiger Generationen, [...]

zu berücksichtigen.“

Gemäß dem *Regionalen Raumordnungsprogramm 2011* ist die Gemeinde Grasberg als *Grundzentrum* festgelegt. Der Hauptort Grasbergs ist als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst liegt, wie die das Plangebiet umgebenden Bereiche, ebenfalls innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*. Die westlich verlaufende Kreisstraße 10 (Kirchdamm) ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet, auf dem teilweise auch ein *Vorranggebiet Rohrfernleitung Gas* verläuft.

Die südlich des Änderungsgebietes verlaufende Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) ist ebenfalls als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet, auf dem zusätzlich das *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* sowie teilweise auch ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren)* verläuft. Außerdem befindet sich im Kreuzungspunkt der beiden *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* ein *Vorranggebiet Park & Ride*.

Das Regionale Raumordnungsprogramm befindet sich mit Beschluss des Kreisausschusses vom 19.02.2019 in der Neuaufstellung. Ein Entwurf zur Neuaufstellung liegt derzeit noch nicht vor. Derzeit haben die Träger öffentlicher Belange, insbesondere die kreisangehörigen Gemeinden, Hinweise und Anregungen für die Erarbeitung des RROP zu geben.

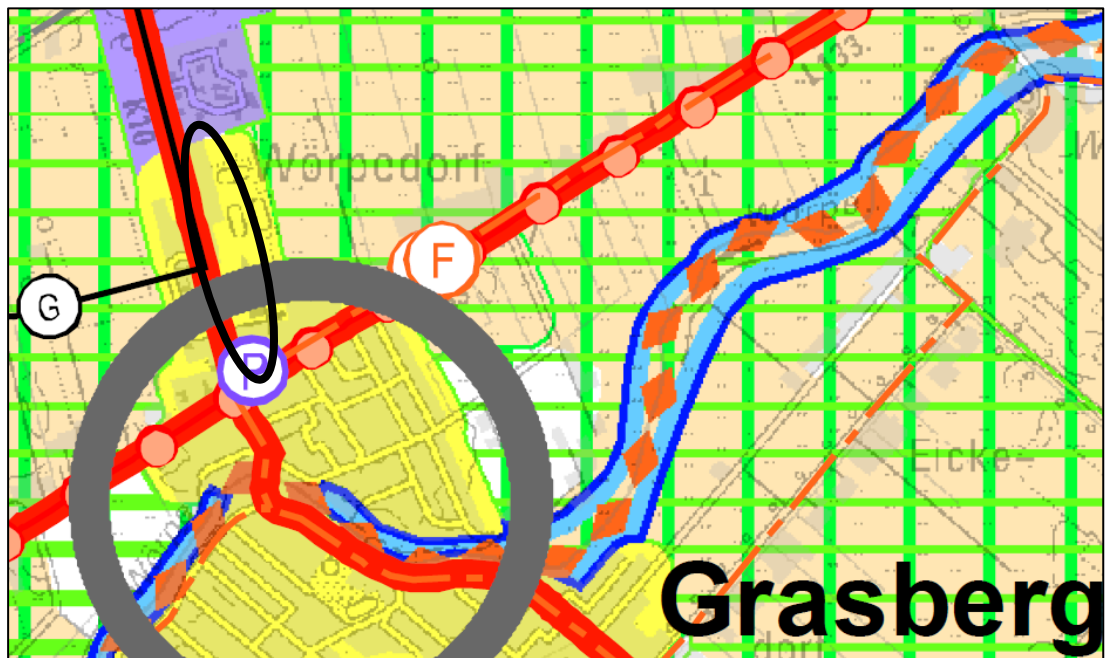


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2011 des Landkreises Osterholz (Lage des Änderungsgebietes ist markiert)

Die vorliegende Änderung beinhaltet eine Ergänzung zur *Art der baulichen Nutzung*, um Vergnügungsstätten, die in *Mischgebieten* allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO), innerhalb der beiden Teilbereiche des Plangebietes (mit Mischgebietsfestsetzungen) auszuschließen. Die am Änderungsgebiet westlich und südlich vorhandenen *Vorbehalts- und Vorranggebiete* werden durch die vorliegende Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bleibt durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weiterhin gegeben.

3.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg sind die beiden Teilbereiche des Änderungsgebietes als *gemischte Bauflächen (M)* dargestellt.

Westlich angrenzend ist eine Verkehrsfläche gekennzeichnet, die als *Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt ist, ebenso eine Fläche verläuft auch südlich des Teilbereiches 1. Nördlich des Teilbereiches 1 ist ein *Sonderbaufläche (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Grossflächiger Einzelhandel*“ und östlich davon eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „*P+R = Park+ Ride*“ dargestellt.

Nördlich des Teilbereiches 2 ist hingegen eine *Wohnbaufläche (W)* und die übrigen östlich und südlich angrenzenden Bereiche als *Sonderbauflächen (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Sport*“ dargestellt.

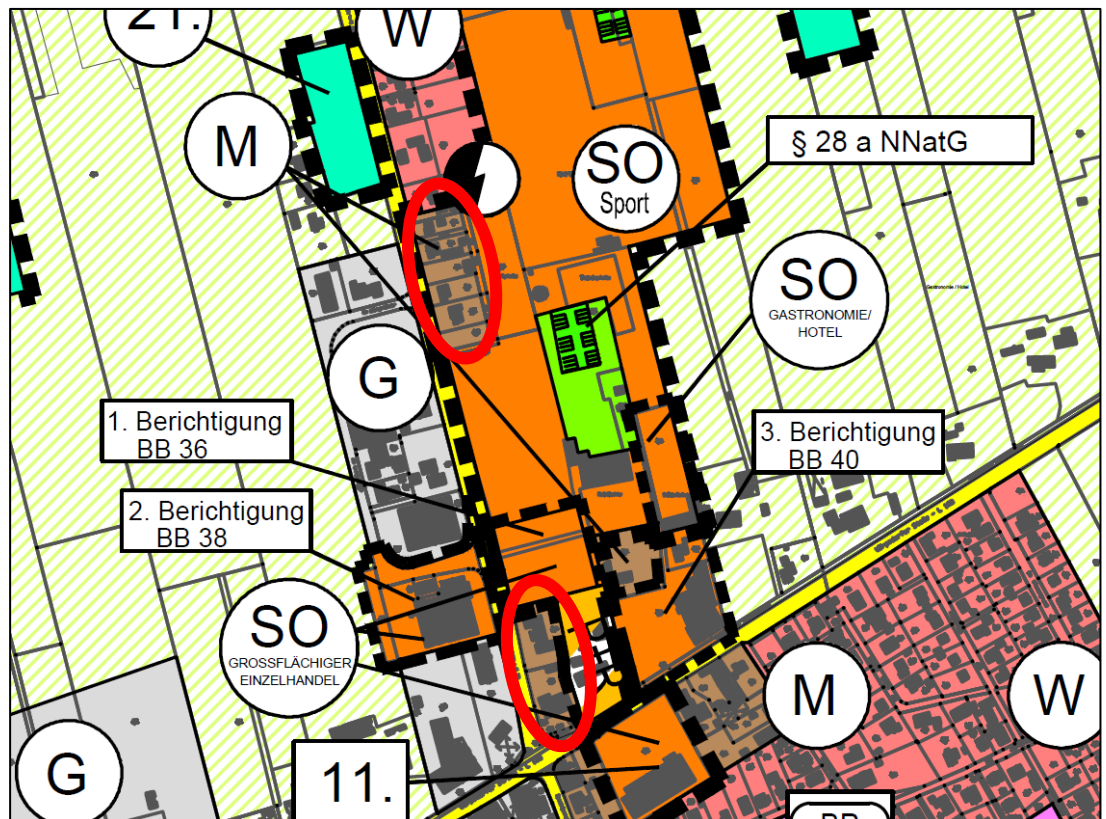


Abb. 3: Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes (die beiden Teilbereiche des Änderungsgebietes sind rot markiert)

Da mit der vorliegenden Planung lediglich die Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur *Art der baulichen Nutzung* einhergeht und die bestehende Gebietsfestsetzung sich nicht ändert, bleibt die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung weiterhin gegeben.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Änderungsgebietes besitzt der **Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörsdorf“, 2. Änderung**, Rechtskraft. Dieser ist am 11.12.1996 rechtsverbindlich geworden.

Für den **Teilbereich 1** der vorliegenden 5. Änderung ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ein *Mischgebiet** festgesetzt. Innerhalb dieses Mischgebietes ist entlang der Wörsdorfer Straße (gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO) das Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,2, einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,4 und der Anzahl von maximal zwei zulässigen *Vollgeschossen*. Weiterhin ist eine *offene Bauweise* festgesetzt, der zufolge die Gebäude maximal 50 m lang sein dürfen und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Im nördlichen Teil des Teilbereiches 1 ist eine drei Meter breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die von einer ebenso großen *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* überlagert wird. Innerhalb dieses Pflanzstreifens hat die Anpflanzung sowie die Erhaltung und Pflege des vorhandenen Gehölzbestandes nach entsprechenden Vorgaben zu erfolgen.

Im südlichen Teil des Teilbereiches 1, außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche*, ist eine *Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung „*Elektrizität / Transformatorenstation*“ festgesetzt. Ein *Sichtdreieck* sorgt für eine freie Einsicht vom Kirchdamm in die Wörsdorfer Straße.

Außerdem stocken im Bereich der zeichnerisch festgesetzten südlichen *Baugrenze* insgesamt sechs *Einzelbäume*, die zum Erhalt festgesetzt sind.

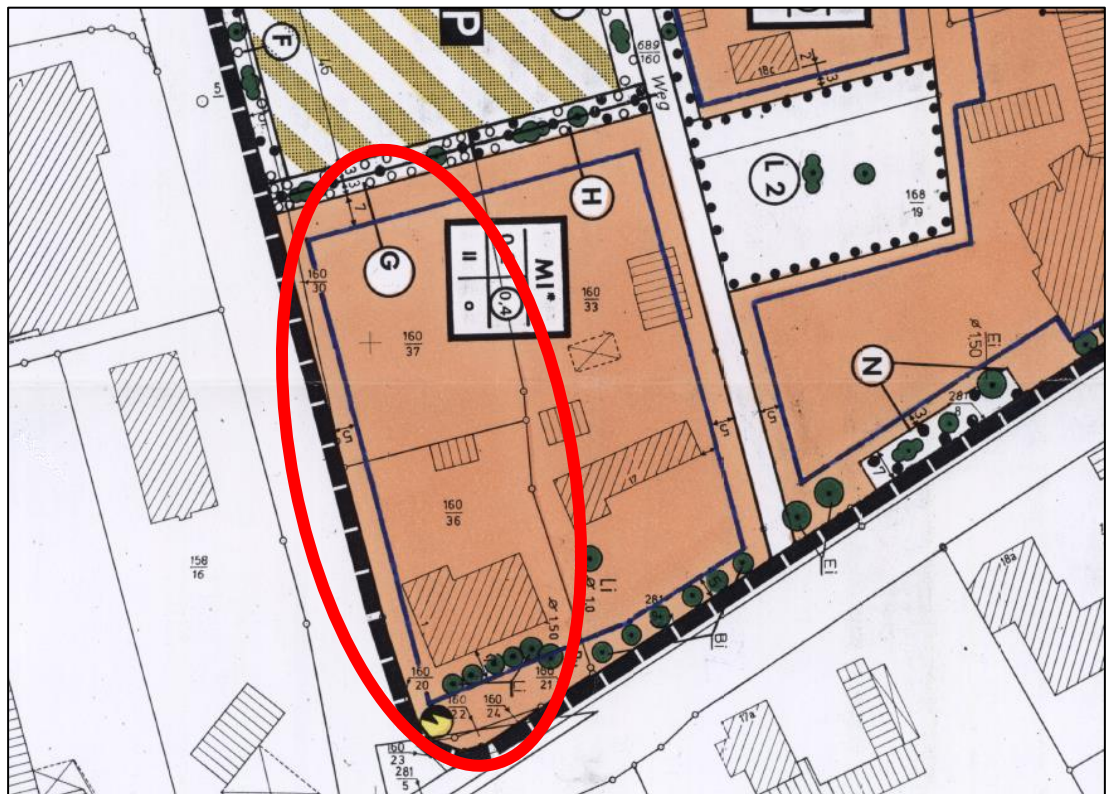


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörsdorf“, 2. Änderung (die Lage des Teilbereiches 1 der 5. Änderung ist markiert)

Für den **Teilbereich 2** der vorliegenden 5. Änderung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“, 2. Änderung, ebenfalls ein *Mischgebiet* festgesetzt. In diesem Gebiet wird das *Maß der baulichen Nutzung* geregelt durch die Festsetzung einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,2, einer maximal zulässigen Anzahl eines *Vollgeschosses* und einer maximal zulässigen *Höhe baulicher Anlagen* mit einer *Firsthöhe* von 8,50 m. Auf die Festsetzung einer *Geschossflächenzahl* (GFZ) wurde hier verzichtet. Ebenso wie im Teilbereich 1 gilt im Teilbereich 2 eine *offene Bauweise*.

Außerdem ist im nordwestlichen Bereich ein *Sichtdreieck* festgesetzt, um eine bessere Einsicht von der Stichstraße Beim Sportplatz in die Straße Kirchdamm zu gewährleisten. Dementsprechend wurde die *Baugrenze* an dieser Stelle weiter ins Plangebiet „versetzt“ und die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks als *Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist* festgesetzt.

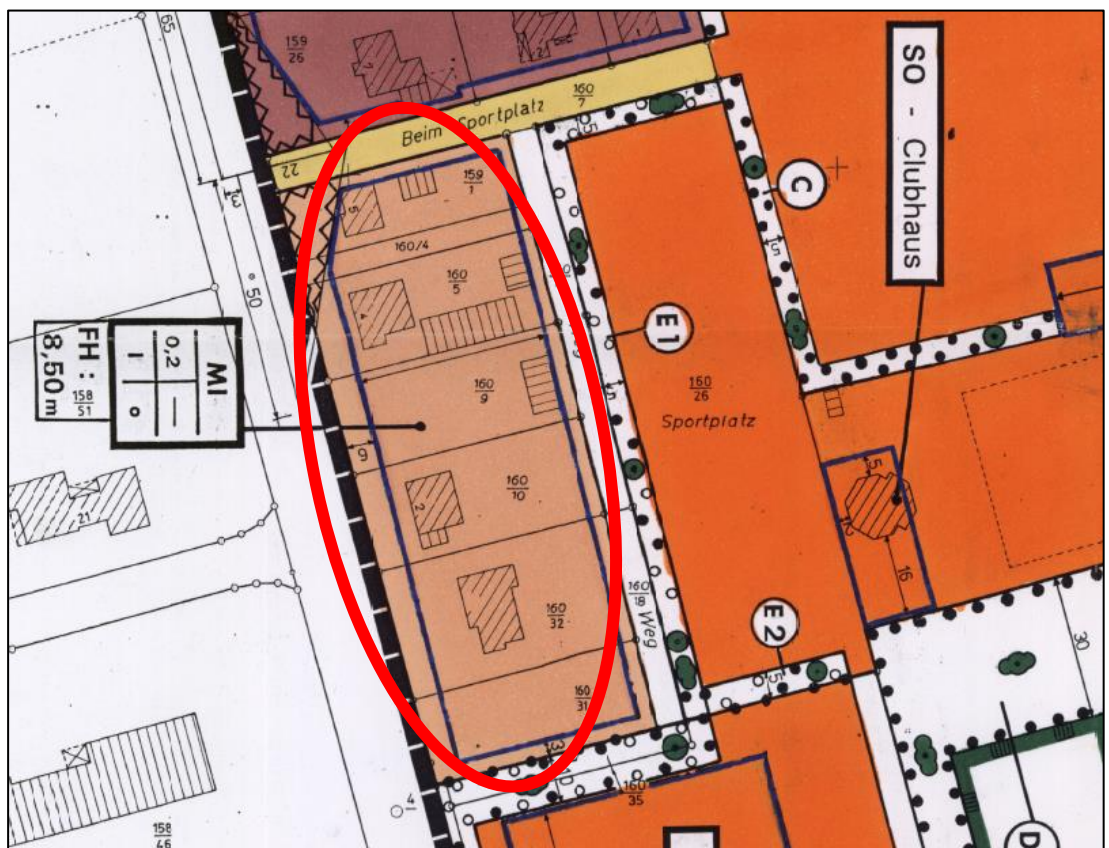


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“, 2. Änderung (die Lage des Teilbereiches 2 der 5. Änderung ist markiert)

Parallel zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf" wird auch das Bauleitplanverfahren zum **Bebauungsplan Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 4. Änderung**, durchgeführt. Dieses betrifft eine Fläche, die sich zwischen den beiden Teilbereichen des vorliegenden Änderungsgebietes befindet und beinhaltet die Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung* „Feuerwehr“ anstelle des vormals festgesetzten *Sondergebietes* (SO – Sportanlage/ SO – Tennishalle).

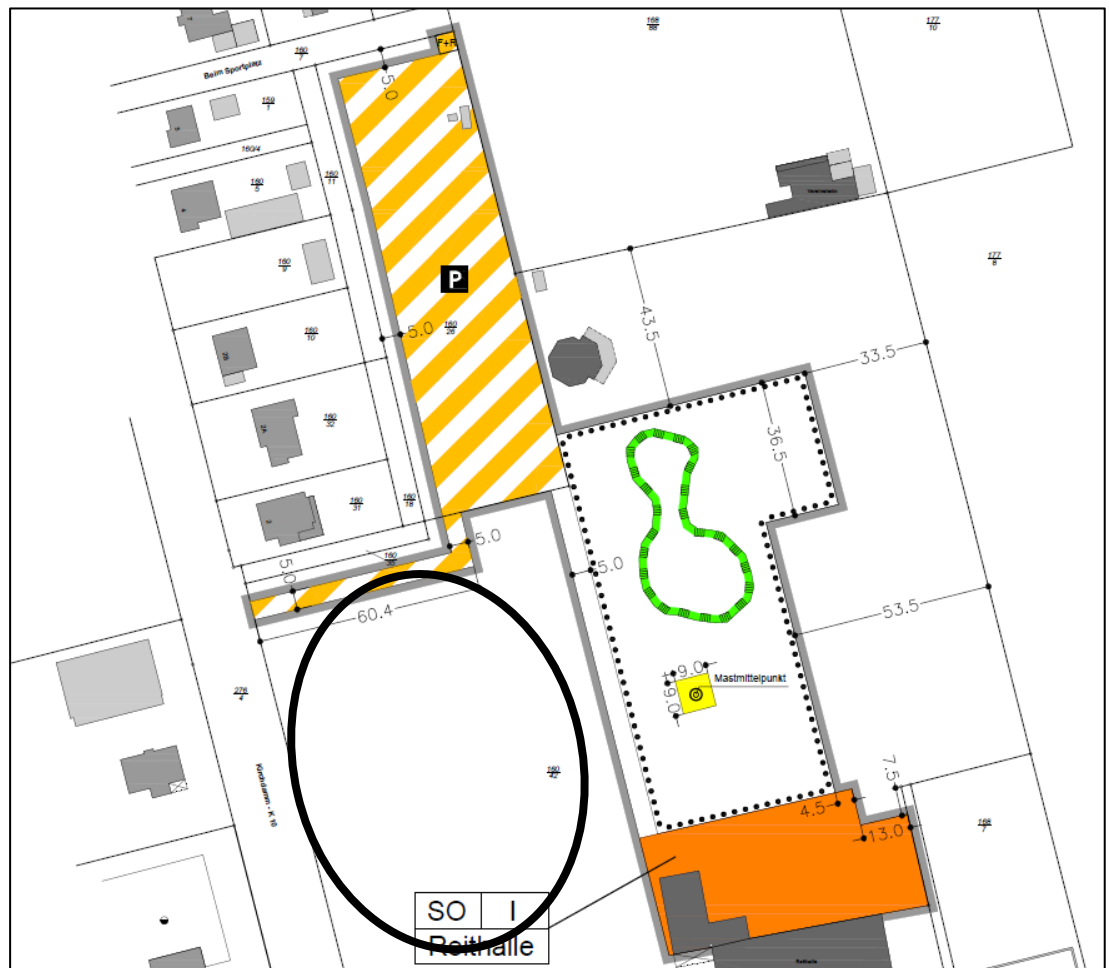


Abb. 6: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“, 3. Änderung (der Bereich der 4. Änderung ist markiert)

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Änderungsgebiet befindet sich nördlich der Ortsmitte von Grasberg, östlich der Kreisstraße 10 (Kirchdamm). Der Teilbereich 1, welcher vom Kirchdamm (K 10) im Westen und der Wörpedorfer Straße (L 133) im Süden begrenzt wird und sich somit direkt am Kreisverkehr in der Ortsmitte befindet, stellt sich wie ein typischer Zentrenbereich dar. Hier befinden sich zwei größere Gebäude, in denen neben Wohnnutzungen u.a. ein Optiker, ein Zahnarzt und eine Bank ansässig sind. In den Außenanlagen wird eine entsprechende Anzahl an Park- und Stellflächen zur Verfügung gestellt, die teilweise mit Einzelbäumen und Sträuchern eingefasst sind.

Der Teilbereich 2 wird hingegen durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit einzelnen Nebenanlagen und den dazugehörigen Gartenflächen dominiert. Lediglich ein Grundstück sticht durch die Anlage weiterer Anbauten bzw. einer größeren Anzahl an Nebenanlagen heraus.

Entlang der südlichen und westlichen Teilbereichsgrenze fasst eine Baumreihe die Grundstücksflächen ein und grenzt sie von den umliegenden Frei-/ Grünflächen im Osten und Süden ab.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Änderung ist das Bestreben der Gemeinde, die Attraktivität der Ortsmitte zu stärken und die Flächen des Plangebietes bedarfsgerecht an die mittlerweile geänderten Nutzungsstrukturen anzupassen. Um diesem Ziel zu entsprechen, möchte die Gemeinde Grasberg daher nun - entgegen den vor über 20 Jahren angedachten Planaussagen - die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen und reagiert somit auf die Veränderungen innerhalb des Hauptortes.

Abgesehen von der Tatsache, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ seit seiner Aufstellung im Jahr 1982 bereits drei Mal inhaltlich geändert wurde, wird durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 36 „Einzelhandel am Kirchdamm“, Nr. 40 „Schützenhof Wörpedorf“ und Nr. 45 „Ortskern - Teilbereich Mühle“, die sich unweit des vorliegenden Geltungsbereiches befinden, deutlich, dass sich die städtebauliche Struktur im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sowie die von der Gemeinde für diese Bereiche vorgesehene Entwicklung seit den damals aufgestellten Planinhalten geändert hat.

Bei den Flächen an der Wörpedorfer Straße / Kirchdamm handelt es sich nicht (mehr) um das klassische *Dorf-/Mischgebiet*, wie es im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurde, sondern vielmehr um einen zentralen Bereich mitten im Hauptort, der durch seine heterogene Nutzungsstruktur eine besondere Bedeutung für das alltägliche Leben in der Gemeinde einnimmt: So konzentrieren sich unterschiedliche Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und des gesellschaftlichen Lebens in dem Bereich rund um den Kreisverkehr in der Ortsmitte.

Um die Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte nicht zu gefährden, möchte die Gemeinde nun die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird mit potentiellen negativen städtebaulichen Effekten begründet, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit sich bringen kann. Dazu gehören nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Ortsmitte insgesamt oder gar Verdrängung der von der Gemeinde Grasberg gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. So kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beispielsweise eine Abnahme der Frequentierung der in der Umgebung vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zur Folge haben. Neben Umsatzeinbußen wären auch Leerstand und damit eine Abnahme der Attraktivität der Ortsmitte potenzielle Konsequenzen.

Die Entwicklung eines neuen zentralen Wohnquartiers in der unmittelbaren Umgebung (Bebauungsplan Nr. 45 „Ortskern - Teilbereich Mühle“) ist zudem nicht mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte vereinbar. Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten gegenüber sehr sensibel und durch den häufigen Betrieb von Vergnügungsstätten in der Nachtzeit sind auch hier Konflikte in der Praxis zu befürchten.

Der in Rede stehende Standort ist auch aus städtebaulicher Sicht besser für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als für Vergnügungsstätten geeignet, da er sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde befindet, gut erreichbar ist und Synergieeffekte durch die unterschiedlichen Nutzungen erwartet werden. Für die Anlage von Vergnügungsstätten stehen in anderen Teilen des Gemeindegebietes geeignetere Flächen zur Verfügung, in denen es auch zukünftig möglich sein kann, entsprechende Nutzungen anzusiedeln.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur *Art der baulichen Nutzung*, um die in *Mischgebieten* allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO) aus dem vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“, 5. Änderung - der aus zwei Teilbereichen besteht - auszuschließen. Dementsprechend lautet die textliche Festsetzung Nr. 2 wie folgt (Ergänzungen sind fett und kursiv gedruckt):

2) **Mischgebiete/** Mischgebiet *

2.1 Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2.2 Innerhalb der Mischgebiete* entlang der Wörpedorfer Straße ist, gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO, das Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

Weitere Ergänzungen bzw. Änderungen der bestehenden Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 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 Naturschutz und Landschaftspflege zu beachtenden Schutzgüter werden nicht berührt, da die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 lediglich die textliche Festsetzung zur *Art der baulichen Nutzung* so ergänzt, dass die Anlage von Vergnügungsstätten zukünftig nicht (mehr) zulässig ist. Da mit der vorliegenden Änderung weder die Anlage neuer Nutzungen ermöglicht wird noch das *Maß der baulichen Nutzung* verändert wird, ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft.

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

7.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die südlich gelegene Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) und die westlich gelegene Kreisstraße 10 (Kirchdamm), die ausreichend leistungsfähig sind, bereits im Bestand sichergestellt. Änderungen auf die verkehrliche Situation sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

7.3 Wasserwirtschaft

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft, da Inhalt der vorliegenden Planung die Ergänzung einer textlichen Festsetzung beinhaltet. Die Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* bleiben von der Planung unberührt, daher bleibt auch der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad unverändert. Die ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser wird somit nicht beeinträchtigt.

7.4 Wirtschaft / Infrastruktur

Durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten wird der potentielle Umfang der übrigen zulässigen Nutzungen im Gebiet faktisch erweitert und die Wirtschaft/ Infrastruktur somit moderat gestärkt. Nicht nur, weil der entsprechende Raumbedarf anders genutzt bzw. angeboten wird, sondern weil durch die Frequentierung der in der Umgebung vorhandenen Einzelhandelsnutzungen auch Synergieeffekte zwischen den Nutzungen insgesamt erwartet werden.

Die Belange der Wirtschaft/ Infrastruktur werden durch die vorliegende Bauleitplanung (geringfügig) positiv berührt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

8. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ in der Fassung der 2. Änderung 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 23.02.2021 / 18.06.2021

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

gez. D. Renneke

Grasberg, den 07.12.2021

L. S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 07.12.2021

L. S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin