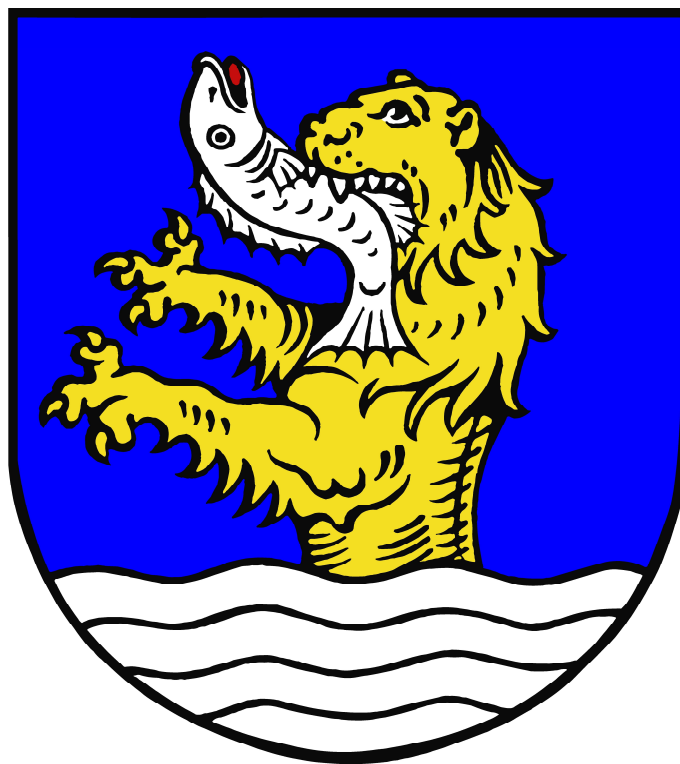


BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2
„ROTHLAKE“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES | 3 |
| 1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches | 3 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung | 4 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN..... | 4 |
| 2.1 Ziele der Raumordnung | 4 |
| 2.2 Flächennutzungsplanung..... | 4 |
| 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung | 4 |
| 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB | 4 |
| 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 5 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung | 5 |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 5 |
| 3.2.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..... | 6 |
| 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 6 |
| 3.3 Immissionsschutz | 6 |
| 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima | 8 |
| 4. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG..... | 16 |
| 4.1 Bodenordnung | 16 |
| 4.2 Erschließung..... | 16 |
| 4.3 Ver- und Entsorgung..... | 17 |
| 4.4 Altablagerungen..... | 17 |
| 5. KOSTEN UND FINANZIERUNG..... | 17 |
| 6. LITERATUR UND QUELLEN..... | 18 |

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Straße „Bremer Damm / „Wümmingen“ (Landesstraße L 155) in der Ortschaft Posthausen des Fleckens Ottersberg (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 80/48 und 80/53 der Flur 1 der Gemarkung Wümmingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha.

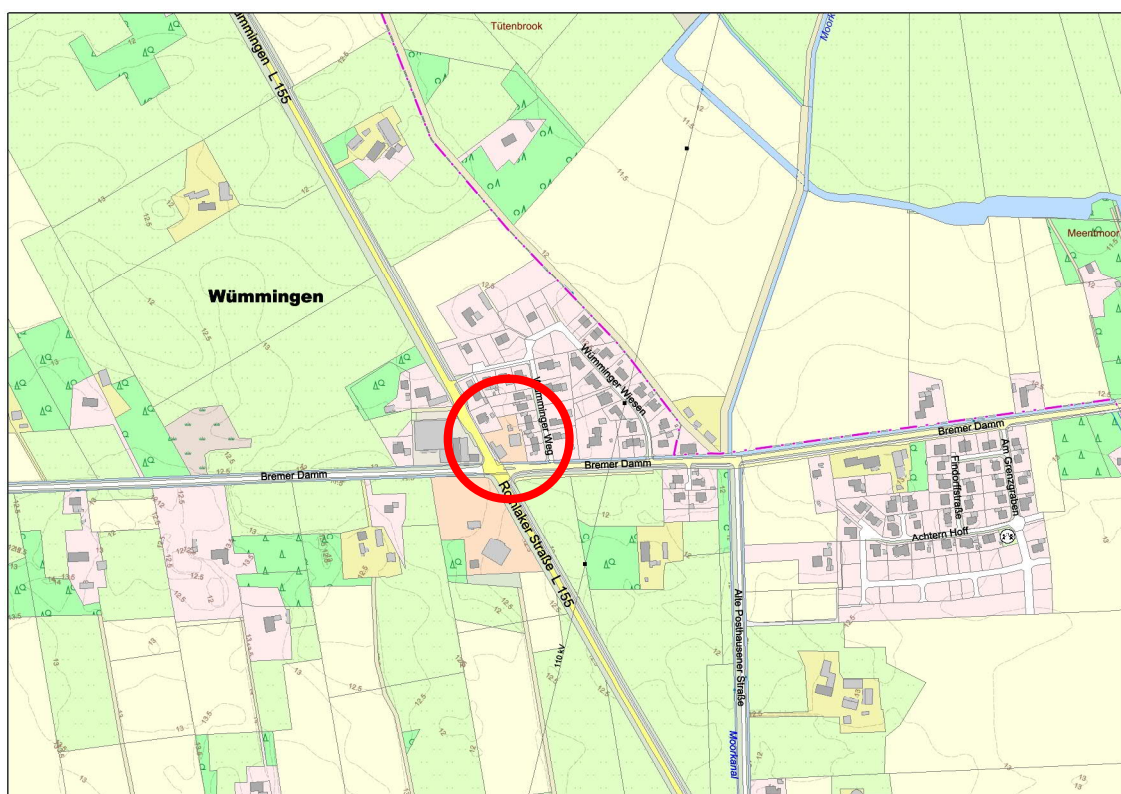


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenflächen. Die Umgebung des Plangebietes ist östlich durch eine aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Westlich der stark befahrenen Landesstraße L 155 befindet sich eine gemischte Nutzung mit einem Gewerbebetrieb und einer Tierklinik. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der hier bereits Wohnbauflächen darstellt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Plangebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden ohne Darstellung. Weiterhin liegt das Plangebiet am Rand eines großräumigen Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Angrenzend verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradweg.

Im Landes-Raumordnungsprogramm sind für die Flächen im Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist durch die nachfolgend vorliegenden Voraussetzungen gegeben:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der bebauten Ortslage und im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Rothlake“. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.

- b) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.300 m². Die im Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m².
- c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem Niedersächsischen „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (NUVPG) unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet befindet sich in der dörflich geprägten bebauten Ortslage und weist eine ausreichende Entfernung zu Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auf.
- e) Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Rothlake“ weist im Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ohne überbaubaren Grundstücksflächen, aus.

Geplant ist die Errichtung zweier Wohngebäude, unter Abgang von Bestandsgebäuden. Im Norden ist die planungsrechtliche Absicherung eines Bestandsgebäudes vorgesehen. Entsprechende überbaubare Grundstücksflächen sollen neu festgesetzt werden. Die Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Damit wird weiterhin dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen und ebenso eine Nachverdichtung ermöglicht.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im WA sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der o.g. Ausnahmen ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung in kleinräumigen Umfang bestehen würde.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind somit ausnahmsweise zulässig, da sich im Planänderungsgebiet Betriebe dieser Eigenart (u.a. eine Praxis für Massage, Schmerzprävention und Bewegungstherapie) befinden, deren Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben sollen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Planänderungsgebiet werden als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt. Für den zulässigen Versiegelungsgrad ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein ähnlicher Wert, da auf die bisher festgesetzte GRZ von 0,3 nach BauNVO 1962 Nebenanlagen nicht anzurechnen waren.

Weiterhin sind das Höchstmaß der Oberkante der Erdgeschoßfußboden (OKEF) von 50 cm festgesetzt. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Wümmingen" bzw. der Straße „Bremer Damm“, in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, zu messen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das vorhandene Gebäude im Flurstück 80/48 wird mit der Festsetzung eines Baufens-ters berücksichtigt. Ansonsten sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festge-setzt, dass dem Bauherrn genügend Spielraum für die Stellung und Errichtung der ge-planten Gebäude entsteht und zur Landesstraße die Bauverbotszone nach Nieder-sächsischen Straßengesetz eingehalten wird. Weiterhin verbleiben ausreichend Frei-flächen zur Gestaltung der Außenanlagen.

3.3 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schalluntersuchung (Ing.-Büro Gerlach vom 23.07.2021) durchgeführt, da erhebliche Schallemissionen des Straßenverkehrs der angrenzenden Landesstraße L 155 und Kreisstraße K 26 auf den Geltungsbereich einwirken. Im Bereich ergeben sich mittlere Belastungen von 61 bis 73 dB(A) tagsüber und 54 bis 65 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Kleinräumigkeit des Plangebietes städtebau-lich wenig zielführend sind, werden entsprechend der obigen Ergebnisse im Ände-rungsgebiet Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Verbunden damit sind die im Folgenden beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen:

in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder bei wesentlichen Änderungen an Bestands-gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt werden. Für die Lärmpegelbereiche (LPB) gelten gemäß DIN 4109 in der Fassung von 2018 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile:

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ [dB(A)] des Außenbauteils | |
|------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
| | | Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches | Bürräume und ähnliches |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | 50 | 45 |

Für schutzbedürftige Räume in diesem Bereich ist an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefassaden der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt. Dabei ist es zulässig, pauschale Korrekturen für die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu berücksichtigen oder konkrete Belastungen an den Gebäudeseiten zu berechnen und entsprechend der Lärmpegelbereiche nachzuweisen.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Landkreis Verden Anregungen bezüglich der Lärmimmissionen der westlich befindlichen Tierklinik mit Hundeschule und der prognostizierten Verkehrsmengen der angrenzenden Straßenzüge vorgetragen. Dazu hat das Ingenieurbüro Gerlach wie folgt Stellung bezogen:

Tierklinik:

Für die Tierklinik wurden seinerzeit (im Hauptgutachten vom 17.12.2013) sehr hohe Emissionsansätze für das Hundegebell angesetzt (10 Hunde bellen ununterbrochen 4 Stunden am Tag). Schon seinerzeit wurde - aus Erfahrungen an vergleichbaren Nutzungen - dieser Ansatz als "äußerst ungünstig und realistischweise nicht in dem Maße zu erwarten" beschrieben. Nicht zuletzt deshalb, weil die Hunde dort unter Aufsicht sind und das Personal bei vermehrtem Gebell eingreift.

Genau diese Annahme hat sich während der tatsächlichen Nutzung in den letzten Jahren deutlich bestätigt. Nach Angaben von Herrn Hartmann, der dort wohnt und den Betrieb der Tierklinik seit Anbeginn täglich erlebt, sind es tatsächlich 1-2 (nicht 10) Hunde die am Tag gelegentlich und dann nur kurzzeitig bellen. Mithin ist der damals gewählte Emissionsansatz tatsächlich deutlich zu hoch ausgefallen, wie damals bereits angenommen, aber sicherheitshalber und vorsorglich - in Abstimmung mit dem AG - eingerechnet.

Der Hinweis des LK Verden auf noch höhere Immissionspegel bezieht sich vermutlich auf unser Schreiben vom 24.01.2014. Darin wurde eine hypothetische Frage des LK Verden (Frau Brendel) beantwortet. Diese Frage bezog sich auf 25 (statt der o.g. 10) Hunde, die 4 Stunden am Tag andauernd bellen. Auch in der entsprechenden Antwort wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass solch ein Ansatz sehr theoretischer Natur und keinesfalls auch nur ansatzweise realistisch ist. Tatsächlich hat sich das ja auch durch den realen Betrieb mehr als bestätigt (s.o.).

Insgesamt ist an den umgebenden Immissionsorten (an allen 3 Orten) durch den realen Betrieb sogar ein deutlich geringerer Immissionspegel zu erwarten als in den Nachweisen vom 17.12.2013 berechnet, keinesfalls ein noch höherer.

Die tatsächlichen Beurteilungspegel aus dem Betrieb der Tierklinik/Hundepension liegen an allen 3 relevanten Immissionsorten - auch mit Zuschlag für die Ruhezeiten ge-

mäß TA-Lärm von 1,9 dB(A) im WA - für den Immissionsort IP 3 (Wümmingen 2, Bestandhaus, Südwestecke) und auch an den beiden anderen Immissionsorten am Tag deutlich unter 55 dB(A). Die Nachtwerte (ungünstigste Nachtstunde) bleiben unverändert gültig und liegen an IP 3 und den anderen Immissionsorten klar unter 40 dB(A). Mithin bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bezüglich der Tierklinik bzw. kein Immissionskonflikt zwischen dem WA im Bebauungsplan und der Tierklinik.

Verkehrsmengenansätze:

Trotz mehrfacher Nachfrage bei den zuständigen Stellen konnten uns weder aktuellere noch gar Prognosezahlen für die relevanten Straßen angegeben werden. Da keine aktuelleren Zahlen für die Verkehrsmengen der Straßen vorlagen (s. Gutachten, Seite 4) haben wir für die Hauptquelle (L 155) eine Erhöhung der Verkehrsmengen um ca. 0,5 % pro Jahr angesetzt und auf etwa das Jahr 2030 (Summe dann ca. + 8%) hochgerechnet und auf ganze Hunderter gerundet, bei gleichbleibenden Lkw-Anteilen. Für die beiden anderen Straßen haben wir sicherheitshalber mehr als großzügig um 20-25 % erhöht, da uns niemand angeben konnte, welche Entwicklung auf diesen Nebenstraßen (Stichwort Schleichverkehre) zukünftig zu erwarten ist. Mit den gewählten Ansätzen wurden sicherlich ausreichend Reserven auch für die nächsten Jahre eingerechnet.

Hinweis dazu: Werden die Verkehrsmengen um 10 % erhöht, so erhöht sich die Immissionsbelastung um 0,4 dB(A) ! Bei 5 % um 0,2 dB(A).

Im Ergebnis sind Ergänzungen zum Immissionsschutz in der Planänderung nicht erforderlich.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Rothlake“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Oktober 2021,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Ein *Landschaftsplan (LP)* für den Flecken Ottersberg liegt aus dem Jahr 1995 vor.

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Auch die dargestellten linien- und punkthaften Biotoptypen sind von geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung, welche von Moorhufensiedlungskomplexen geprägt wird. Östlich des Änderungsgebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Nach dem LRP liegt das Planänderungsgebiet in einem Suchraum für feuchte, nasse Standorte aus der BÜK50 und beinhaltet somit einen Boden mit besonderen Standortigenschaften/Extremstandort.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Nordöstlich des Änderungsgebietes ist ein Bereich von hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation dargestellt.

Karte IV: Zielkonzept

Für das Planänderungsgebiet hat der LRP als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft.

Karte V: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Im Bereich des Planänderungsgebietes werden im LRP eine nachrichtliche Übernahme von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt im Eckbereich der Straßen (OVS) „Bremer Damm und Wümmingen“ (L 155) in der Ortschaft Posthausen des Fleckens Ottersberg. Das Änderungsgebiet beinhaltet zwei bebaute Grundstücke. Auf dem nördlichen Flurstück befindet sich eine Wohnbebauung mit Hausgarten (OEL/PH). Das südliche Flurstück im Änderungsgebiet beinhaltet ein dörfliches Wohngebäude mit Nebenanlagen und Gartenfläche (ODL/PH). In den Hausgärten sind Ziergehölze und Einzelbäume (BZH, HEB) vorhanden. Die Bäume beinhalten zwei Obstbäume (*Malus spec.*) und eine Weide (*Salix spec.*) Im Zufahrtbereich des südlichen Flurstückes befindet sich eine befestigte Fläche (OF). Die Umgebung des Planänderungsgebietes ist östlich durch eine aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung geprägt. Westlich der stark befahrenen Landesstraße L 155 befindet sich eine gemischte Nutzung mit einem Gewerbebetrieb und einer Tierklinik. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet bereits Wohnbebauungen, die zum einen planungsrechtlich gesichert und zum anderen durch neue Bauungen nachverdichtet

werden sollen. Angrenzend sind weitere Bebauungen vorhanden und westlich des Änderungsgebietes befindet sich die L 155. Demzufolge ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Die gärtnerisch genutzten Flächen sowie der umliegende Gehölzbestand entlang der Straßen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, durchgrünen und gliedern die Ortschaft. Durch die vorhandene Bebauung und die angrenzende Landesstraße 155 sind im Planänderungsgebietes bereits leichte Immissionsbelastungen nicht auszuschließen. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Mit der umliegenden freien Landschaft sind im Umfeld der Planung jedoch großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Demzufolge werden die wohlmöglich leichten Immissionsbelastungen vollständig kompensiert.

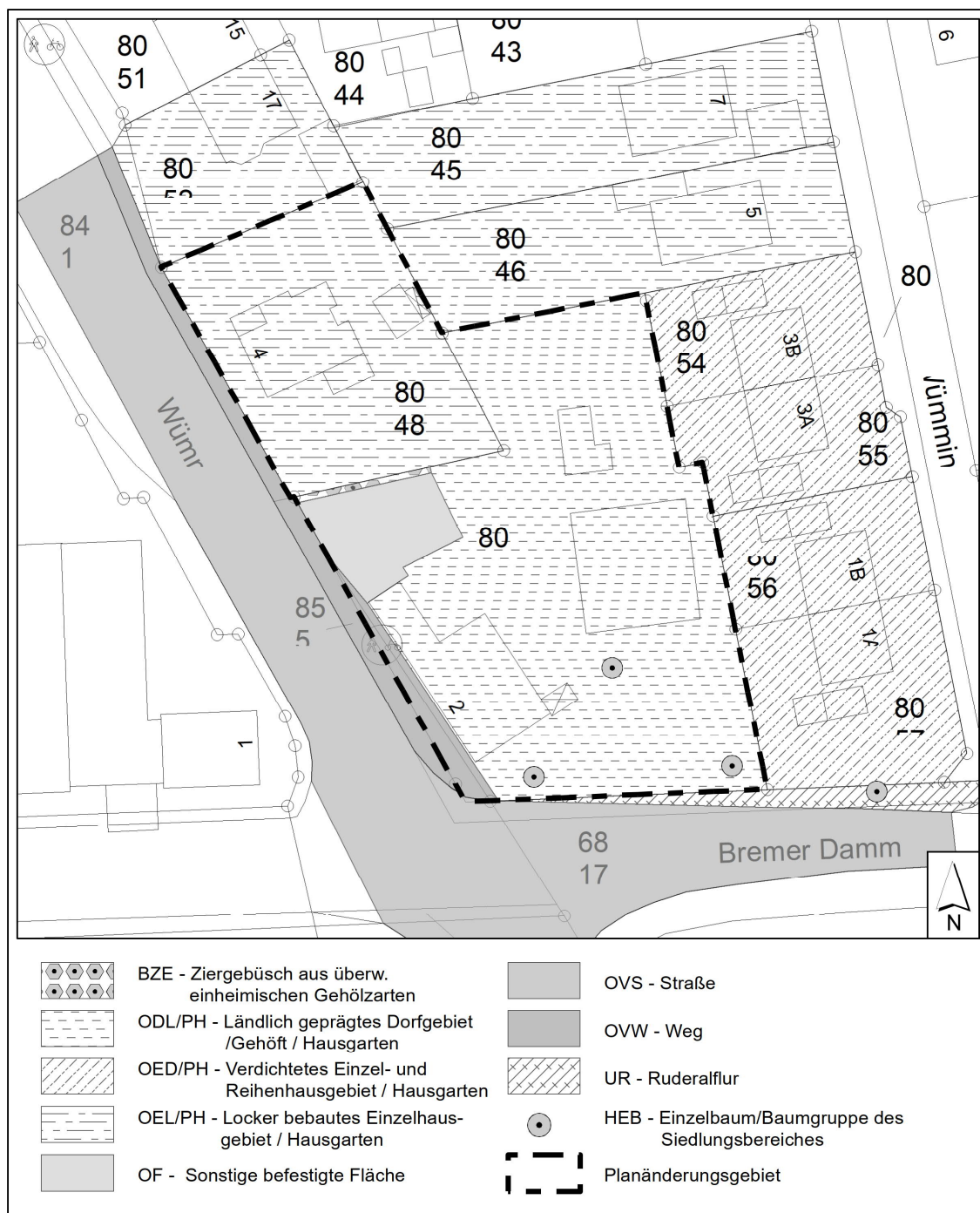


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

In Teilbereichen ist das Planänderungsgebiet mit Wohngebäuden samt Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegungen bebaut und versiegelt. Der Boden hat in diesen Bereichen seine natürlichen Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. In den gärtnerisch genutzten Bereichen handelt es sich um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auch hier von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist der vorkommende Bodentyp im Änderungsgebiet ausschließlich Podsol-Gley. Dabei handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen und Bebauungen im Planänderungsgebiet ist eine uneingeschränkte Versickerung nicht mehr gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickern.

Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Bereich des Planänderungsgebietes bei ca. + 10,0 bis 12,5 m NHN. Demzufolge ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit einem Grundwasser nahe der Geländeoberkante auszugehen. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Die Ortschaft ist von großräumigen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten umgeben, die die Beeinträchtigungen durch die Bebauung und die L 155 mindern.

Mit der möglichen Überbauung von Hausgärten mit Ziergehölzen und Einzelbäumen im Änderungsgebiet durch die Vergrößerung von überbaubaren Grundstücksflächen wird die Durchgrünung vor Ort geringfügig gemindert. Daraus ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, da das Planänderungsgebiet bereits einschlägig baulich vorgeprägt ist. Zudem werden zukünftig neue Hausgärten entstehen, die ebenfalls Ziergehölze aufweisen werden.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelungsmöglichkeit im Planänderungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 2 „Rothlake“ relativiert. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 2 wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass das gesamte Planänderungsgebiet bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut sein könnte. Aufgrund des rechtsverbindlichen B-Planes, der Plangebietsgröße von ca. 3.300 m² und einer maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 60 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin auf den Grundstücken versickern.

Demnach ergeben sich auf das Schutzgut Wasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung von Ziergehölzen und den Einzelbäumen erhebliche Beeinträchtigungen. Mit der möglichen Be-

seitigung wird jedoch kein besonders wertvoller Bestand entfallen. Ansonsten werden ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung überplant.

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Vergleichsweise ähnliche Vegetationsstrukturen sind auch in den umliegenden Gärten vorhanden und mit den zukünftigen Hausgärten im Planänderungsgebiet werden auch dort neue Lebensräume geschaffen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe folgenden Abschnitt Artenschutz).

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Rothlake“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.350 m², liegt also deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit den Wohngebäuden samt Nebenanlagen sowie Obstbäumen ein potentieller Lebensraum vorhanden ist. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Gebäude samt Nebenanlagen vor Umbau-/Abrissmaßnahmen sowie die Bäume vor einer Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage und der vorhandenen Bebauung mit verschiedenen Störeinkwirkungen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig mit den Wohngebäuden und Hausgärten nicht wesentlich ändern. Das Planänderungsgebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen zu Wohnzwecken bebaut sein. Die Außenanlagen werden weiterhin gärtnerisch genutzt und Ziergehölze beinhalten. Ein Überfliegen wird auch zukünftig ohne Einschränkungen möglich sein. Dahingehend kann eine Störung einer potentiellen lokalen Population in jedem Fall ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Nachverdichtung und Umnutzung des Planänderungsgebietes ermöglicht werden. Die vorhandenen Ziergehölze könnten von ubiquitäre Arten in Anspruch genommen werden, die auch vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Die möglichen baulichen Störungen werden durch die Beschränkung des Zeitraumes zur Gehölzbeseitigung auf ein Mindestmaß begrenzt. Zukünftig wird das Änderungsgebiet weiterhin Gärten mit Ziergehölzen aufweisen, die einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)Säugetiere

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Änderungsgebiet nicht erbracht werden. Mit den geplanten Umbau-/Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand samt Nebenanlagen sowie den Baumrodungen werden potentiell geeignete Lebensräume entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor den Umbau-/Abrissmaßnahmen sind die Gebäudebestände und die Bäume vor der Rodung auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Ziergehölze könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem ist der Gebäudebestand samt Nebenanlagen vor Umbaumaßnahmen oder Abriss sowie die Bäume vor der Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegeben falls weitere Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

4. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

4.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen "Wümmingen" und „Bremer Damm“.

Im Einmündungsbereich der Kreisstraße K 26 in die Landesstraße L 155 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Leichtigkeit des Verkehrs und die Lage an einer vielbefahrenen Einmündung zu berücksichtigen.

Ebenso werden im o.g. Kreuzungsbereich in der Fahrspur aus Richtung Ottersberg Flächen für Sichtfelder nachrichtlich gekennzeichnet, um die Lage des Planänderungsgebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt zu berücksichtigen.

Für den Fahrzeugverkehr von der K 26 besteht ohnehin die Pflicht, am Verkehrszeichen „Stop“ zu warten, so dass ein flüssiges Abbiegen ohne Halt in der Praxis hier ohnehin nicht stattfindet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisher vorhandenen Nutzung sind die Flächen im Geltungsbereich bereits weitestgehend erschlossen.

Energie- und Wärmeversorgung (Elektrizität, Gas, Nah- und Fernwärme)

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt weiterhin durch die Stadtwerke Achim.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin durch den Trinkwasserverband Verden. Die Löschwasserversorgung wird weiterhin durch den Flecken Ottersberg sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten/Ottersberg geleitet.

Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Oberflächenwasser bei den Bestandsgebäuden und den geplanten Neubauten soll auf den Grundstücken im Planänderungsgebiet versickern. Der Regenwasserkanal in der Landesstraße L 155 nimmt nur das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen auf.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden.

4.4 Altablagerungen

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

Weiterhin wurde das Planänderungsgebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eingeschätzt. Es besteht nur der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen dem Flecken Ottersberg nur Kosten für die Erstellung der Bauleitplanung. Diese werden über den Haushalt des Fleckens gedeckt.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 18.10.2022

gez. Tim Willy Weber
Der Bürgermeister

LS

Stand 02/2022

6. LITERATUR UND QUELLEN

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

FLECKEN OTTERSBERG (1995): Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg. Stand: 1995.

LANDKREIS VERDEN (2016): Regionales Raumordnungsprogramm, Stand: Oktober 2016.

LANDKREIS VERDEN (2008): Landschaftsrahmenplan 2008. Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege. Landkreis Verden, Juli 2008.

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

Gerlach (2021): Schallimmissionsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Rothlake“, 3. Änderung, 28870 Ottersberg-Wümmingen. Ing.-Büro Gerlach, Bremen. Stand: 23.07. 2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert am 11.11.2020, Nds. GVBl. S. 451.