



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13
"Gewerbegebiet Kirchdamm"
3. Änderung (Teilbereich B)
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift - (Stand: 20.09.2013)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
6.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.3	Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	7
6.4	Flächenübersicht.....	7
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	7
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	7
7.2	Belange der Wirtschaft	8
7.3	Ver- und Entsorgung.....	8
7.4	Sonstige städtebauliche Belange.....	8
8.	RECHTSWIRKSAMKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	8

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" beschlossen.

Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses waren zwei Teilbereiche (A und B). Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurden erhebliche Bedenken gegen Teile des Teilbereiches A Seitens des Landkreises Osterholz vorgebracht. Für diese Teile des Teilbereiches A wurde die Vereinbarkeit mit dem wirksamen Flächennutzungsplan diskutiert und eine Neuordnung der Planungsabsichten der Gemeinde, in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, angeregt. Daher stellt die Gemeinde die Entscheidung über die Änderungen im Teilbereich A zurück, so dass hier eine einvernehmliche Lösung erarbeitet werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst daher ausschließlich den Teilbereich B.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereich B) wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB), sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung abzusehen ist. Des Weiteren liegen keine Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls ausgeschlossen wäre.

2. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Änderungsbereich (Teilbereich B) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.200 m² und liegt im Nordwesten der Ortschaft Grasberg innerhalb des Gewerbegebietes Kirchdamm. Das Plangebiet befindet sich im äußersten Nordwesten des Gewerbegebietes, nördlich angrenzend an die Straße „Am Langenmoor“. Er setzt sich aus dem Gewerbebetrieb Schmenger Reifenservice (Flurstück 158/64, Flur 1, Gemarkung Wörpedorf) sowie der südwestlich im Kurvenbereich der Straße Am Langenmoor direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ zusammen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

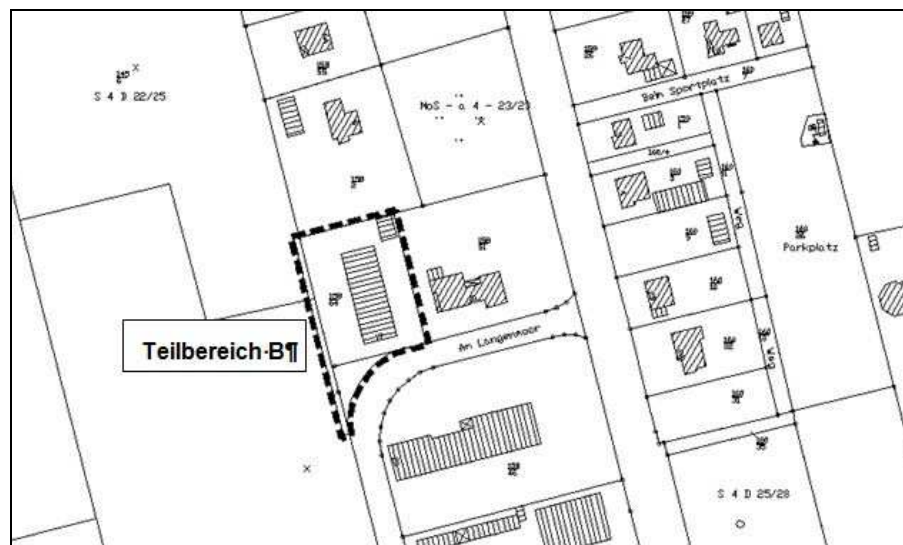


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (Teilbereich B)

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Im RROP können über das LROP hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung des **LROP** werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen. Dem Textteil des LROP 2008 sind jedoch folgende allgemeine Aussagen zur angestrebten räumlichen Entwicklung zu entnehmen (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 [...]“

Mit der vorliegenden Planung soll im Besonderen die Wettbewerbsfähigkeit eines bestehenden Gewerbebetriebes gestärkt werden, indem dieser mit einer moderaten räumlichen Erweiterung die Möglichkeit erhält Lager- und Abstellflächen generieren und damit ihren Betriebsstandort optimieren und ggf. geringfügig ausbauen zu können. Damit wird die langfristige Nutzung von einem bereits vorhandenen Gewerbebestandort ermöglicht und die Vernetzung des bestehenden Gewerbegebietes deutlich verstärkt. Unter Berücksichtigung der Alternative zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung, dem Ausweichen des betreffenden Gewerbebetriebes auf andere Flächen und ggf. den Abzug der Betriebe, ist dies in Bezug auf die o. g. Zielaspekte der bedarfsorientierten und funktionsgerechten Befriedigung der Raumansprüche sowie der Kosteneinsparung und Umweltverträglichkeit die bessere Alternative.

Die Fortschreibung des LROP (2012) trifft ergänzende Aussagen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes (LROP 2012 – 1.1):

„Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - In Ausführung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Ausschöpfung der Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen als Prüfauftrag festgelegt worden.“

Dieses raumordnerische Ziel wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt, da durch die Optimierung des Gewerbebestandes ein Ausweichen auf andere, möglicherweise bisher ungenutzte Flächen und damit die Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen vermieden wird. Des Weiteren wird durch die Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes die räumliche Struktur der Ortschaft Grasberg gestärkt, wie es das LROP 2008 (1.3 – 01) für den Verflechtungsbereich Bremen / Niedersachsen vorsieht. Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen des LROP 2008 und der Fortschreibung 2012.

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des **RROP 2011** ist der Änderungsbereich dem *zentralen Siedlungsgebiet* der Gemeinde Grasberg zugeordnet, welchem die Funktion eines *Grundzentrums* zukommt. Der Textteil des RROP 2011 sagt dazu aus, dass die Siedlungsentwicklung 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 ist (Teil A, 2.3 - 03). Die Grundzentren erfüllen dabei mit ihren Angeboten zur Daseinsvorsorge ihre Aufgabe zur Deckung des täglichen allgemeinen Grundbedarfs zufriedenstellend. Gemeinsam mit Zentralen Orten höherer Stufe auch außerhalb des Landkreises ist eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen in angemessener Entfernung gewährleistet (Teil B, 2.1 - 01).

Südlich des Änderungsbereiches verläuft ein *Vorranggebiet* mit der Zweckbestimmung *Rohrfernleitung Gas*, welches zur Sicherung der Gasversorgung festgelegt ist. Dieses ist entsprechend zu sichern. Zu den Vorranggebieten Rohrfernleitung sind ausreichend dimensionierte Schutzstreifen und die diesbezüglich technisch erforderlichen Schutzbestimmungen einzuhalten (Teil A, 4.2.3 – 05). Dieses Thema wurde im Zuge der bestehenden Bebauung und auch der Erstellung der rechtskräftigen Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Zudem befinden sich laut Stellungnahme des Leitungsträgers EWE vom 12.06.2013 die Leitungstrasse Gas sowie die erforderlichen Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung. Daher sind keine generellen Konflikte zu erwarten. Weitere darüber hinaus erforderlichen Einzelregelungen sind für zukünftige Bauvorhaben auf Ebene der Genehmigungplanung zu treffen.

Das RROP für den Landkreis Osterholz sagt des Weiteren unter Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“, Ziffer 14 Folgendes aus: „Eine möglichst große Attraktivität der Industrie- und Gewerbegebiete für Investoren und die dort arbeitenden Menschen soll durch eine funktionsgerechte und grünplanerische Gestaltung gewährleistet werden. Die Gebiete sollen entsprechend durchgrünt und in die freie Landschaft durch Abpflanzungen eingebunden werden.“ Der Begründung zu diesem Punkt ist weiterhin zu entnehmen, dass „der Gestaltung der Ränder zu den weitgehend unbesiedelten Bereichen besondere Beachtung zu schenken ist. Durch eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern und die Aufnahme landschaftstypischer Gestaltungsprinzipien soll eine optische Einbettung in das Landschaftsbild erfolgen.“

Das vorliegende Plangebiet (Teilbereich B) weist im zentralen Bereich eine Durchgrünung mit vereinzelt Gehölzbestand auf. Im Westen des Teilbereiches B besteht zudem bereits ein Pflanzstreifen als Abgrenzung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen, welcher zum Erhalt festgesetzt ist.

Die Ziele und Grundsätze des RROP werden demnach im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beachtet. Insbesondere die Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Grasberg dient der langfristigen Sicherung des bereits bestehenden Gewerbebestandes, als Vorzug vor der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" eine *gewerbliche Baufläche* (G) dar. Die westlich an das Gewerbegebiet Kirchdamm angrenzenden Flächen sind als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Da der Teilbereich B der vorliegenden Änderung die Art der baulichen Nutzung nicht berührt und somit keine Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bewirkt, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB weiterhin Rechnung getragen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet, keine differenzierenden Nutzungsregelungen
- Grundflächenzahl: 0,4 (Änderungsbereich und umgebende Flächen)
0,6 (südlich der Straße Am Langenmoor)
- Geschossflächenzahl: 0,4 bzw. 0,6, analog zu den Grundflächenzahlen
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- Baugrenzen in einem Abstand von 10 m parallel zur Straße Kirchdamm sowie 3 m zur Straße Am Langenmoor

- öffentliche Grünflächen mit öffentlichen Parkflächen im Kurvenbereich der Straße Am Langenmoor, im Westen des Plangebietes
- Bäume zum Erhalt, Sträucher zum Erhalt sowie Baumanpflanzungen westlich der Straße Am Langenmoor

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" (Stand der 1. Änderung) für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

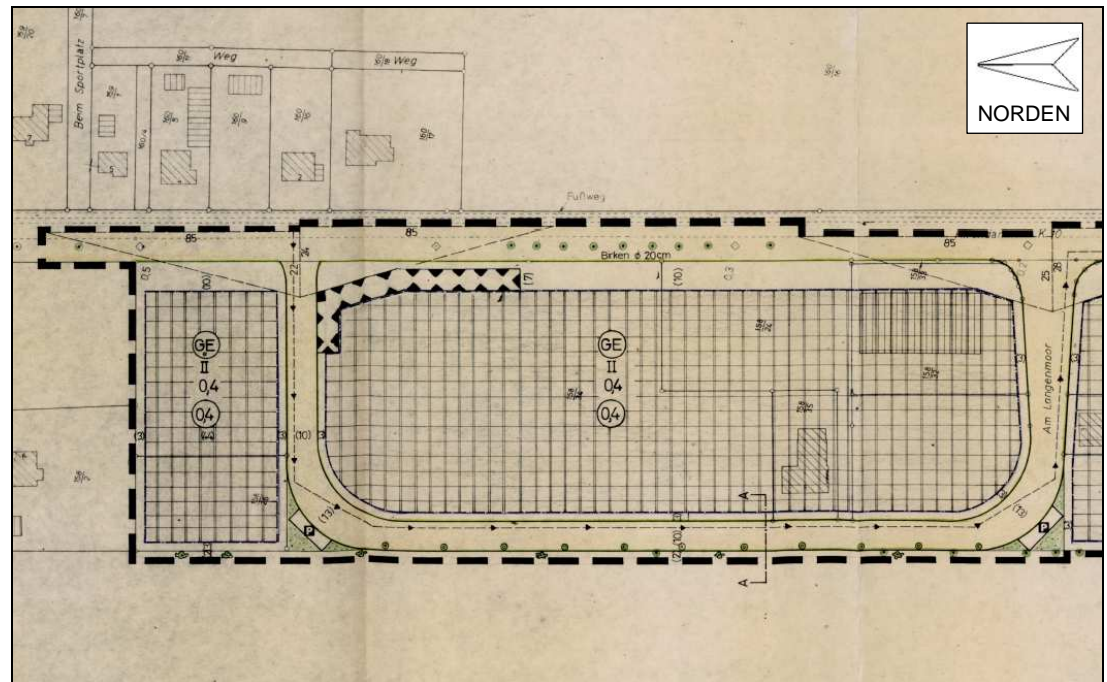


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm", 1. Änderung, zeichnerischer Teil (verkleinerter Auszug)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" betrifft ein Grundstück, das räumlich vom Bereich der 3. Änderung getrennt liegt, so dass diese davon unberührt bleibt.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation des Änderungsbereiches ist primär gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung. Der Teilbereich B umfasst die Gebäude des bestehenden Gewerbebetriebes Schmenger Reifenservice sowie die zugehörigen Betriebsflächen zur Lagerung und Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Besucher. An der westlichen Grundstücksgrenze sind Container zur Lagerung von Reifen aufgestellt. Auch hier sind die verbleibenden Flächen überwiegend versiegelt und es ist nur vereinzelt Begrünung vorhanden. Im Westen besteht ein Pflanzstreifen als Abgrenzung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Auf Grund von Platzmangel innerhalb des Grundstücks wird die zwischen dem eigentlichen Gewerbebetrieb und der südwestlich im Kurvenbereich der Straße Am Langenmoor vorgesehene, aber faktisch nie ausgebauten, öffentlichen Parkplatzfläche bereits als zusätzliche Abstellfläche für den Gewerbebetrieb Schmenger Reifenservice genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Langenmoor.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Kirchdamm“ (Teilbereich B) ist eine beabsichtigte Hallenerweiterung im Westen des betreffenden Grundstücks, um mehr Lager- und Abstellflächen generieren zu können. Dazu ist neben der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen (Verschiebung der Baugrenze um 2 m) die Heraufsetzung der Ausnutzungsziffer auf die, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete maximal zulässige, Grundflächenzahl von 0,8 erforderlich. Darüber hinaus soll der südwestlich gelegene, jedoch in der Örtlichkeit nicht vorhandene, öffentliche Parkplatz im Kurvenbereich der Straße Am Langenmoor in das Gewerbegrundstück integriert werden. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken sowie von Verkehrsgrün wird daher zu Gunsten des Gewerbegebietes aufgehoben. Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

6. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem vorliegenden Standort um ein kleineres Gewerbegebiet handelt und der Fokus der Bauleitplanung auf die Erweiterung der bestehenden Nutzung und damit des ansässigen Gewerbebetriebes ausgerichtet ist, sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nunmehr als nicht zulässig festgesetzt. Für diese Art von Nutzung stehen Flächen an anderen Standorten in der Gemeinde zu Verfügung.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Planung einer Hallenerweiterung im Westen des Teilbereiches B ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Diese ist angelehnt an den geplanten Gebäudebestand festgesetzt und verläuft zukünftig im Westen des Teilbereiches B der vorliegenden Änderung, statt wie bisher in 3 m, in 1 m Abstand zu der Grundstücksgrenze. Somit wird eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

6.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Westen des Teilbereiches B befindet sich ein 2 m breiter Eingrünungsstreifen, welcher bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist (vgl. Abb. 2). Diese Fläche wird nunmehr als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und damit eine optische Abgrenzung der Gewerbeflächen gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erreichen. Dazu ist innerhalb dieser Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern die vorhandene Bepflanzung durch den Eigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

6.4 Flächenübersicht

Änderungsbereich (Teilbereich B)	2.237 m²
• Fläche Gewerbegebiet	2.082 m ²
• Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	155 m ²
Gesamtfläche Änderungsbereich	2.237 m²

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden, da Grundstücke überplant werden, welche bereits im Bestand zu einem großen Teil versiegelt sind. Durch die Anhebung der

Ausnutzungsziffer auf die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird lediglich eine zusätzliche, für Gewerbegebiete durchaus erforderliche und übliche, Versiegelung in moderatem Rahmen ermöglicht. Für den Geltungsbereich des Teilbereichs B entspricht das einer Fläche von ca. 900 m².

Des Weiteren wird durch den Teilbereich B eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parken im Kurvenbereich der Straße Am Langenmoor überplant, die zukünftig als Gewerbefläche dient.

Zudem regelt der § 13a BauGB, dass - im Falle seiner Anwendung - bei einer versiegelten Fläche von maximal 20.000 m² verursachte Eingriffe als vor der Planerstellung zulässig angesehen werden (34er Regelung). Weiterhin besteht unterhalb des genannten Schwellenwertes kein Erfordernis, einen Umweltbericht zu erstellen, so dass im vorliegenden Planungsfall darauf verzichtet wird.

7.2 Belange der Wirtschaft

Diese werden durch die vorliegende Planänderung positiv berührt, da einem ortsansässigen Familienbetrieb die Möglichkeit eröffnet wird, seinen Standort zu erweitern und damit wirtschaftlich zu festigen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des betreffenden Gewerbebetriebes ist durch bestehende Anschlüsse nach wie vor gesichert, so dass sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

7.4 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

8. RECHTSWIRKSAMKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 10.04.2013 / 11.06.2013 / 20.09.2013

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. D. Renneke

Grasberg, den 02.10.2013

L. S. gez. Schorfmann
(Bürgermeisterin)

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.04.2013 bis 17.05.2013.
2. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 02.10.2013

L. S. gez. Schorfmann
(Bürgermeisterin)