



Kurzbegründung zur
**27. Änderung des Flächennutzungsplanes
und zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48
„Lohnunternehmen Lindemann“
Gemeinde Grasberg**

Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
2.3	Sonstige Planungen	7
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
5.	PLANUNGSINHALTE	9
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	9
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	9
6.2	Immissionsschutz	9
6.3	Wasserwirtschaft	10
6.4	Landwirtschaft / Wirtschaft	10
6.5	Ver- und Entsorgung	10

1. GELTUNGSBEREICH

Der jeweils ca. 2,1 ha große Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Lohnunternehmen Lindemann“ befindet sich in der Ortschaft Rautendorf, im Süden der Gemeinde Grasberg und liegt südlich der Rautendorfer Straße (K 25). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der städtebaulichen Ideenskizze zu entnehmen.

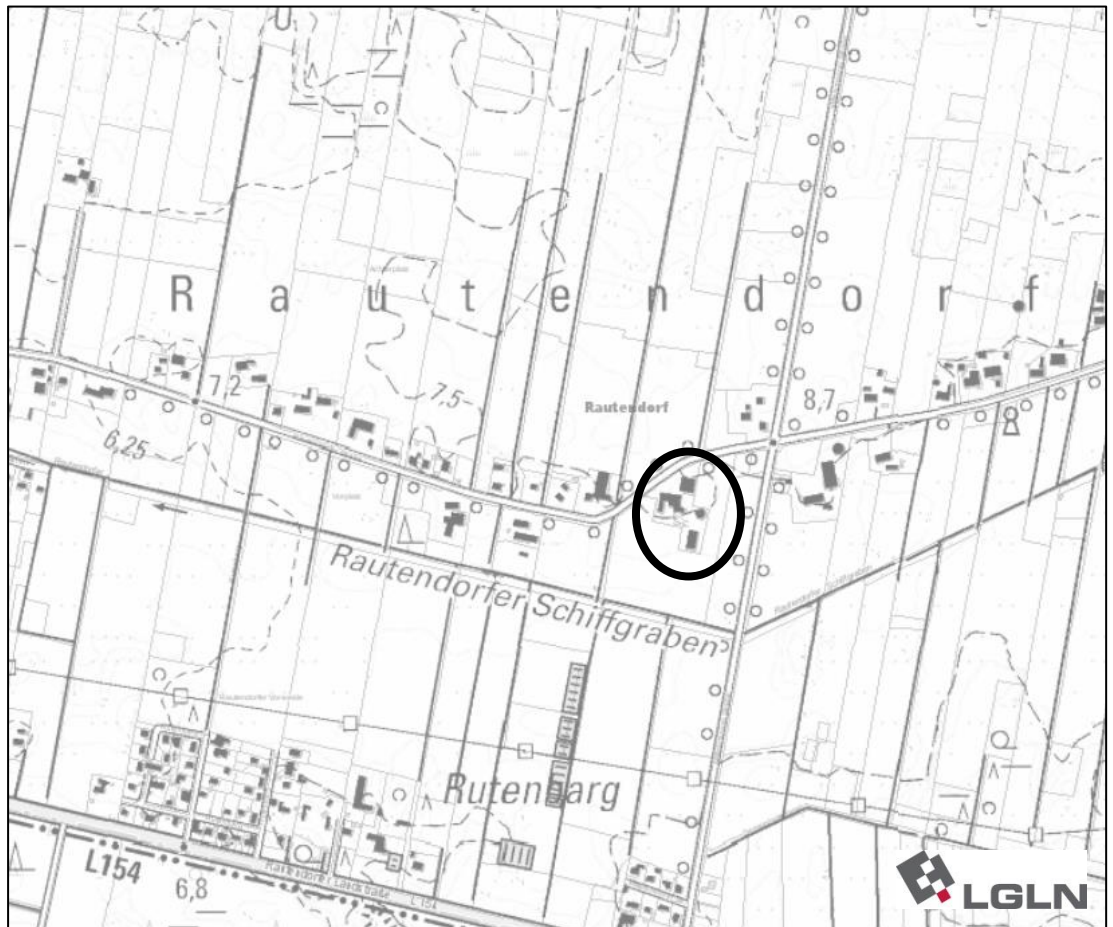


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Das Plangebiet ist umrandet)

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind.

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 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. 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, [...].*
- 1.1 03** *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*
- 1.1 05** *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei 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 Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...].“*

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 siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*
- 2.1 06** *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“*

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.“*
- 1.1 02** *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen [...].“*
- 1.1 03** *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Dabei sollen auch die Chancen des demographischen Wandels genutzt und sein Ausmaß u. a. durch eine familien- und kinderfreundliche Politik vermindert werden.“*
- 1.1.05** *„Die ländlichen Teilräume sollen sowohl mit ihren gewerblichen Strukturen als auch Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...] Die Ent-*

wicklung der ländlichen Teilräume soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können [...].“

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.“

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

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

2.3.14 „Die für eine wirtschaftliche Entwicklung und die Bewältigung des Strukturwandels erforderlichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe sollen in allen Gemeinden bedarfsgerecht bereitgestellt werden. [...].“

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 ist die Gemeinde Grasberg als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet selbst ist als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich des Plangebiets entlang der K 25 verläuft ein *regional bedeutsamer Radfahrweg*.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände eines in Grasberg ansässigen Lohnunternehmens planungsrechtlich vorbereitet werden.

Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft*. Bei der Festlegung der Vorbehaltsgebiete wurde das Kriterium der hohen natürlichen Ertragskraft für Ackerbau und die hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit herangezogen. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden. Da das Planvorhaben den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle überplant, auf der sich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen etabliert hat und damit auch langfristig eine unmittelbar mit der Landwirtschaft verflochtene Nutzung bedingt, wird das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinflusst.

Die Nutzung der nördlich verlaufenden Rautendorfer Straße als *regional bedeutsamer Radfahrweg* wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

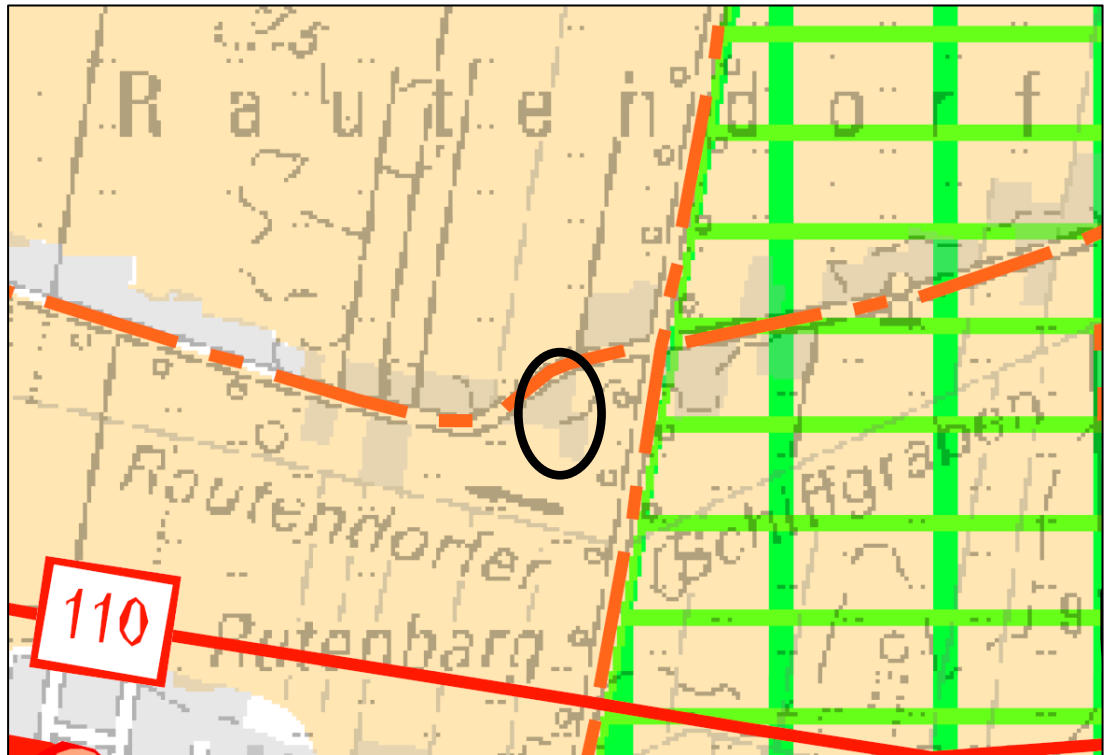


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des RROP 2011 (Ausschnitt)

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als eine *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind ebenfalls als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Die nördlich verlaufende Rautendorfer Straße ist als *Wanderweg* dargestellt.

Für die Festsetzung eines *Sondergebietes* im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Lohnunternehmen Lindemann“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher die Änderung der Darstellung einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Sonderbaufläche* erfolgen. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten.

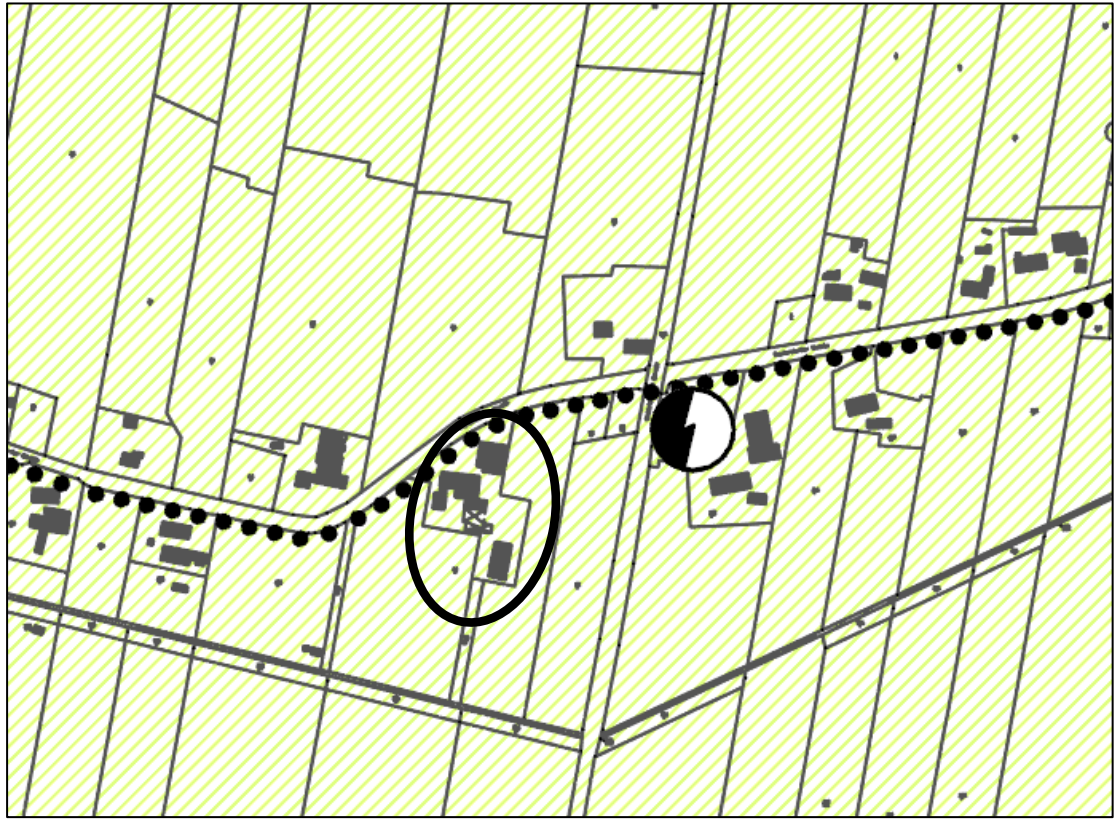


Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Das Plangebiet ist umrandet)

2.3

Sonstige Planungen

Für das Plangebiet selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet liegt jedoch zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Rautendorf“. Die Außenbereichssatzung enthält für den Baustandort 24 (Rautendorfer Straße 11) eine überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude (Wohnhaus mit Stall) sowie die Zulässigkeit von insgesamt 5 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurde für den Bereich der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung aufgestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 kommt es zu einer Teilaufhebung der Außenbereichssatzung für den Bereich des Baustandortes 24.

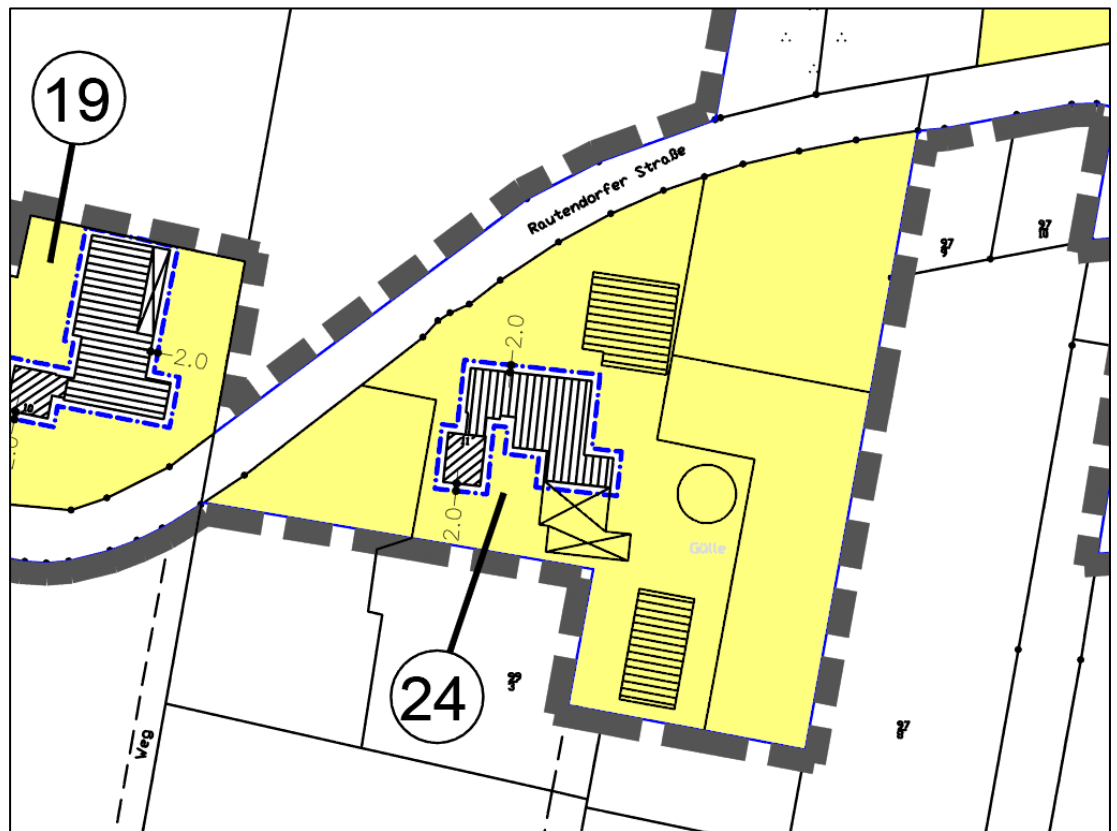


Abb. 4: Auszug aus der Außenbereichssatzung „Rautendorf“

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rautendorf, welcher ursprünglich überwiegend eine typische findorff'sche Siedlungsstruktur aufwies. Durch Überprägungen mit neuzeitlichen Elementen stellt sich die Gebäudestruktur mittlerweile als sehr heterogen dar. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude liegen mehrheitlich auf der nördlichen Seite der Rautendorfer Straße, es finden sich jedoch auch vereinzelt Hofstellen auf der südlichen Seite. Hierzu gehört auch das vorliegende Plangebiet, das über zwei Zufahrten an die Rautendorfer Straße verfügt.

Das Plangebiet beherbergt die baulichen Anlagen und Lagerflächen eines ansässigen Lohnunternehmens, dessen Betriebsgelände sich auf den Bereich des Grundstückes Rautendorfer Straße 11 erstreckt, in welchem sich auch der momentane Gebäudebestand konzentriert. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Hofstellenbetreiber haben sich Mitte der 1990er-Jahre dazu entschieden, den Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen zu einem Lohnunternehmen mit dem Schwerpunkt Tiefbau umzustrukturieren. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle dienen seitdem der Unterbringung der für den Betrieb erforderlichen Maschinen und Fahrzeuge. Vereinzelt findet zudem noch eine Tierhaltung (Pferde) auf dem Grundstück statt. Im Haupthaus sind die Büroräume des Unternehmens verortet. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch eine Silagefläche sowie ein Güllebehälter, der derzeit verpachtet wird. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Eine zu dem Grundstück zugehörige Obstbaumwiese befindet sich westlich neben dem Hauptgebäude, ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Im Plangebiet selbst sind zudem mehrere für landwirtschaftliche Hofstellen typische Gehölzbestände vorhanden.

4. **PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die weitere Entwicklung und Modernisierung des Lohnunternehmens Lindemann aus Rautendorf planungsrechtlich vorbereiten, um den Gewerbestandort im Gemeindegebiet langfristig zu sichern.

Die betriebliche Konzeption sieht für die weitere Entwicklung vor, den vorhandenen Gebäudebestand zu erhalten und im Rahmen der Betriebsausübung auch weiter zu nutzen. Ergänzt sollen die baulichen Anlagen um einen Neubau im Nahbereich der Rautendorfer Straße, der als Betriebsleiterwohnhaus fungieren soll, sowie um die vorhandene Siloplatte, die durch eine zusätzliche Überdachung als Maschinenunterstand umgenutzt wird. Des Weiteren ist eine großflächige Lagerfläche vorgesehen, die hauptsächlich der Lagerung von Baustoffen dient. Im Zuge der Ausweisung von Lagerflächen wird der derzeit vorhandene Güllebehälter auf dem Grundstück zukünftig entfernt, der aktuell noch verpachtet ist.

Die geplante Errichtung weiterer baulicher Anlagen und die Bereitstellung gewerblicher Lagerflächen lässt sich vom Umfang her nicht über das Instrument der Außenbereichssatzung regeln. Um einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der die Betriebserweiterung adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehende Nutzung zu sichern sowie die Umnutzung von bestehenden Nebenanlagen für betriebliche Zwecke und die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudekörpers zu ermöglichen.

5. **PLANUNGSINHALTE**

Inhalt der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ausweisung eines *Sondergebietes* (SO) mit einer Größe von rund 2,1 ha, um sowohl den bestehenden Betrieb als Lohnunternehmen abzusichern, als auch seine Erweiterung und Modernisierung zu ermöglichen.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher die Änderung der Darstellung einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Sonderbaufläche* für die ein *Landwirtschaftliches Lohnunternehmen* erfolgen.

Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 sind noch im weiteren Verfahrensverlauf zu erarbeiten und sollen sich an den Inhalten der vorliegenden städtebaulichen Ideenskizze orientieren, welche ein zum aktuellen Zeitpunkt angedachtes Nutzungskonzept für die zukünftige betriebliche Entwicklung skizziert.

6. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

6.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Eingriffsregelung wird Bestandteil des noch anzufertigenden Umweltberichtes sein.

6.2 **Immissionsschutz**

An dem Standort wird der Betrieb als landwirtschaftliches Lohnunternehmen bereits ausgeübt. Immissionskonflikte mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Bereichen (bestehende Wohnbebauung) sind der Gemeinde nicht bekannt. Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Planung zum einem der planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes mit der Möglichkeit moderater Erweiterungen dient und zum anderen die in der Umgebung gelegenen Wohnhäuser mindestens ca. 100 m entfernt liegen, geht die Gemeinde auch weiterhin davon aus, dass es zu keinen Immissionskonflikten kommen wird.

Immissionskonflikte im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Hofstellen im Bereich der Rautendorfer Straße sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Betriebe

müssen im Zuge etwaiger Erweiterungsmaßnahmen unabhängig von der vorliegenden Planung den Schutzanspruch des vorhandenen (Wohn-)gebäudes auf der Hofstelle und der Wohnbebauung in der Umgebung berücksichtigen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

6.3 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgt durch eine Versickerung im Plangebiet, welche bereits im Bestand erfolgreich praktiziert wird. Im Zuge der vorliegenden Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht. Da es sich um eine moderate Erweiterung des Betriebes handelt, sind zusätzliche Versiegelungen lediglich in einem geringen Umfang die Folge. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass auch weiterhin eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleistet ist.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

6.4 Landwirtschaft / Wirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen. Dies betrifft aber nur einen kleinen Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich südlich an das Plangebiet anschließen, so dass davon auszugehen ist, dass die Beeinträchtigungen im Zuge der vorliegenden Planung nur geringfügig sind. Des Weiteren dient die Planung der Sicherung und Erweiterung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens, was eine Stärkung der Landwirtschaft zur Folge hat.

Etwaige Einschränkungen der betrieblichen Entwicklung von vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben werden ausschließlich durch den Schutzanspruch des vorhandenen Haupthauses auf dem Betriebsgrundstück sowie der umgebenden Wohnbebauung bedingt und nicht durch die Inhalte der vorliegenden Planung.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft ersichtlich.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt bereits über ein bestehendes Ver- und Entsorgungsnetz über das die infrastrukturelle Anbindung der geplanten Neu- und Erweiterungsbauten erfolgen kann.

Bremen, den 19.07.2018

instara

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