

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8**

### **"ORTSZENTRUM"**

#### **1. ÄNDERUNG**



ABSCHRIFT

**FLECKEN OTTERSBERG**  
**LANDKREIS VERDEN**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung .....	4
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 8 „Ortszentrum“.....	5
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	6
2.5 Archäologische Denkmalpflege.....	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	10
3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	10
3.4 Immissionsschutz .....	15
3.5 Verkehr .....	16
3.6 Kampfmittelbelastung .....	16
3.7 Bodenordnung .....	16
3.8 Kosten .....	16
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	17
5. FLÄCHENÜBERSICHT .....	18

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im nördlichen Teil von Ottersberg, östlich der Landesstraße L 132 "Am Damm" und südlich angrenzend an der Straße „Am Kindergarten“ (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 13/15, 18/7 und 172/15 der Flur 5 der Gemarkung Ottersberg. Die genaue Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,30 ha.



**Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)** - LGLN; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2012

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gelegenen Flächen werden zurzeit im nördlichen Bereich als öffentliche Grünfläche genutzt. An der Straße „Am Kindergarten“ befindet sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz, ein Fuß- und Radweg verbindet die nördlich und östlich gelegenen Baugebiete mit dem Gelände des Rathauses. Der südliche Teil des Planänderungsgebietes wird bereits durch Stellplätze, Freiflächen und Gebäude der öffentlichen Verwaltung (Rathaus, Nutzung durch DRK) genutzt.

---

Nördlich des Planänderungsgebietes liegen öffentliche Grünflächen und der Dunzelbach. Nordöstlich befinden sich ein Kindergarten und Wohngrundstücke. Östlich grenzt ein kleines Hotel an, daran anschließend liegen weitere Wohnnutzungen. Südlich befinden sich das Rathaus und die Feuerwehr von Ottersberg. Westlich erstreckt sich eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Dem Flecken Ottersberg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Zeichnerische Darstellungen wurden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ nicht getroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden 2016 ist dem Flecken Ottersberg die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Außerdem ist Ottersberg als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP enthalten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ keine Vorgaben. Die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf und des allgemeinen Wohngebietes ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 vereinbar.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“, im südlichen Teil Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“, „Feuerwehr“ und „Parkplatz“ dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ ist also nur zum Teil gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die neuen Zielvorstellungen angepasst.



## **2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottersberg. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 dient zur Erweiterung und Nachverdichtung der baulichen Nutzung und zur Stärkung des Ortskerns von Ottersberg.
- b) Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 2.200 m<sup>2</sup> bei weitem unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

## **2.5 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Dem Flecken Ottersberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Grundzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitstellen. Zu den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zählen die zentralörtlichen Verwaltungen, in diesem Fall das Rathaus, aber auch Hotels und Pensionen.

---

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ ist der Wunsch eines Hotelbetreibers, seinen auf dem Grundstück „Am Kindergarten 3“ gelegenen Betrieb zu erweitern, sowie die Notwendigkeit für den Flecken Ottersberg, die Zahl der Stellplätze am Rathaus deutlich zu erhöhen.

Östlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befindet sich die Hotel-Pension „Haus Biederstaedt“. Da das Hotel ganzjährig gut ausgelastet ist und die Zahl der Übernachtungsanfragen steigt, plant der Inhaber eine Erweiterung der Anlage mit einem separaten Gästehaus, denn die Ausbaumöglichkeiten des vorhandenen Gebäudes sind inzwischen voll ausgeschöpft.

In dem Gästehaus sollen 7 Zimmer bzw. 15 Betten untergebracht werden. Das freistehende Gebäude soll mit der bestehenden Hotel-Pension „Haus Biederstaedt“ eine Einheit bilden und entsprechend in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gebäudekomplex errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind an der Nordseite des neuen Hotelgrundstücks, südlich des bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatzes an der Straße „Am Kindergarten“ geplant.

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann der Neubau nur in der angrenzenden Grünfläche untergebracht werden.

Ottersberg ist Teil der durch die EU-geförderte GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung, so dass auch auswärtige Gäste zu verzeichnen sind. In Ottersberg gibt es nur relativ geringe Übernachtungskapazitäten. Die Lage der Hotel-Pension direkt im bzw. am Ortskern ist günstig, um eine Bündelung und Vernetzung mit anderen Einrichtungen und Dienstleistungen im Ortskern zu erreichen (u.a. ist nordwestlich des Planänderungsgebietes die Errichtung eines Gesundheitskompetenzzentrums vorgesehen) und um kurze Wege zu schaffen, sodass der Besuch von Ottersberg mit einem Einkauf oder dem Besuch von sonstigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Ort verbunden werden kann. Insgesamt wird das zusätzliche Angebot an Gästezimmern die zentrale Funktion des Ortskerns stärken und das Fremdenverkehrsangebot attraktiver gestalten. Die Maßnahme dient der nachhaltigen Innenentwicklung des Ortes.

Daher unterstützt der Flecken Ottersberg die Erweiterungsabsichten des Hoteleigentümers und beabsichtigt, die erforderlichen Grundstücksflächen für den Bau des Gästehauses zur Verfügung zu stellen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Gebäudes zu schaffen.

Daneben ist für das südlich des Planänderungsgebietes gelegene Rathaus und die weiteren öffentlichen Einrichtungen schon seit einiger Zeit die Anlegung von zusätzlichen Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher erforderlich geworden. Zur Deckung des Bedarfs müssen die bestehenden Stellplatzanlagen in Richtung Norden erweitert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht auch die im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes bereits vorhandenen Gebäude- und Stellplatzflächen mit ein, um sie entsprechend planungsrechtlich abzusichern.

---

Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu erhalten. Dieses Ziel wird auch weiter verfolgt. Eine Verringerung der öffentlichen Grünfläche lässt sich aber nicht vermeiden. Auf die Anlegung zusätzlicher Stellplätze für eine ausreichende Versorgung des Rathauses und der übrigen hier gelegenen Infrastruktureinrichtungen kann nicht verzichtet werden. Die Vergrößerung der Stellplatzfläche ist nur auf den nördlich an den vorhandenen Stellplatz angrenzenden Flächen, also in der öffentlichen Grünfläche, möglich. Auch eine Erweiterung des Hotels kann nur unter Inanspruchnahme eines kleinen Teils der benachbarten Grünfläche erfolgen; in diesem Fall wird der Förderung der gewerblichen Wirtschaft der Vorrang gegenüber dem Erhalt der öffentlichen Grünfläche in ihrer bestehenden Größe eingeräumt.

Die Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Rathaus und den angrenzenden Baugebieten soll auch zukünftig gewährleistet bleiben. Der an der Straße „Am Kindergarten“ angelegte kleine Parkplatz soll zukünftig im Bebauungsplan festgesetzt werden.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Ein Großteil der Flächen im Änderungsgebiet wird entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Die Grundstücksflächen gehören dem Flecken Ottersberg und sind mit einem Gebäudeteil, das dem Rathaus zugehörig ist und zurzeit an das DRK vermietet ist, und Stellplatzflächen der öffentlichen Verwaltung genutzt. Die Zahl der Stellplätze soll erhöht werden, in der östlichen Fläche für den Gemeinbedarf sind auch Garagen für den Bedarf der Verwaltung vorgesehen. Die erforderlichen Flächen sind entsprechend als Flächen für Stellplätze (St) und Stellplätze und Garagen (St/Ga) festgesetzt.

Im östlichen Teil des Planänderungsgebietes ist angrenzend an das vorhandene Hotel ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird das auf dem Grundstück „Am Kindergarten 3“ festgesetzte allgemeine Wohngebiet in das Planänderungsgebiet hinein erweitert. Um unzutragliche Nutzungen so weit wie möglich von vornherein auszuschließen, sind aber die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1). Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe haben einen großen Flächenbedarf und stehen einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen entgegen. Sie sind am Ortsrand besser untergebracht als im Bereich des Ortskerns. Tankstellen entsprechen ebenfalls nicht den vorgesehenen hochwertigen Nutzungen und können die benachbarten Grundstücke durch das hohe Verkehrsaufkommen und die möglichen Schall- und Geruchsimmissionen beeinträchtigen. Daher sollen sie hier ebenfalls nicht zugelassen werden. Die erforderlichen Flächen für Stellplätze (St) werden auch hier entsprechend an der Nordseite des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

---

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die zur Verfügung stehenden Flächen effektiv nutzen zu können und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist eine verdichtete bauliche Nutzung vorgesehen.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Hierfür wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. So kann ein ausreichend großes Gebäude für die Erweiterung der Hotel-Pension errichtet werden. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, die Höhe der möglichen Gebäude wird auf 10 m begrenzt. Damit wird eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleistet und zugleich eine Anpassung der geplanten Bebauung an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude erreicht. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (oberster Punkt des Gebäudes) ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Wegeoberkante des angrenzenden Rad- und Fußweges, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, bestimmt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe ausreichend definiert ist.

#### *Flächen für den Gemeinbedarf*

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von jeweils 1,0 festgesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass die nicht bebauten Flächen für die Anlegung von Stellplätzen und Garagen vorgesehen sind und somit (fast) insgesamt befestigt werden sollen.

Die in der westlichen Fläche für den Gemeinbedarf mögliche Bebauung ist mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Damit wird der baulichen Nutzung im Bereich des Rathauses entsprochen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Bauweise kann verzichtet werden, weil die östliche Fläche für den Gemeinbedarf nur für Stellplätze und Garagen vorgesehen ist und weil in der westlichen Fläche für den Gemeinbedarf die bauliche Nutzung durch Gebäude durch die eng gefasste überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

### 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der westlichen Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Nutzung mit Gebäuden ist durch Baugrenzen so festgesetzt, dass das vorhandene Gebäude planungsrechtlich abgesichert wird. Eine Erweiterung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

### 3.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Rad- und Fußweg, der eine Verbindung herstellt zwischen der Straße „Am Kindergarten“ und dem Gelände des Rathauses, sowie der kleine Parkplatz an der Straße „Am Kindergarten“ sind mit ihren jeweiligen Nutzungsarten als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### 3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der Flächen im allgemeinen Wohngebiet über die Straße „Am Kindergarten“ zu sichern, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

## 3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ 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.

Der Landschaftsplan beschreibt folgende Entwicklungsziele sind für diesen Bereich:

- Zusammenfassung des jetzt vorhandenen Grünbestandes aus alten Gehölzen der ehemaligen Bachniederung, verschiedenen Gruppen von Parkbäumen sowie Obstbäumen als Bestandteil eines Gesamtkonzepts, das diese Einheiten integriert.
- Erhalt einer möglichst großen, offenen Grünfläche in Bachnähe gegenüber des Kindergartens mit stellenweise extensivierter Pflegeintensität, um den ehemaligen Charakter eines Wiesenbachs zu verdeutlichen.  
Erhalt der Gehölzreihe entlang des ehemaligen Bachlaufs im Norden, schon aus Lärmschutzgründen.
- Entwicklung einer mehrfachgestuften Gehölzzone aus einheimischen Arten parallel zur Straße "Am Damm" als Lärmschutzmaßnahme.
- Planung der Gebäude in einer Weise, die Garten- und Hofinnenräume ergibt. Anlage von kleinen Obstgärten als Ruhezone.
- Anpflanzung eines Hofbaumes.
- Vermeidung neuer Baumarten.
- Entwicklung eines Bachauengehölzes, das den kanalartigen Charakter des Baches auf der letzten Teilstrecke oberhalb der Straßenbrücke abschwächt und die vorhandenen Gehölze einbindet.
- Entwicklung einer weitgehend naturnahen Grünanlage um die neuen Gebäude herum (insektenfreundliche Sträucher, einheimische Bodendecker, Frühjahrsblüher, Staudenbeet, Laub-/Rindenkompostabdeckung etc.).

- 
- Beruhigung der Straße "Am Kindergarten", Ersetzen des Asphalts, Geschwindigkeitsbegrenzung, seitliche Eingrünung, Park- und Halteverbot (der Rathausparkplatz steht in den Stoßzeiten immer leer!).

Mit der Zielsetzung, Wohnbaumöglichkeiten und Stellplätze für den Gemeinbedarf zu schaffen, ist eine städtebauliche Abwägung erfolgt, die Größe der Parkanlage in diesem Bereich zu verringern. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu erhalten. Dieses Ziel wird auch weiter verfolgt. Eine Verringerung der öffentlichen Grünfläche lässt sich aber nicht vermeiden. Auf die Anlegung zusätzlicher Stellplätze für eine ausreichende Versorgung des Rathauses und der übrigen hier gelegenen Infrastruktureinrichtungen kann nicht verzichtet werden. Die Vergrößerung der Stellplatzfläche ist nur auf den nördlich an den vorhandenen Stellplatz angrenzenden Flächen, also in der öffentlichen Grünfläche, möglich. Auch eine Erweiterung des Hotels kann nur unter Inanspruchnahme eines kleinen Teils der benachbarten Grünfläche erfolgen; in diesem Fall wird der Förderung der gewerblichen Wirtschaft der Vorrang gegenüber dem Erhalt der öffentlichen Grünfläche in ihrer bestehenden Größe eingeräumt.

### **Bestand**

Das Planänderungsgebiet liegt im Siedlungsbereich der Ortschaft Ottersberg. Im Norden des Planänderungsgebietes wird ein Teilbereich bereits als Parkplatz genutzt, der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Von diesem Parkplatz führt ein Weg hin zum Rathaus durch das Planänderungsgebiet. In das Planänderungsgebiet reicht auch bereits ein Teil des Rathausgebäudes mit Stellplätzen hinein. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Planänderungsgebietes Einzelbäume. Umliegend sind Wohnbebauungen, weitere öffentliche Einrichtungen und Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Im Norden unmittelbar an das Planänderungsgebiet angrenzend befinden sich ein kleiner Sukzessionswald und der Graben „Dunzelbach“.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind im Planänderungsgebiet durch die derzeitige Nutzung und Lage im Siedlungsbereich als hoch anzusehen. Dennoch ist der überwiegende Bereich des Planänderungsgebietes unbebaut und wird als Grünfläche genutzt.

Umliegend befinden sich Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen, welche das Landschaftsbild deutlich prägen und eine Vorbelastung darstellen. Dahingehend ist aufgrund der innerstädtischen Lage dem Landschaftsbild keine hohe Bedeutung zuzuordnen. Dennoch befindet sich im Nordwesten unmittelbar angrenzend an das Planänderungsgebiet eine größere Grünfläche, welche, abgesehen von dem derzeit im Bau befindlichen Gesundheitszentrum, im jetzigen Bestand erhalten bleibt. Durch die vorhandenen Nutzungen sind bereits Immissionsbelastungen zu erwarten, sodass das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der Vorbelastungen insgesamt als leicht beeinträchtigt gilt.

---

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der unbebauten Fläche als Grünfläche handelt es sich in dem Bereich um Böden, wo die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dienen bisher nicht eingeschränkt sind. Die anderen bereits bebauten und versiegelten Flächen haben hingegen ihre Funktionen vollständig verloren. Bei dem in Anspruch genommenen Bodentyp Gley-Podsol handelt es sich nicht um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Planänderungsgebiet weitestgehend von baulichen Anlagen umgeben ist und zum Teil selbst bereits baulich genutzt wird.

Des Weiteren fallen die kleinklimatischen Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der im Planänderungsgebiet möglichen Bebauung und Versiegelung können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von den umgebenden Freiflächen und Gehölzen reduziert.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher überwiegend bestehenden Grünfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen für den Gemeinbedarf soll, wie bei den bisherigen Stellplatzflächen am Rathaus, über einen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Auf den weiteren Flächen im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Mit der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers ergeben sich durch die Verringerung der Grundwassererneuerung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Auf den Flächen, worauf weiterhin die Grundwassererneuerung möglich ist, ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die mögliche Beseitigung von Einzelbäumen erhebliche Beeinträchtigungen. Ansonsten sind im Planänderungsgebiet eher geringwertige Biotoptypen vorhanden, die eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ 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 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 2.200 m<sup>2</sup>, liegt also weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden 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 des 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 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden 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. wild lebende 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. wild lebende 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 BNatSchG Abs. 5 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

Der vorhandene Baumbestand ist vor der Rodung auf eventuelle Fledermausquartiere zu untersuchen und die Rodung des Baumbestandes ist außerhalb der Fledermaus aktiven Zeit zu erfolgen. Deshalb ist eine Tötung von geschützten baumbewohnenden Fledermausarten auszuschließen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

##### Vögel

Der vorhandene Baumbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend ist eine Tötung von Vögeln mit dem geplanten Vorhaben auszuschließen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

##### 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 die Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Die von möglichen Fledermäusen genutzten Baumhöhlenquartiere sind vor der Rodung zu untersuchen und die Rodung der Gehölze ist außerhalb der Fledermausaktivität durchzuführen, sodass ein Störungsverbot ausgeschlossen werden kann. Eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich somit nicht.

##### Vögel

Die Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl geeigneter Habitate, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleiben wird. Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG werden ausgeschlossen.

##### 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. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)**

##### Säugetiere

Die vorhandenen Einzelbäume stellen einen potenziell geeigneten Lebensraum dar. Durch die mögliche Rodung dieser Bäume wird dieser Lebensraum entfernt. Umliegend befinden sich jedoch ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte zur Verfügung stehen. Somit bleibt die ökologische Funktion mit dem geplanten Vorhaben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Des Weiteren

---

befinden sich keine älteren Gebäude im Planänderungsgebiet, die eine mögliche Lebensstätte darstellen könnten. Somit ergeben sich keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG.

#### Vögel

Die Einzelbäume eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. In der Umgebung verbleiben jedoch ausreichend ähnliche Strukturen, die sich als Brutplatz anbieten. Somit verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Nähe zum geplanten Vorhaben, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ergeben sich nicht.

#### 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. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (4) BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

#### **Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen sind.

### **3.4 Immissionsschutz**

Das Planänderungsgebiet überdeckt einen Teil der zum Rathaus von Ottersberg gehörenden baulichen Anlagen und Stellplätze sowie Teilflächen der nördlich angrenzenden Grünfläche. Die Stellplatzflächen sollen in Richtung Norden erweitert werden, um den gestiegenen Bedarf zu decken. Außerdem soll durch die Erweiterung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes der Bau eines Gästehauses für die Hotel-Pension „Haus Biederstaedt“ ermöglicht werden

Aus der Nutzung der im Planänderungsgebiet vorhandenen und geplanten Stellplätze wirken Schallimmissionen auf die angrenzenden Baugrundstücke ein. Unzuträgliche Belastungen für die angrenzenden Nutzungen sind aber nicht zu erwarten. Da die Stellplätze im Wesentlichen durch die Mitarbeiter und Besucher der öffentlichen Verwaltung, der Feuerwehr und des DRK genutzt werden, ist tagsüber mit relativ geringem Parksuchverkehr zu rechnen. Während der Nachtzeit ist kaum Verkehr zu erwarten, weil die im Planänderungsgebiet gelegenen Stellplätze im rückwärtigen Bereich der zum Rathaus gehörenden Stellplatzanlage liegen und somit für Besucher von Einrichtungen im Ortskern kaum interessant sind. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten. Im Bedarfsfall sind die zu erwartenden Belastungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

---

### **3.5 Verkehr**

Das Planänderungsgebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr über die Straße „Am Kindergarten“ und über das südlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Gelände des Rathauses erschlossen. Wesentliche zusätzliche Verkehrsmengen sind nicht zu erwarten. Ein Ausbau von Verkehrswegen ist nicht erforderlich.

Ein Rad- und Fußweg stellt kurze Wegeverbindungen zwischen den nördlich und östlich gelegenen Baugebieten und dem Rathausgelände her. Dieser Weg bleibt erhalten und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

An der Straße „Am Kindergarten“ befindet sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz, der in die Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ übernommen wird.

### **3.6 Kampfmittelbelastung**

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Bebauungsplangebiet vorliegt. Eine weitergehende Gefahrenerforschung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aber nicht empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **3.7 Bodenordnung**

Das Baugrundstück in dem allgemeinen Wohngebiet wird vom Flecken Ottersberg veräußert. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

### **3.8 Kosten**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Flecken Ottersberg Kosten für die Erweiterung der Stellplatzflächen. Die erforderlichen finanziellen Mittel werden zu gegebener Zeit in den Haushalt des Fleckens eingestellt.

---

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden.

- **Abwasserbeseitigung**

*Schmutzwasserbeseitigung*

Das im Planänderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Ottersberg abgeleitet. Das Schmutzwasser kann in der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten / Ottersberg gereinigt werden.

*Oberflächenwasserbeseitigung*

Die Beseitigung des im Planänderungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf den öffentlichen Wegeflächen, dem öffentlichen Parkplatz und in dem allgemeinen Wohngebiet wie bisher durch Versickerung. Aufgrund der Erfahrungen mit Bauvorhaben in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die anstehenden Bodenverhältnisse ausreichend aufnahmefähig sind, dass eine Versickerung auch in dem allgemeinen Wohngebiet möglich ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann beispielsweise über Mulden oder entsprechend angelegte Versickerungsflächen erfolgen.

Das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Oberflächenwasser wird, da die Stellplatzflächen fast vollständig versiegelt werden, wie bei den übrigen Stellplatzflächen am Rathaus auch über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren. Der Landkreis Verden hat als Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass der von versiegelten / teilversiegelten Flächen abfließende Niederschlag an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden muss, wenn es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen. Ansonsten muss gedrosselt abgeleitet werden. Entsprechende Nachweise müssen vorgelegt werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

---

## 5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland	
Fläche für den Gemeinbedarf	0,19
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,08
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,03
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,30</b>

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 03.05.2022

gez. Weber  
Der Bürgermeister

L.S.