



Kurzbegründung zur

**28. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.
49 „Wohnpark Eickedorf“**

(Zugleich teilweise Aufhebung der Außenbereichssatzung
„Eickedorfer Straße“)

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	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.4	Sonstige städtebauliche Planungen	9
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
5.	PLANUNGSINHALTE	12
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
6.2	Wasserwirtschaft.....	13
6.3	Verkehr	13
6.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	14
6.5	Immissionsschutz.....	14
6.6	Belange der Landwirtschaft	15
6.7	Daseinsvorsorge	15
6.8	Wirtschaft	15
6.9	Ver- und Entsorgung.....	15
7.	RECHTSFOLGEN	15
Anhang:	Vorhabenplanung (Convivo Unternehmensgruppe, Bremen, Stand: 23.04.2018)	

1. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der ca. 1,45 ha große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ befinden sich direkt am südlichen Rand des Hauptortes Grasberg, östlich der Speckmannstraße (K 10) sowie südlich der Eickedorfer Straße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 Raumannsprüche 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.“
- 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.“
- 2.1 04** „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“
- 2.1 05** Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert 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.“

2.1 Zentrale Orte

- 2.1 06** „Um eine ausreichende Auslastung der Einrichtungen zu sichern und eine zumutbare Erreichbarkeit gewährleisten zu können, sind die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Soziale und kulturelle Einrichtungen zum Erhalt des dörflichen Lebens auch außerhalb der Zentralen Orte bleiben unberührt. Eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr ist zu gewährleisten. Das Infrastrukturanangebot der Zentralen Orte ist den sich im Rahmen des demografischen Wandels ändernden Bedürfnissen anzupassen.“

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 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.“

- 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 09** „Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“
- 2.3 10** „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“
- 2.3 11** „Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Luftverschmutzungen, Geruch und Lärm sollen durch vorsorgende Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch technische Maßnahmen gesenkt werden.

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sollen Lärmquellen soweit möglich gebündelt und die Belastungen auf möglichst wenige nutzungsverträgliche Bereiche reduziert werden.“

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 ist die Gemeinde Grasberg als *Grundzentrum* festgelegt. Der Hauptort Grasbergs ist als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das *zentrale Siedlungsgebiet* an und ist als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sowie als *Vorbehaltsgebiet Erholung* dargestellt. Die westlich verlaufende Speckmannstraße ist als *Hauptverkehrsstraße* festgelegt. Des Weiteren befinden sich in der Speckmannstraße und der Eickendorfer Straße *regional bedeutsame Radfahrwege*.

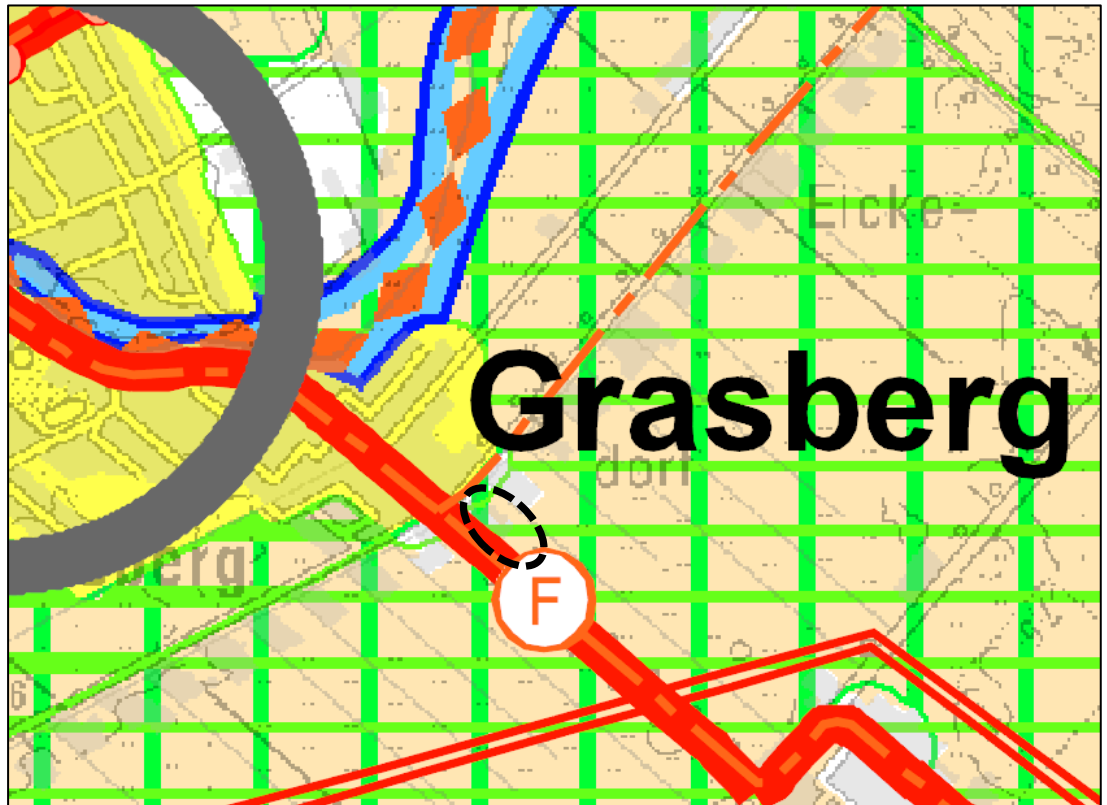


Abb. 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Das Plangebiet ist markiert)

Mit der vorliegenden Planung soll ein *Sondergebiet* zur Schaffung eines vielfältigen Angebotes für altersgerechtes Wohnen in der Gemeinde Grasberg planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht die Einrichtung eines Wohnparks vor, der ein Wohn- und Serviceangebot für Menschen mit Unterstützungsbedarf bereitstellt. Die Gemeinde möchte mit der Planung ihrer raumordnerischen Funktion als Grundzentrum Rechnung tragen und die durch den demographischen Wandel bedingte starke Nachfrage an einem adäquaten Wohnangebot für Senioren und pflegebedürftige Personen abdecken.

Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Die Siedlungs- und Infrastruktur des Grundzentrums Grasberg konzentriert sich auf den Hauptort der Gemeinde. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass u. a. soziale Einrichtungen in den zentralen Orten zu konzentrieren sind, die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr zu gewährleisten ist und dass sich das Infrastrukturangebot der Zentralen Orte den sich ändernden Bedürfnissen im Rahmen des demographischen Wandels anzupassen ist.

Gemäß den Ausführungen des Demographie-Berichts des Landkreises Osterholz¹ aus dem Jahr 2017 zählt der Landkreis Osterholz zu einem der älteren Landkreise in Niedersachsen, in dem das Durchschnittsalter zwischen den Jahren 2011 und 2015 von 44,5 auf 45,2 gestiegen ist. Dies begründet sich insbesondere in dem Anstieg der Altersgruppen von Personen zwischen 45 - < 65 Jahre (6,3 % Zunahme von 2011-2015) und den Personen von 65 Jahren und älter (Anstieg um 7,9 %). Der demographische Trend führt somit deutlich zu einer alternden Gesellschaft. Dieser Trend spiegelt sich auch in der Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Grasberg wider. Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwischen 5 - 15

¹ Die jährlich erscheinenden Demographie-Berichte des Landkreis Osterholz können im Internet unter <https://www.landkreis-osterholz.de/portal/seiten/demografiebericht-901001104-21000.html> abgerufen werden.

Jahren mit 17 % die kreisweit höchste Abnahme zu verzeichnen hatte, ist der Anteil der Personen 65 Jahre und älter um 11,9 % gestiegen. Für die Prognosezeiträume 2020 bzw. 2025 werden weitere Zunahmen dieser Altersgruppe erwartet, nämlich um 15,2 % (2020) bzw. 33,1 % (2025).

Diese sich bereits abzeichnenden demographischen Veränderungen führen unter anderem auch zu einem sich ändernden Bedarf und neuen Anforderungen an Wohnraum. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere altersgerechte Wohnformen und Dienstleistungen, wie z. B. Angebote zur Tagespflege, zunehmend nachgefragt werden. Dies stellt die Gemeinde Grasberg vor eine besondere Herausforderung, da sie bisher nicht über ein adäquates Angebot verfügt. Bei den vorhandenen Alten- und Pflegeeinrichtungen im Gemeindegebiet handelt es sich um das „Haus Eichengrund“ am Kuhdamm (66 Plätze) und das „Haus Koppelblick“ in der Wörpedorfer Straße (18 Plätze). Zusätzlich verfügt die Gemeinde über gemeindeeigene Seniorenwohnungen mit insgesamt 33 Plätzen im Hauptort, die jedoch kein Betreuungs- und Pflegeangebot beinhalten und zudem nicht vollständig barrierefrei sind. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm“ im Jahr 2014 hat die Gemeinde bereits festgestellt, dass es einen ungedeckten Bedarf an altersgerechten Wohn- und Pflegeplätzen gibt, der durch die planungsrechtliche Vorbereitung zur Erweiterung der Einrichtung am Kuhdamm mittelfristig gedeckt werden soll. Hierbei handelt es sich jedoch um ein spezielles auf Demenzerkrankungen abgestelltes Angebot, das eine Diversifizierung darstellt und aufgrund seiner Spezialisierung überwiegend von Menschen aus dem Bremer Raum genutzt wird.

Die Gemeinde hat sich daher seit mehreren Jahren um die Schaffung eines adäquaten Angebotes im Grasberger Hauptort bemüht, um die Teilhabe am sozialen Leben und die Nutzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erleichtern. Im Rahmen der Standortdiskussion (siehe dazu auch Kap. 4) wurde ermittelt, dass geeignete Flächen für die Entwicklung eines altersgerechten Wohnparks im Hauptort nicht vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung stehen. Da eine Entwicklung innerhalb des festgelegten zentralen Siedlungsgebietes somit aktuell nicht möglich ist, hat die Gemeinde den Suchradius auf die direkte Umgebung des zentralen Siedlungsgebietes ausgedehnt.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich unmittelbar am Rand des Hauptortes und liegt direkt an der zentral durch den Ort verlaufenden Speckmannstraße. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptort eignet sich der Standort aufgrund der fehlenden Alternativen im Hauptort besonders für die Entwicklung eines altersgerechten Wohnparks, da so die im Hauptort vorhandenen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen auch in Folge des demographischen Wandels schnell erreicht werden können, wodurch eine hohe Ausnutzung der bereitgestellten Infrastruktur gewährleistet wird. Der Ausbau der Siedlungsstrukturen im Plangebiet führt somit zu dessen Stärkung und Weiterentwicklung und stellt zudem eine Arrondierung des Hauptortes dar, die sich unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet anschließt. Somit wird nach Auffassung der Gemeinde die Vorgabe der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte erfüllt und auf die Sicherung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur hingewirkt.

Grundsätze der Raumordnung

In den *Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft* soll gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden. Da sich das Plangebiet überwiegend auf den Bereich einer bereits bebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle beschränkt und aufgrund seiner Lage direkt am Hauptort und an das ausgewiesene zentrale Siedlungsgebiet angrenzt, wird die Funktion des Vorbehaltsgebietes nicht wesentlich beeinträchtigt und die Beachtung der naturschutzfachlichen Programme und Pläne ist weiterhin gewahrt. Zudem es sich nur um einen sehr kleinen Teil des Vorbehaltsgebietes handelt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem *Vorsorgegebiet Erholung*. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm handelt es sich bei Vorsorgegebieten um Gebiete, die aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit oder ihrer kulturhistorischen Bedeutung für ruhige Formen der landschaftsgebundenen Erholung vorgesehen sind. Das Plangebiet befindet sich am Randbereich des Vorsorgegebietes, am Übergang zum zentralen Siedlungsgebiet und liegt überwiegend im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Beeinträchtigungen des Vorsorgegebietes sind nur geringfügig, da die Erholungsfunktion des Vorsorgegebietes der angrenzenden Flächen und der Eickedorfer Straße bestehen bleibt.

Bei der Festlegung des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass durch die Inanspruchnahme dieser Fläche zur Ausweisung von Siedlungsgebieten das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinflusst wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 auf den Bereich der ehemaligen Hofstelle beschränkt, so dass eine ackerbauliche Nutzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Teilfläche vorerst noch möglich ist.

Die das Plangebiet tangierende *Hauptverkehrsstraße* und *regional bedeutsamen Radfahrwege* werden durch die vorliegende Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Des Weiteren werden die Flächen nordwestlich des Plangebiets als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für die geplante Ausweisung eines *Sondergebietes* ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem anstelle einer *Fläche für die Landwirtschaft* eine Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Seniorenwohnanlage*“ erfolgt.

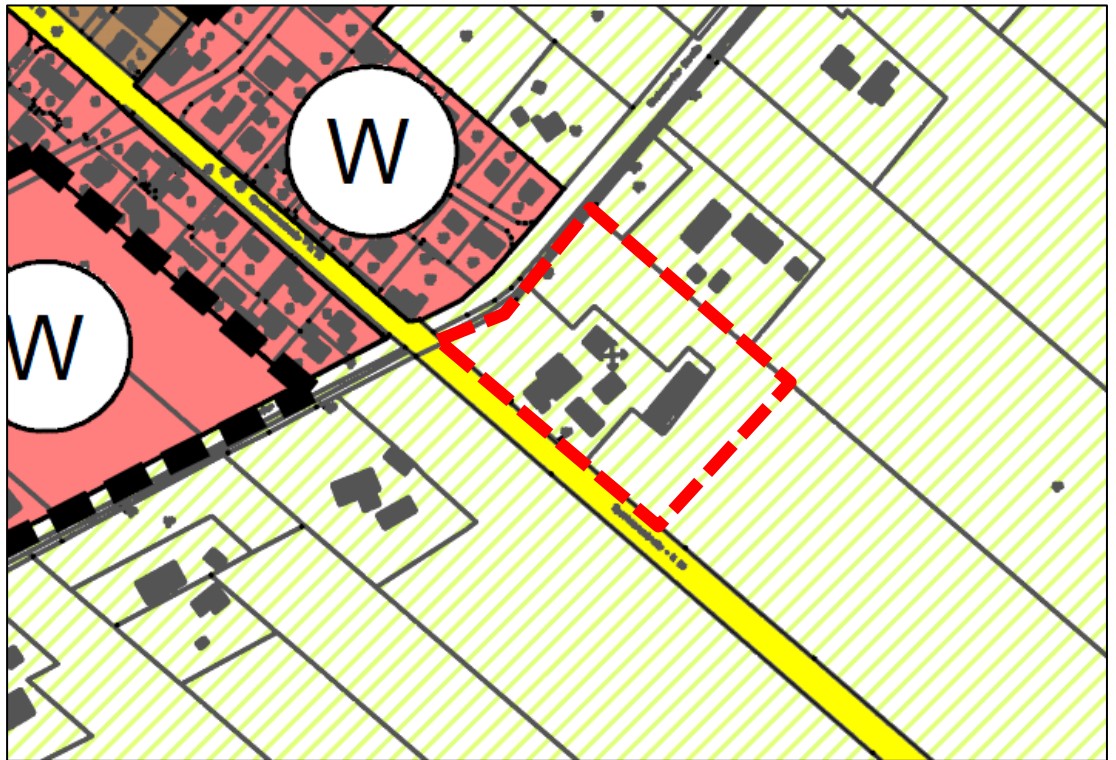


Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Eickedorfer Straße“ aus dem Jahr 1983, welcher ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 15 enthält zudem weitere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmen:

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,2 bzw. 0,3

Bauweise = offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

Anzahl der Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss

Mindestgrundstücksgröße: 800 m²

Durch das geplante Sondergebiet sind keine Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Bebauungsplan ersichtlich.

2.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ aus dem Jahr 2010. Die Außenbereichssatzung enthält für den Baustandort 19 zwei überbaubare Grundstücksflächen sowie aufgrund der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung die Zulässigkeit von insgesamt 5 Wohneinheiten. Des Weiteren wurde für den Bereich der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung aufgestellt.

Ziel der Satzung war es eine Reaktivierung und moderate Nachverdichtung historischer Siedlungsbereiche zu ermöglichen und dabei das tradierte Ortsbild beizubehalten. Dies ist insbesondere für den Bereich der Eickedorfer Straße von Bedeutung, da es sich hier um eine Findorff-Siedlung handelt, die von der Arbeitsgruppe „Findorff-Siedlungen“ des Landkreises Osterholz als besonders gut erhalten und somit auch als erhaltenswert eingestuft wird. Dies betrifft insbesondere den Teilbereich östlich der Speckmannstraße, der bis heute eine

weitgehend ursprüngliche Struktur aufweist (kompakte Hofstellen mit dazwischenliegenden Freiflächen, Pflasterstraße (saniert), breiter Grünstreifen im Bereich des Eickedorfer Schiffgrabens). In diesem Teilbereich befindet sich gleich zu Beginn auch das in Rede stehende Plangebiet. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass eine besonders erhaltenswerte Findorffsche Siedlungsstruktur für den Bereich des Plangebietes (Hofstelle Eickedorfer Straße 19) nicht mehr gegeben ist. So ist die Bausubstanz der Hofstelle mittlerweile durch jüngere, gewerblich genutzte, Bauten ersetzt worden und in Teilen auch nicht mehr vorhanden (abgerissenes Nebengebäude). Des Weiteren ist im Bereich der historischen Vorweide ein Baugebiet ausgewiesen worden (Bebauungsplan Nr. 15 „Eickedorfer Straße“), so dass die klassische Findorffsche Siedlungsstruktur in diesem Bereich überprägt wurde. Die westlich am Plangebiet verlaufende Speckmannstraße trägt zu dieser Überprägung ebenfalls bei.

Die Gemeinde ist aufgrund der genannten Gründe der Auffassung, dass die von der Arbeitsgruppe „Findorff-Siedlungen“ getroffene Einschätzung, dass Eickedorf über eine herausragende und erhaltenswerte Findorffsche Siedlungsstruktur verfügt, sich im Wesentlichen auf den Abschnitt der Eickedorfer Straße östlich des vorliegenden Plangebietes bezieht.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ kommt im Bereich des Baustandortes Nr. 19 es zu einer teilweisen Aufhebung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“. Im weiteren Planungsverlauf ist zudem die für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ aufgestellte örtliche Bauvorschrift so zu ändern, dass diese für den Bereich des Baustandortes Nr. 19 aufgehoben wird.

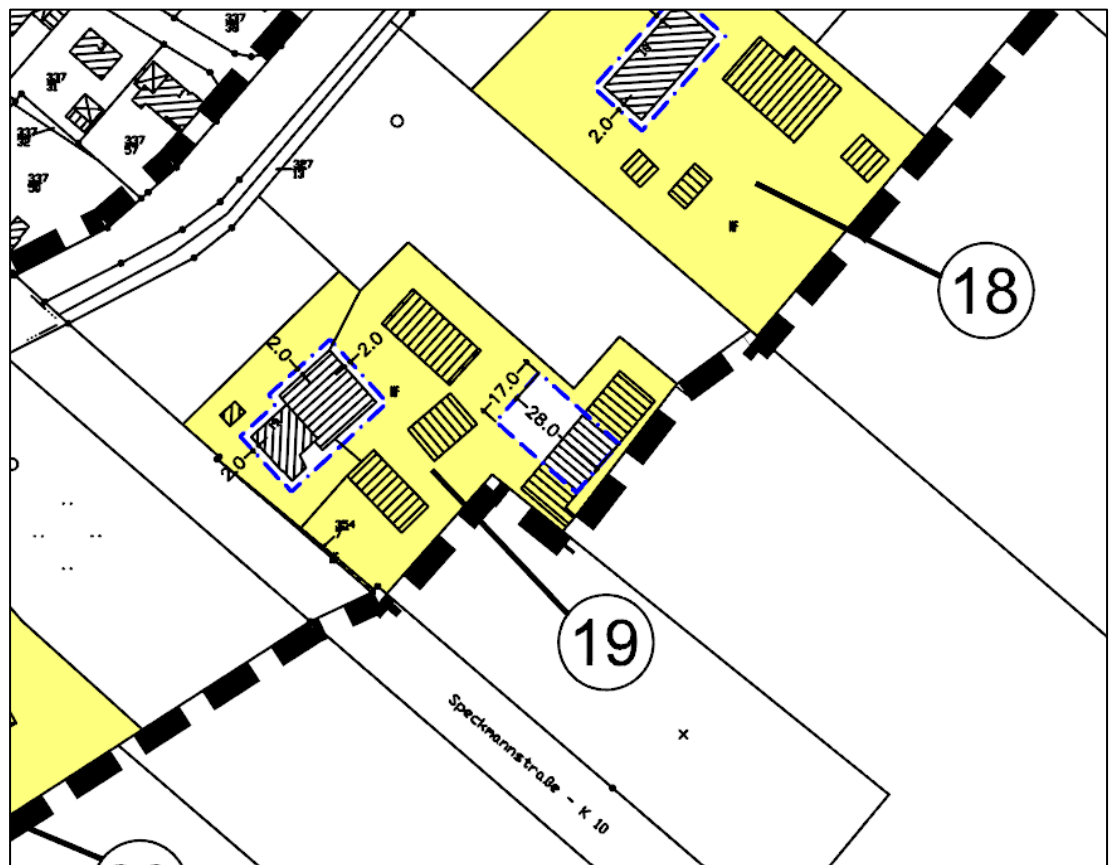


Abb. 4: Auszug aus der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ für den Baustandort Nr. 19

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird vorwiegend durch die baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Eickedorfer Straße 19 geprägt. Hierbei handelt es sich um ein Hauptgebäude mit Anbau sowie drei überwiegend größere Nebengebäuden, die zum Teil gewerblich genutzt werden. Wie es bei den klassischen Findorffsiedlungen typisch ist, wurden die baulichen Anlagen kompakt angeordnet und die straßennahen Bereiche (Vorweiden) sind frei von Bebauung. Ein dahinterliegendes Stallgebäude wurde mittlerweile abgerissen. Das Grundstück verfügt über eine zentrale breite Zufahrt von der nördlich gelegenen Eickedorfer Straße aus. Straßenbegleitend verläuft der Eickedorfer Graben vor dem Plangebiet. Entlang der Speckmannstraße und der Eickedorfer Straße befindet sich auf dem Grundstück straßenbegleitend ein umfangreicher Gehölzbestand. Im Anschluss an die Hofstelle grenzen südlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Direkt nördlich des Plangebietes beginnt die Wohnbebauung des Grasberger Hauptortes. Die westlich verlaufende Speckmannstraße führt in nördlicher Richtung in den Hauptort mit seinen zentralen Einrichtungen.

4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg das Angebot an altersgerechten Wohnformen im Gemeindegebiet erweitern, um die steigende Nachfrage an solchen Angeboten als Folge des demographischen Wandels adäquat bedienen zu können. Der Gemeinde liegt eine Anfrage der Convivo Unternehmensgruppe aus Bremen vor, die beabsichtigen, einen Wohnpark am Standort Grasberg zu eröffnen. Für die Realisierung hat die Convivo Unternehmensgruppe das Grundstück der ehemaligen Hofstelle Eickedorfer Straße 19 akquirieren können.

Die Konzeption des Wohnparks sieht ein heterogenes Angebot an verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen vor, das sich vornehmlich an ältere Menschen mit einem unterschiedlichen Unterstützungs- und Pflegebedarf richtet. Für die Entwicklung des Wohnparks Eickedorf sieht der Vorhabenträger die Errichtung eines großen Hauptgebäudekomplexes vor, der ca. 47 Wohnungen (1-3 Zimmer), 2 Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern, eine Tagespflege mit 15 Plätzen sowie einen ambulanten Pflegedienst und Gemeinschaftsräume für die Bewohner beinhalten wird. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Errichtung von 10 Doppelbungalows, die über etwa 60-80 m² große Wohneinheiten mit einem dazugehörigen Stellplatz verfügen.

Ebenfalls Bestandteil der Planung ist die Gestaltung der Außenanlagen als ca. 2.000 m² große Grünfläche, die parkähnlich angelegt wird und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde intensiv darum bemüht, eine Seniorenwohnanlage im Hauptort zu etablieren. Aufgrund fehlender Grundstücke mit der erforderlichen Größe, ungeeigneter verkehrlicher Erschließung aber auch mangelnder Verkaufsbereitschaft konnte kein Erfolg verzeichnet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ortskern - Teilbereich Mühle“ für den Bereich der ehemaligen Mühle bestand die letzte Möglichkeit, hier eine gewerblich geführte Seniorenwohnanlage zu etablieren. Im Ergebnis waren aber auch hier die Eigentümer nicht bereit, ihre Flächen für eine derartige Einrichtung zu verkaufen. Der Schwerpunkt wurde auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungen gelegt, die mit Fahrtstühlen ausgestattet auch ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, dies aber ohne eine zentrale Pflege.

Im Vorfeld der Planung wurde durch 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 geprüft, ob die Revi-

talisierung 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 2016 das LEADER-Projekt „Nachverdichtung im Hauptort der Gemeinde Grasberg“² in Auftrag gegeben. Inhalt des Projektes war die Untersuchung von zwei Siedlungsschwerpunkten des Hauptortes in Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung sowie die Abschätzung des jeweiligen Nachverdichtungspotenzials bei Benennung möglicher Maßnahmen. Es wurde dabei 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 geeignete Fläche für die Entwicklung des Wohnparks kann die Gemeinde aufgrund des benötigten Flächenbedarfs nicht durch das Nachverdichtungspotenzial zur Verfügung stellen.

Bei der Standortfindung wurden neben dem vorliegenden Plangebiet noch weitere Standortmöglichkeiten auf ihre Eignung hin geprüft. Die Flächen innerhalb des zuletzt von der Gemeinde ausgewiesenen Wohngebietes „Eickedorfer Vorweiden“ eignen sich für die Entwicklung des Wohnparks nicht, da die in dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 46 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf die Entwicklung eines klassischen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern hinwirken, so dass sich der benötigte hohe Versiegelungs- und Flächenbedarf nicht in die dort gewünschte städtebauliche Struktur einfügen würde.

Wie auch schon im Vorfeld zu den Planungen für das Wohngebiet „Eickedorfer Vorweiden“ festgestellt wurde, sind potenzielle Alternativstandort im Hauptort aus unterschiedlichen Gründen nicht für die Ausweisung von Siedlungsflächen geeignet. Flächen im Norden und Nordwesten des Hauptortes sind im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt und somit nicht ohne Weiteres für die Entwicklung eines Wohnparks geeignet. Des Weiteren sind hier immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte bei Ausweisung einer Nutzung mit dem Schutzanspruch einer Wohnbebauung in einer für Gewerbe vorgesehenen Fläche zu erwarten.

Ebenso ist eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen aus Gründen des Immissionsschutzes am östlichen Rand des Hauptortes (Nähe zur aktiven Landwirtschaft) und im Südwesten (Nähe zum Klärwerk) derzeit nicht möglich.

Der nun in Rede stehende Standort an der Eickedorfer Straße bietet sich zur Entwicklung des Wohnparks an, da er durch seine Lage am direkten Rand des Hauptortes die Grundversorgung der Anwohner sicherstellen kann, da alle zentralen Einrichtungen gut erreichbar sind. Aufgrund der Eignung der in Rede stehenden Fläche sowie den nicht bzw. nicht adäquat vorhandenen Alternativflächen greift die Gemeinde zur Arrondierung des Siedlungsrandes daher auf zum Teil unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zu. Des Weiteren steht die in Rede stehende Fläche für die Ausweisung von Siedlungsflächen zur Verfügung und durch die Aufstellung als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde auch die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sicherstellen.

5. PLANUNGSINHALTE

Inhalt der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ausweisung eines Wohnparks der Convivo Unternehmensgruppe aus Bremen in unmittelbarer Randlage am Grasberger Hauptort. Ziel ist die Bereitstellung eines breit gefächerten Angebotes an altersgerechten Wohnformen und Dienstleistungen auf dem Grundstück der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Eickedorfer Straße 19“. Aus planungsrechtlicher Sicht ist hierfür die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

² Der Ergebnisbericht der Studie kann auf der Internetseite der Gemeinde Grasberg eingesehen werden (<http://www.grasberg.de/uploads/Aktuelles/Nachverdichtung.pdf>)

Im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als *Sonderbaufläche* dargestellt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnpark Eickedorf“ ist die Festsetzung eines *Sondergebietes* „Seniorenwohnanlage“ (SO) vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Mit diesem Planungsinstrument möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die vorliegende Planung der Bereitstellung eines Angebotes an altersgerechten Wohn- und Betreuungsformen dient. Gleichzeitig bietet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Vorhabenträger die Möglichkeit, die Planinhalte exakt an seine Vorhabenplanung anzupassen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bereits eine potenzielle Erweiterung des Wohnparks in Richtung Süden bei der Ausweisung der Flächendarstellung berücksichtigt, so dass die Gemeinde im Falle einer hohen Nachfrage, den Bedarf durch Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes kurzfristig decken kann. Der Anschluss der Erweiterungsfläche wird bei der Planung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung des Wohnparks erfolgt primär über die vorhandene Zufahrt an der Eickedorfer Straße. Als untergeordnete Erschließung, z. B. für den Not- und Rettungsfall, wird zudem die ebenfalls vorhandene Zufahrt an die Speckmannstraße vorgehalten. Randliche Eingrünungen in Form von Pflanzstreifen sollen das Plangebiet zur offenen Landschaft hin abgrenzen, um es besser ins Landschaftsbild zu integrieren. Detaillierte Angaben zur Vorhabenplanung können der Anlage 1 entnommen werden.

6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Diese Änderung stellt in den Bereichen, die bisher noch nicht von baulichen Anlagen der Hofstelle in Anspruch genommen waren, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Eingriffsregelung wird Bestandteil des noch anzufertigenden Umweltberichtes sein. Ein erforderlicher Ausgleich soll im Planentwurf ggf. durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen und -flächen erfolgen.

6.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Planung zu einer dauerhaft höheren Versiegelung des Bodens kommt. Zur ordnungsgemäßen Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser ist analog zu den angrenzenden Baugebieten eine Versickerung auf dem Baugrundstück vorgesehen, wie sie für das Grundstück der ehemaligen Hofstelle auch bereits erfolgreich praktiziert wird. Da es sich bei den Bodentypen im Plangebiet vorwiegend um durchlässige Sandböden handelt, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Im weiteren Planungsverlauf werden genauere Aussagen zur Oberflächenentwässerung für das Plangebiet getroffen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss den bestehenden Schmutzwasserkanal an der Eickedorfer Straße.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

6.3 Verkehr

Durch die vorliegende Planung ist ein Anstieg des Verkehrs zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die aus den geplanten Einrichtungen im Haupthaus generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Besucher- und Mitarbeiterverkehre der Einrichtung handeln. Zusätzlich sind weitere Verkehre durch die Bewohner der Doppelbungalows zu erwarten. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den daraus resultierenden Verkehren wird nicht

davon ausgegangen, dass es durch diese zu einer Überlastung des Knotenpunktes Eickedorfer Straße / Speckmannstraße kommen wird. Die Weiternutzung der bereits vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet in der Eickedorfer Straße und der Speckmannstraße tragen ebenfalls dazu bei. Im weiteren Planungsverlauf werden genauere Aussagen zu den zu erwartenden Verkehren im Plangebiet getroffen.

Die Zuwegungen und Wegeverbindungen im Plangebiet werden so gestaltet, dass auch Ver- und Entsorgungsverkehre mit größeren Fahrzeugen möglich sind. Außerdem wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter bereitgestellt, um etwaige Konflikte zu vermeiden.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

6.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet als *Vorsorgegebiet Erholung* gekennzeichnet. Da es sich überwiegend um den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und nur zu einem geringfügigen Teil um eine unbebaute Freifläche handelt, wird das Vorsorgegebiet in der Gesamtbetrachtung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Umnutzung zu einem Wohngebiet geht das Gebiet für die Erholungsvorsorge verloren. Allerdings macht das Plangebiet im Vergleich zur Gesamtfläche des Vorranggebietes nur einen geringen Teil aus und schränkt das Gesamtgebiet in seiner Erholungsfunktion somit nicht wesentlich ein.

Das Vorhaben sieht eine parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen vor. Diese sollen öffentlich zugänglich sein, so dass sich die Planung unter diesem Aspekt positiv auf die Belange von Freizeit und Erholung auswirken werden. Des Weiteren wird die Erholungsvorsorge durch die umliegenden gut erreichbaren Freiflächen auch weiterhin gewährleistet.

6.5 Immissionsschutz

Zu den von der Landwirtschaft ausgehenden **Geruchsimmissionen** wird darauf hingewiesen, dass sich in der Eickedorfer Straße mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden, die auch Tierhaltung betreiben und im Umkreis des vorliegenden Plangebietes liegen. Auf der im Plangebiet gelegenen Hofstelle wurde in der Vergangenheit ebenfalls eine genehmigte Tierhaltung (Schweine) betrieben.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Ausweisung von Siedlungsflächen im Bereich des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies begründet sich darin, dass die landwirtschaftlichen Betriebe bei potenziellen Betriebserweiterungen den Schutzanspruch der vorhandenen schützenswerten Wohnbebauung, insbesondere in den Bereichen Speckmannstraße/ Weidedamm, berücksichtigen müssen. Diese schutzwürdige Bestandsbebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Des Weiteren entfällt die genehmigte Tierhaltung für die Hofstelle Eickedorfer Straße 19 zukünftig dauerhaft, so dass diese nicht mehr in einer Gesamtbetrachtung zu den Geruchsimmissionen zu berücksichtigen ist, was zu einer Verbesserung der Gesamtimmissionsbelastung führt.

Bezüglich der von den Verkehren auf der Speckmannstraße (Kreisstraße 10) generierten **Schallimmissionen** wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich der Ortsdurchfahrt befindet. Höhere Geschwindigkeiten, wie sie sonst auf Landstraßen üblich sind, sind bis zum Beginn der Ortsdurchfahrt entlang des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit den Verkehren auf der Speckmannstraße sind der Gemeinde im Bereich der straßenseitigen Wohnbebauung keine Immissionskonflikte bekannt. Im Rahmen einer noch anzufertigenden schalltechnischen Untersuchung wird überprüft, ob es im Plangebiet zu Immissionskonflikten mit den Verkehren auf der Speckmannstraße kommt und ob ggf. aktive und/oder passive Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssen.

6.6 **Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich überwiegend um die Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle handelt, die ihren Betrieb jedoch mittlerweile aufgegeben hat. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird zudem noch eine kleine Teilfläche der südlich angrenzenden Ackerflächen überplant.

Wie bereits erläutert wurde, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen im Innenbereich erforderlich. Die Flächen weisen nur ein vergleichsweise geringes Ertragspotenzial auf und stellen unter diesem Aspekt keine besonders bedeutsamen Flächen dar. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung überplante Ackerfläche kann zudem bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich noch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die in Rede stehenden Flächen vom Eigentümer zum Verkauf angeboten wurden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass Nachteile für die betriebliche Existenz gesehen werden.

Beeinträchtigungen der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die vorliegende Planung werden nicht erwartet, da die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe, unabhängig von der Ausweisung weiterer Siedlungsflächen am Ortsrand von Grasberg, bereits durch die vorhandene schützenswerte Wohnbebauung eingeschränkt ist. Vielmehr trägt die vorliegende Planung positiv zur Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe bei, da sich die Gesamtimmissionsbelastung im Bereich der Eickedorfer Straße durch die nicht mehr zu berücksichtigende ehemals genehmigte Tierhaltung der Hofstelle Eickedorfer Straße 19 verbessert.

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

6.7 **Daseinsvorsorge**

Die Belange der Daseinsvorsorge werden durch den vorliegenden Bebauungsplan positiv berührt, da dieser die Umsetzung einer altersgerechten Wohn- und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich ermöglicht. Diese soll den Folgen des demographischen Wandels Rechnung tragen und den daraus resultierenden Bedarf an solchen Einrichtungen mit abdecken.

6.8 **Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da durch die Errichtung des Wohnparks in Grasberg neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

6.9 **Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Wohngebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen. Die innere Erschließung wird so erfolgen, dass eine Müllentsorgung flächendeckend möglich ist.

7. **RECHTSFOLGEN**

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

Bremen, den 28.05.2018

instara

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

Anhang Vorhabenplanung (Convivo Unternehmensgruppe, Bremen, Stand: 23.04.2018)