

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	28.04.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15.06.2022 - 08.08.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	29.06.2022
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.04.2023 - 12.05.2023
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	09.03.2023
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	11.04.2023 - 12.05.2023
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	29.06.2023

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Hauptortes der Gemeinde Grasberg. Er liegt direkt nördlich der Eickedorfer Straße und grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand an. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg das Angebot an Grundstücken für eine Wohnbebauung im Gemeindegebiet erweitern, um auf die diesbezügliche hohe Nachfrage reagieren und diese adäquat bedienen zu können. Somit trägt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung (siehe auch Kap. 4.1 „Raumordnerische Vorgaben“ in der Begründung).

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen kann oder ob eine landwirtschaftliche Fläche, den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, für eine Umnutzung in Anspruch genommen werden muss. Im Rahmen der Prüfung von

alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurde insbesondere untersucht, ob die Revitalisierung von Brachflächen, eine Schließung von bestehenden Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung möglich sind. Um das Potenzial der Nachverdichtung besser abschätzen zu können, hat die Gemeinde im Jahr 2016 das LEADER-Projekt „Nachverdichtung im Hauptort der Gemeinde Grasberg“ in Auftrag gegeben.

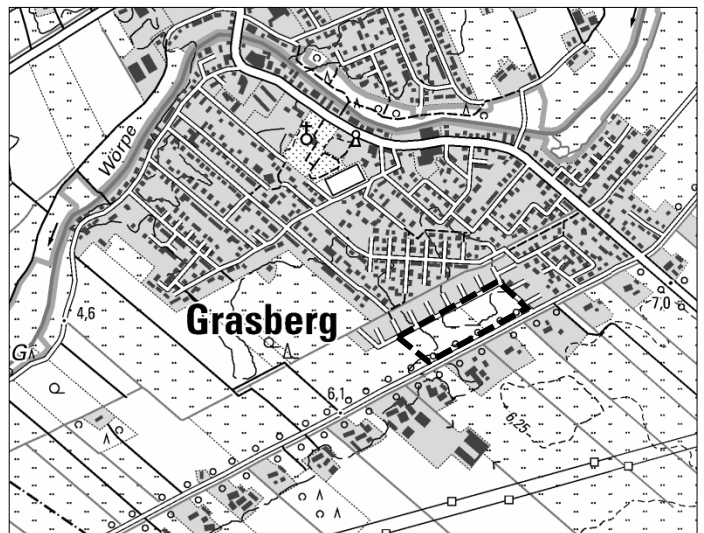


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

Inhalt des Projektes war die Untersuchung von zwei Siedlungsschwerpunkten des Hauptortes im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung sowie die Abschätzung des jeweiligen Nachverdichtungspotenzials bei Benennung möglicher Maßnahmen. Es wurde 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 Bedienung der Nachfrage an Wohnbauplätzen kann die Gemeinde somit nicht durch das Nachverdichtungspotenzial leisten.

Bei der Standortfindung wurden neben dem vorliegenden Plangebiet noch weitere Alternativflächen auf ihre Eignung hin geprüft. Potenzielle Flächen im Norden des Hauptortes sind im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt und somit nicht ohne Weiteres für eine Wohnbebauung nutzbar. Dies gilt gleichermaßen für potenzielle Flächen nordwestlich des Hauptortes, die somit ebenfalls im Nutzungskonflikt zu einer Wohnbebauung stehen.

Eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen am östlichen Rand des Hauptortes wäre grundsätzlich denkbar, aufgrund von Immissionskonflikten mit der aktiven Landwirtschaft steht diese Flächen jedoch aktuell nicht zur Debatte. Eine weitere Siedlungsentwicklung im Südwesten des Hauptortes ist aufgrund des in der Nähe befindlichen Klärwerks immissionsrechtlich ebenfalls nicht möglich.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 15.06.2022 - 08.08.2022 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) des Flächennutzungsplans mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Osterholz seine Stellung ab und regte an in der Bauleitplanung, auch auf den Flurstücken 56/1 und 58/1 einen Pflanzstreifen entlang der Eickendorfer Straße festzusetzen. Dem wurde gefolgt und eine 3 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.

Darüber hinaus regte der Landkreis an, in der Bauleitplanung die Maximalfläche für den Weg in der textlichen Festsetzung Nr. 11 festzulegen. Der Anregung wurde gefolgt und eine Maximalfläche von 800 m² für den Weg innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* in der Eingriffsbilanz zu Grunde gelegt und die Festsetzung Nr. 11 wurde um diese Obergrenze ergänzt.

Auch wurde in der Bauleitplanung die Maßnahmenfläche auf anregen des Landkreises hin, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11, zu einer extensiv genutzten artenreichen Wiese entwickelt. Diese ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde ein **erster Beteiligungsschritt** durchgeführt, indem sich die Bürger bei einer Informationsveranstaltung am 29.06.2022 über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten.

Einige Bürger brachten Bedenken gegen den baulichen Umfang der geplanten Mehrfamilienhäuser vor, da dieser nicht mit dem restlichen Ortsbild übereinstimmt und die nachbarschaftlichen Interessen störe. Es ist zutreffend, dass der Bereich des WA 2 von der Bebauung in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 46 abweicht. Dies dient dazu, die deutliche Nachfrage nach Wohnraum, den die Gemeinde verzeichnete, zu decken. Gebäudehöhe und -länge wurden so gewählt, dass sie sich in den städtebaulichen Kontext einfügen. Auch wurde mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 im WA 2 kein städtebaulich unvertretbarer Wert festgesetzt. Weiter handelt es sich nur um einen Rahmen der ausgeschöpft

werden kann und nicht um eine Festsetzung. Die Gemeinde konnte daher nicht erkennen, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Belange kommt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde nicht reduziert.

Ebenso wurde bemängelt, dass viele Anwohner darauf vertrauten, dass nur Einfamilien- / Doppelhaussiedlung gebaut werden und nun eine Reduzierung der Wohnqualität stattfindet. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da bisher keine verbindlichen Vorgaben für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung vorlagen und so kein „Vertrauensschaden“ erkannt wurde.

Darüber hinaus merkten einige Einwender an, dass die entstehenden Wohnräume für die Zielgruppe Studenten und Azubis uninteressant seien. Mit dem Angebot von Mehrfamilienhäusern soll ein breiter Kreis von Interessenten angesprochen werden und durch den angespannten Wohnungsmarkt im Oberzentrum Bremen ist das Umland sehr wohl eine attraktive Alternative.

Weitere Hinweise bezüglich zu hoher Mieten für Alleinstehende und junge Menschen, betrafen die Planumsetzung.

Außerdem wurde bemängelt, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser Einblick in anliegende Grundstücke haben und dadurch die Privatsphäre dort vermindert wird. Da es in Siedlungsbereichen nicht unüblich ist, dass Nachbarn Einblick in das benachbarte Grundstück erhalten und die grenzabstände eingehalten werden, konnte nicht erkannt werden, dass gegen nachbarschaftsschützende Belange verstoßen wird.

Der Anregung, die Lage des WA2 mittig in die neu entstehende Bebauung zu verschieben wurde nicht gefolgt, da mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, welches direkt über die Eickedorfer Vorweiden abgeleitet werden soll.

Auch wurde angemerkt, dass die vorhandene Verkehrsberuhigung keine Wirkung zeigt. Dies betrifft die Planumsetzung und wurde zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger äußerte Bedenken, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die 8 Parteien Wohnanlage zu sehr erhöhen wird. Eine Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff zeigte, dass die Verkehre sich in einem Rahmen halten, der sowohl durch die Eickedorfer Vorweide, als auch die Eickedorfer Straße abgewickelt werden kann und keine übergebührlige Belastung der Anwohner darstellt.

Ebenso wurde zu bedenken gegeben, dass die geplanten Verkehrswege zu schmal und die geplanten Sichtdreiecke nicht ausreichend seien. Da diese durch ein Fachplanungsbüro konzeptioniert wurden, wurden die Bedenken nicht geteilt.

Den Hinweisen auf die Verkehrssicherheit sowie die Verlegung der Bushaltestelle Eickedorfer Str. 21a, wird die Gemeinde losgelöst von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachgehen, da die Eickedorfer Straße nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist.

Die Anregung den Bauträger dazu zu verpflichten, die Eickedorfer Straße zwischen Speckmannstrasse bis Eickedorfer Vorweide zu sanieren, ist rechtlich im Rahmen der Bauleitplanung nicht umzusetzen.

Des Weiteren wurde eine Verlegung der Anbindungen der Stichwege des Baugebietes II von der Eickedorfer Vorweide zur Eickedorfer Straße angeregt. Aufgrund der stark unterschiedlichen Höhenlagen von Eickedorfer Straße und dem Plangebiet ist eine Verlegung der Anbindung der Stichwege nicht sinnvoll. Unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Flächen wurde darüber hinaus von einer zweiten Anbindung des Plangebietes an die Eickedorfer Straße abgesehen. Auch wäre durch diese kein durchgehender Wall zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen möglich.

Ebenfalls wurde eine Baustellenzufahrt über die Eickedorfer Straße angeregt. Dies betrifft die Ebene der Planumsetzung und wird dort berücksichtigt

Der Anregung einer Verkehrszählung wurde nicht gefolgt, da auch für den Bebauungsplanes Nr. 46 die tatsächlich entstandenen Wohneinheiten und die Verkehrssituation hinter den Prognoseberechnungen zurückblieben.

Die Notwendigkeit einer Berechnung von Schallimmissionen wurde, aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung, nicht gesehen.

Weiter wurde eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Parkplätze angeregt. Die Anregung betraf die Umsetzung des Bebauungsplanes und wird dort im Rahmen der gesetzlichen Regelungen berücksichtigt. Für

den Bereich des WA 2 wurde der sich gegebenenfalls ergebende höhere Bedarf an Stellplätzen dadurch berücksichtigt, dass die Grundflächenzahl um 0,1 gegenüber dem WA 1 angehoben wurde.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine Wohnsiedlung einen guten ÖPNV Anschluss braucht. Anbindungen an den ÖPNV sind in der Nähe des Plangebietes vorhanden. Die Begründung wurde um Aussagen zur Anbindung an das ÖPNV-Netz ergänzt.

Darüber hinaus wurde sich ein weiterer Spielplatz, mehr Grünfläche oder mehr Stichwege zum Spazieren gehen gewünscht. Innerhalb der *festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ist die Anlage eines Weges und eine Möblierung mit Bänken vorgesehen. Die Fläche kann auch für Kinderspiel genutzt werden. Weitere Anregungen bezüglich der Verbesserung des Spielplatzes am Findorff-Hof betrafen nicht die vorliegende Bauleitplanung.

Ebenso wurde angeregt beim nächsten Entwurf des Baugebietes die alten und neuen Grundstücke entsprechend einzuzichnen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da Grundstückspartzellierungen nicht Festsetzungsinhalt eines Bebauungsplanes sind.

Auch wurden nach dem Vorhandensein von nötigen Infrastrukturen, wie Grundschulen, Kindergärten und Krippen gefragt. Da weder der Nutzerkreis der Einzel- und Doppelhäuser noch der Mehrfamilienhäuser seriös vorauszusehen ist, wird die Gemeinde ihr erforderliches Infrastrukturangebot jeweils auf die dann entstehende Nachfrage ausrichten.

Der Anregung, zukünftigen Anwohner über mögliche Geruchs- und Geräuschimmissionen zu informieren, wird insoweit gefolgt, dass die Gemeinde prüft, ob es sinnvoll ist ein „Aufklärungsblatt“ zu erstellen.

Der Anregung einen Schutzstreifen zum Schutz vor Lärm, Licht und Geruch an den Grenzgrundstücke zur Eickedorfer Straße festzulegen wurde gefolgt. Eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* wurde parallel zur Eickedorfer Straße festgesetzt.

Bedenken, dass das Bauvorhaben zu einer Einschränkung der Weiterentwicklung der umliegenden Betriebe führte, wurden nicht geteilt, aufgrund der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte. Das Geruchsgutachten wies nach, dass die bereits bestehende schutzbedürftige Bebauung zu betrieblichen Einschränkungen einer Weiterentwicklung führt und nicht die vorliegende Bauleitplanung.

Bedenken, dass das Geruchsgutachten nicht auf aktuellen Daten und Messungen beruht, wurden nicht geteilt. Das Geruchsgutachten liegt in der aktualisierten Fassung vom 20. April 2022 vor und Grundannahmen und Eingangsdaten sind fachlich korrekt.

Von Betrieben ausgehende Schallemissionen unterliegen keinen Restriktionen und sind von den Nachbarn zu tolerieren.

Der Anregung, im Plangebiet Fläche als „Retentionsraum“ zu schaffen, indem Bebauung zurückgenommen wird, wurde nicht gefolgt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erarbeitet und die in der Begründung dargelegten Maßnahmen gewährleisten eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes. Die Überwachung der Einhaltung des zulässigen Maßes der Versiegelungen obliegt dem Bauordnungsamt des Landkreises Osterholz.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass der Bau der WA2 Siedlung dem behutsamen Umgang mit Flächenversiegelung entgegensteht. Durch die höhere Ausnutzungsziffern im WA 2 wird dem flächensparenden Umgang mit Boden Rechnung geleistet. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht ebenfalls der bundesweit empfohlenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Einer Anregung zu alternativen Einfriedungsmöglichkeiten wurde gefolgt und die örtliche Bauvorschrift um entsprechende Regelungen ergänzt

Bedenken gegen eine Vermietung von Immobilien und einer damit im Zusammenhang stehenden Verschlechterung der Wohnqualität für die weiteren Anwohner, konnten nicht geteilt werden. So ist es gängige Praxis, auch Einfamilien- und Doppelhäuser zu vermieten, ohne dass ein „Downgrading-Effekt“ einsetzt.

In der Zeit vom 11.04.2023 - 12.05.2023 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind keine Anregungen und Hinweise bei der Gemeinde eingegangen.

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

In der Zeit vom 15.06.2022 - 08.08.2022 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

Auf Anregung des Landkreis Osterholz wurden in der Begründung Aussagen zum „Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ ergänzt.

Weiter merkte der Landkreis an, dass die Siedlungsentwicklung außerhalb der vorgesehenen Orte nach RROP Kap. 2.3 Ziffer 03, auf eine Eigenentwicklung beschränkt ist. Da ein Großteil des Plangebietes außerhalb entsprechender Bereiche liegt, wurde darum gebeten die Begründung um den Aspekt der Vereinbarkeit mit einer Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Kriterien des Arbeitskreises Planen, Bauen, Umwelt mit Landkreis, Stadt und Gemeinden zu ergänzen. In der Begründung waren bereits Ausführungen zu der Thematik enthalten. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um die einzige Fläche, die für eine Wohnbauentwicklung des Hauptortes zur Verfügung steht. Darüber hinaus wurde eine Aufnahme des Plangebietes in das zentrale Siedlungsgebiet beantragt. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt.

Ebenfalls regte der Landkreis an, den Titel des Kapitels „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ zu überarbeiten, da darin sowohl Ziele, als auch Grundsätze der Raumordnung thematisiert werden. Der Anregung wurde gefolgt. Der weiteren Anregung, darzulegen bei welchen Festlegungen es sich um Ziele und bei welchen um Grundsätze der Raumordnung handelt, wurde nicht gefolgt, da dies aus Sicht der Gemeinde schon ausreichend dargestellt war.

Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz und zu Belangen des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft betrafen die Planumsetzung und die Baugenehmigung und ergaben keine weiteren Änderungen.

Ein weiterer Hinweis des Landkreises wurde befolgt und Planzeichnung um den korrekten Maßstab verändert.

Der Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Osterholz e.V. regte an, die unbebaute Pufferzone zu erweitern um Konflikte aufgrund von Immissionen der nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe vorzubeugen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da das Geruchsgutachten auch erhebliche Erweiterungsabsichten der Betriebe miteinbezieht und so aus Sicht der Gemeinde ein durchaus über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehender Puffer für den maßgeblichen landwirtschaftlichen Betrieb südlich der Eickedorfer Straße eingeräumt ist. Dementsprechend sind keine Konflikte zu erwarten. Darüber hinaus wurde das Kapitel „Belange der Landwirtschaft“ ergänzt, womit die Gemeinde zusätzlich ihrer Vorsorgepflicht nachkommt, auf das für den ländlichen Raum typische Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft hinzuweisen.

Weiter merkte das Landvolk an, dass es durch das Wohngebiet Eickedorfer Vorweiden I zu einer erhöhten Belastung auf der Eickedorfer Straße kam, welche den landwirtschaftlichen Verkehr beeinträchtigt. Deshalb wurde angeregt, Konflikt entschärfende Maßnahmen zu prüfen und in die Planung einzubeziehen. Da sich das Verkehrsvorkommen auf der Straße erhöhen wird und Konflikte dadurch möglich sind, wird losgelöst von der vorliegenden Bauleitplanung geprüft, ob die Anlage eines Fuß- und Radweges an der Eickedorfer Straße möglich ist. Die Maßnahmen wurden nicht in die vorliegende Planung einbezogen, da sich die Anregung auch auf den Bereich bis zur Speckmannstraße hin erstreckt.

Seitens der Industrie- und Handelskammer wurde angeregt, im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, da „nicht störende Handwerksbetriebe“ auch zulässig sind. Da der Fokus auf wohnbauliche Entwicklung gelegt wurde und nur Betriebe zugelassen sind, die eine Wohnnutzung ergänzen und nicht als eigenständige Gewerbebetriebe zu sehen sind, wurde der Anregung nicht gefolgt.

Der Bitte der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Leitungsauskünfte über das BIL Portal einzuholen konnte nicht gefolgt werden, da dies keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben kann, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bat darum, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien im Straßenbereich weiterhin gewährleistet bleiben muss und die Verkehrswege so angepasst

werden sollen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Da die TK-Linien in der Eickendorfer Straße liegen, konnte der Anregung nicht gefolgt werden. Weitere Hinweise werden auf der Ebene der Planumsetzung berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen äußerte die Bedenken, dass die Planung den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einschränken bzw. verhindern kann. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da alle relevanten Betriebe in dem Geruchsgutachten einbezogen wurden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass weder die vorhandenen Betriebsstrukturen, noch die mitgeteilten betrieblichen Erweiterungen durch das vorliegende Plangebiet eine Einschränkung erfahren.

Darüber hinaus wurde auf Anregung hin ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen in der Begründung ergänzt.

Weiter wies die Landwirtschaftskammer darauf hin, die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitzustellen. Die Gemeinde hat nur solche landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen, die zu keinen Konflikten mit den Eigentümern führen.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, die Niedersächsische Landesforsten, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die ExxonMobil Production Deutschland GmbH und das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven hatten keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorzubringen.

Hinweise des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurden zur Kenntnis genommen. Ein Nachrichtlicher Hinweis auf den allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel war bereits Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Außerdem wurden Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zum Thema Boden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bei der Erstellung der Planungsunterlagen bereits berücksichtigt.

Hinweise der EWE NETZ GmbH werden auf Ebene der Umsetzung der Bauleitplanung berücksichtigt.

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

Der Landkreis Osterholz nahm hierbei erneut Stellung. Auf dessen Anregung wurde die Begründung an die zwischenzeitlich stattgefundenen Änderungen des Regionalen Raumordnungsprogramms und des Landes-Raumordnungsprogramm angepasst.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass sich südlich des geplanten Vorhabens eine Hochspannungsleitung befindet, die von 220 kV auf 380 kV verstärkt werden soll und angeregt das Amt für regionale Landesentwicklung in Lüneburg zu beteiligen. Weiter wurde darum gebeten das Kapitel „Energieinfrastruktur“ des LROP zu berücksichtigen. Da die Bebauung an der Eickendorfer Straße näher an der Leitungstrasse liegt, als das Plangebiet und damit der „restriktiver Faktor“ ist, wurde die Erforderlichkeit einer gesonderten Beteiligung des ARL Lüneburg nicht gesehen. Das Kapitel „Vorgaben der Raumordnung“ wurde allerdings um entsprechende Ausführungen redaktionell ergänzt.

Weitere Anmerkungen des Landkreises wurden aus dem Scoping-Verfahren wiederholt und ergaben keine weiteren Änderungen.

Auf Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, wurde das Kapitel „Vorgaben der Raumordnung“ redaktionell um Aussagen betreffend die Nachhaltigkeitsstrategie ergänzt.

Auch wurde angeregt eine Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchzuführen. Der Anregung wurde bereits gefolgt und Kompensationsmaßnahmen für einen fachgerechten Ausgleich des Schutzgutes Boden im Umweltbericht beschrieben.

Weitere Hinweise des LBEGs betrafen die Ebene der Planumsetzung und werden dort bei den konkreten Baumaßnahmen berücksichtigt.

Der Bitte der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH um eine Leitungsabfrage über das BIL-Portal konnte nicht gefolgt werden, da diese keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sie betrafen die Planumsetzung und werden daher auf der Ebene der Planumsetzung berücksichtigt.

Hinweise der EWE NETZ GmbH betrafen die Ebene der Ausführungsplanung und hatten keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Die Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung regte an für eine flächensparende und klima- und umweltschonende Siedlungsentwicklung bei zukünftigen, vergleichbaren Vorhaben auf Einzelhäuser zu verzichten. Der Anregung wurde bereits gefolgt, da im WA2 die Möglichkeit einer Bebauung mit bis zu 8 Wohneinheiten besteht. Einem Verzicht auf Einfamilienhäuser wurde allerdings nicht gefolgt, da gerade diese eine für den ländlichen Raum typische Bebauung darstellen.

Weiter wies die KNV darauf hin regionales Saatgut bei den Kompensationsmaßnahmen zu verwenden, da dies gängige Praxis ist wurde kein Regelungsbedarf gesehen.

Ebenso war für die KNV die Breiten der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* nicht nachvollziehbar. Da sich die Breiten aus der Planzeichnung ergeben, wurden weitere Angaben von der Gemeinde als nicht erforderlich angesehen.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass die Pflege der Obstgehölze durch die Vorhabenträgerin professionell gesichert werden sollte. Dies wird Gegenstand eines mit der Vorhabenträgerin zu schließenden städtebaulichen Vertrages sein.

Auch wurde angeregt, im Falle der Anlage eines Walles das Fortbestehen der Allee-Bäume der Eickedorfer-Straße hin zum Plangebiet nicht zu beeinträchtigen. Da die Birken längs der Eickedorfer Straße innerhalb des Straßenraumes stocken wird es im Falle der Anlage eines Walles zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommen.

Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Das Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Osterholz e.V. und die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum wiederholten ihre Stellungnahmen aus dem Scoping-Verfahren, woraus sich keine weiteren Änderungen ergaben.

Das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Niedersächsische Landesforsten, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und die ExxonMobil Production Deutschland GmbH hatten keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorzubringen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

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

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

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

Grasberg, den 29.08.2023

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin