

Flecken Ottersberg

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99

Rothlake / Wümmingen
mit örtlichen Bauvorschriften

August 2018



NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9 71 74-73
info@NWP-ol.de



INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
5.	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	4
6.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	5
7.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	5
7.1	BELANGE DER ERSCHLIEßUNG	5
7.2	IMMISSIONSSCHUTZ	5
7.3	KAMPFMITTEL	6
8.	BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZIONE	6
9.	NATUR UND LANDSCHAFT	6
10.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
11.	VER- UND ENTSORGUNG	6
12.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	7
13.	HINWEISE	7
14.	VERFAHREN.....	8



1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 ist die Absicht des Eigentümers des Gasthauses „Moorhexe“ auf Erweiterung des Betriebes durch eine Erhöhung der Gästezimmer. Im Einzelnen soll der vorhandene Wohnbereich, der zurzeit durch die Familie genutzt wird, zu Gästezimmern umgebaut werden. Als Ersatz für den verlorengehenden Wohnraum soll rückwärtig zu der bestehenden Bebauung ein Wohnhaus entstehen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 99 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, hier sind überbaubare Grundstücksflächen zu sichern. Der Bebauungsplan ist insofern hier zu ändern.

Weiterhin sollen zusätzliche Flächen als Stellplatzbereiche für die unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesen werden. Hier sollen deshalb nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Als Kompensation für die Eingriffe ist die Schaffung einer Streuobstwiese südlich des Firmengrundstückes vorgesehen. Aus diesem Grunde wird zusätzlich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 am 13.12.2012 beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 umfasst die Bereiche des Grundstückes Wümmingen 12 im Bereich der Bundesautobahn A 1.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von 5.220 m².

4. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der südliche und östliche Teil wiederum ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Weiteren im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Mit Rechtsgültigkeit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befinden sich mit der „Moorhexe“ ein Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb sowie ein betriebsbezogenes Wohnhaus. Große Teile des Plangebietes stellen sich zudem als geschotterte Stellplatzbereiche dar.



6. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Flecken Ottersberg führte das Verfahren zunächst gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans darf nur dann im beschleunigten Verfahren erfolgen, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dies bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gegeben. Um einen solchen Bebauungsplan handelt es sich hier nach Ansicht des Landkreises Verden nicht. Die zunächst durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden deshalb als frühzeitige Beteiligungen im Sinne von § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB angesehen, an die sich die formelle öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB anschließen.

Im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens des Landkreises Verden wurden Bedenken bzgl. des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vorgebracht (s. o.). Dem wurde gefolgt, das Verfahren in ein „Vollverfahren“ verändert. Weiterhin sollten ein Hinweis auf den Plan aufgenommen werden, dass die textlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan weiterhin Gültigkeit besitzen.

Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, ergingen Hinweise aus straßenbaurechtlicher Sicht, denen gefolgt wurde. In diesem Zusammenhang wurde entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme der Bereiche der bestehenden Zufahrten festgesetzt.

Im Rahmen der dann folgenden öffentlichen Auslegung wurde erneut keine Stellungnahme vorgebracht.

Vom Landkreis Verden wurde redaktionell der Hinweis Nr. 3 (zu der textlichen Festsetzung § 11 des Ursprungsplanes ergänzt. Weitere Stellungnahmen oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

7. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Im folgenden Abschnitt werden die im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

7.1 BELANGE DER ERSCHLIEßUNG

Die Grundzüge des Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 99 bleiben von dieser 2. Änderung unberührt. Es wird von nicht erheblich zusätzlichem Verkehr von und zur „Moorhexe“ ausgegangen.

Auf Anregung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, wurden die Einfahrtbereiche gekennzeichnet und der übrige, zur L 155 ausgerichtete Bereich mit einem Zu- und Abfahrtsverbot versehen.

7.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu leisten. Hierbei ist zu beachten, dass in den Dorfgebieten von einer erhöhten Geruchsmissionsbelastung auszugehen ist und somit Wohnnutzungen nicht in dem Maße Hindernisse für betriebliche Erweiterungen darstellen. Der Lärmpegelbereich III aus dem Ursprungsplan wurde übernommen.



7.3 KAMPFMITTEL

Nach Aussage und Auswertung von alliierten Luftbildern erging mit Schreiben vom 15.11.2001 seitens der ehemaligen Bezirksregierung Hannover der Hinweis, dass für einen Bereich östlich der „Moorhexe“ Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen vorliegen. Für diesen Teil der Grundstücksflächen wurde eine Oberflächensondierung empfohlen.

8. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE

Entlang der L 155 sind Restriktionen für bauliche Anlagen durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG vorhanden. Die Planungen für das Wohngebäude sind außerhalb der Bauverbotszone, für die übrigen Gebäude bzw. Gebäudeteile, die tlw. in die Bauverbotszone hineinragen, gilt der Bestandsschutz.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Der Flecken Ottersberg führt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 durch, um die Erweiterung der Gaststättennutzung am Standort und die Wohnnutzung des Eigentümers zu ermöglichen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Änderungsbereich sehen ein Dorfgebiet und landwirtschaftliche Flächen vor. Weiterhin ist ein Lärmpegelbereich mit entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die 2. Änderung erweitert die Baufläche im rückwärtigen Bereich, es wird eine zusätzliche Neuversiegelung zulässig. Der Ausgleich erfolgt innergebietlich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit entsprechenden Pflanzvorgaben.

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen führt der Flecken Ottersberg nach Realisierung der Planung eine Ortsbegehung durch. Weiterhin wertet er Hinweise der zuständigen Behörden aus.

10. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 wird die überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Osten des Änderungsgebietes um 15 m erweitert. Hier ist die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen. Nördlich der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen dienen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen u. a. der Schaffung weiterer Stellplatzflächen und / oder der Schaffung von Freiflächen.

Südlich der Bauflächen wird eine private Grünfläche festgesetzt, auf der als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung eine Streuobstwiese auf privater Grünfläche entstehen soll.

11. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes ist gesichert.



12. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamtfläche	5.220 m²
Dorfgebiet	4.470 m ²
Private Grünfläche	600 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	150 m ²

13. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 99

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 99 gelten weiterhin. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Festsetzung Nr. 11 zu beachten, die den Ausgleich für die im Ursprungsplan zulässige Neuversiegelung regelt.

4. Straßenbaurechtliche Hinweise

Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

In den Einmündungsbereichen der Ein- u. Ausfahrt zur L 155 sind Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10 m/110 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.



14. VERFAHREN

- 13.12.2012 Aufstellungsbeschluss
- 13.12.2012 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
- 30.09.2013 –
01.11.2013 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- 19.12.2013 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 08.07.2021

Ottersberg, den 02.08.2021

gez. Tim Willy Weber

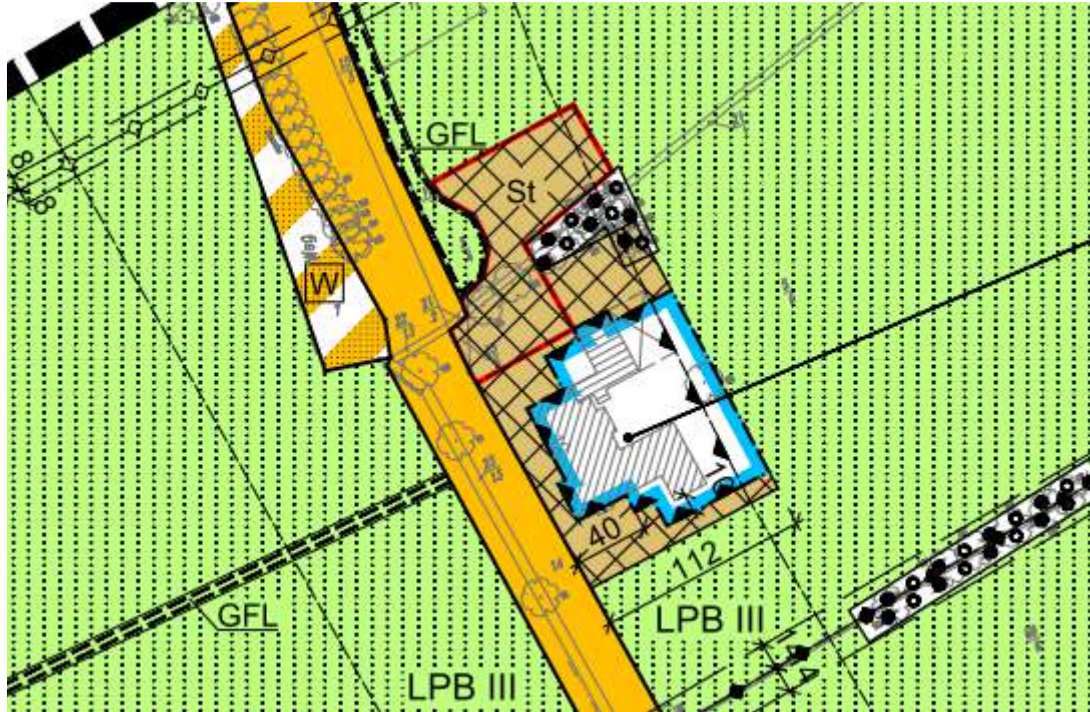
L. S.

Der Bürgermeister



Anhang:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 99



TEIL II: UMWELBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Gesamtfläche	5.220 m²
Dorfgebiet	4.470 m ²
Private Grünfläche	600 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	150 m ²

Zielsetzung der Planung ist die Vergrößerung des Gasthauses durch die Verlagerung der Betreiberwohnung in ein neu zu errichtendes Wohnhaus sowie die Neuordnung der Stellplatzbereiche für die unterschiedlichen Nutzungen. Die innergebietliche Kompensation ist vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

Östlich des Änderungsbereichs liegt das FFH-Gebiet Wümmeniederung (EU-Kennzahl 2723-331). Das FFH-Gebiet hat eine Größe von ca. 8.580 ha und erstreckt sich über mehrere Naturräume. Der geringste Abstand beträgt ca. 300 m nach Nordosten.

Kurzcharakteristik:	Naturnahe Flußniederung mit Altarmen, Feuchtwiesen, Sümpfen, Hochstaudenfluren, Erlenbrüchen und Erlen-Eschenauwäldern. Randlich Hochmoore, Übergangsmoore, Moorheiden, Sandheiden, Feuchtgebüsche u. Eichen-Mischwälder.
Schutzwürdigkeit:	Repräsentatives Fließgewässersystem für die Region Stader Geest mit zahlreichen Lebensraumtypen und Arten des Anh. II. Neben dem Fließgewässer kommen Feuchtwaldkomplexe, Dünengebiete, Schwingrasenmoore und Hochmoorkomplexe vor.
Gefährdung	Entwässerung, Gewässerausbau, Nährstoff- und Feinsedimenteinträge in die Gewässer, Artenverarmung von Grünland durch starke Düngung, Umbruch und intensive Nutzung. Anlage von Fischteichen, Aufforstung von Offenlandbiotopen, Torfabbau u. a.

Nachteilige Auswirkungen auf den nächstgelegenen Teil des FFH-Gebietes (Grünland südlich der Autobahn A 27) durch die Errichtung eines Wohnhauses auf der rückwärtigen Seite des vorhandenen Gasthauses sind nicht erkennbar.

1.2.2 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten.

Die Bäume können potentiell eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse, Gehölz- oder Höhlenbrüter haben, da in alten Bäumen i. d. R. Stamm- oder Asthöhlen sowie Borkenabrisse vorhanden sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ formuliert. Hiernach 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 (Zugriffsverbote)

Abweichend von diesen Verboten lässt § 44 (5) BNatSchG für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Ausnahmen zu. Für europarechtlich geschützte Arten (Fledermäuse, europäische Vogelarten) ist jedoch zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da im Plangebiet lediglich die alten Bäume eine potentielle Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte haben, sollten sie erhalten werden. Ist dies nicht möglich, ist vor der Fällung die Quartiersfunktion für Fledermäuse und Höhlenbrüter zu prüfen.

¹ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft tritt



1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Der Bebauungsplan bereitet eine Nachverdichtung in Rothlake vor.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Durch die innergebietsliche Kompensation wird dem Klimawandel entgegengewirkt (Entwicklung einer Grünfläche).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none">1. die biologische Vielfalt,2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die geschaffenen Baurechte bereiten eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vor (Verlust von Lebensraum und Biotopverbundpotential, Neuversiegelung von Grundflächen). Es wird eine innergebietsliche Kompensation durchgeführt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die zulässige Neuversiegelung von Grundflächen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Die Bauflächen werden jedoch der typischen Siedlungsstruktur entsprechend knapp festgesetzt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Von der kleinräumigen zulässigen Neubebauung sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu leisten.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99 für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet mit der Grundflächenzahl 0,2 sowie landwirtschaftliche Flächen im rückwärtigen und südlichen Änderungsbereich fest.

Die Bereiche, in denen eine Bebauung bislang nicht zulässig ist, würden sich ihrem aktuellen Zustand entsprechend weiter entwickeln (Landwirtschaft). Der Umweltzustand würde sich nicht ändern.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Ausgangsbasis für die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Planung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99. In der folgenden Aufstellung werden die Schutzgüter in ihrer Ausprägung gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 und nach Realisierung der 2. Änderung gegenüber gestellt. Die Prüfung der Erheblichkeit i. S. der Eingriffsregelung erfolgt nach den Maßgaben im Landkreis Verden.²

² Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden, Fortschreibung 2008

Schutzgut	Ausprägung	Planung	Vermeidung, Minimierung	Ausgleich
Tiere und Pflanzen	Landwirtschaftliche Fläche mit geringer Bedeutung	Erweiterung der Baufläche um ca. 850 m ² - keine erhebliche Beeinträchtigung	-	-
Boden	Landwirtschaftlich geprägter Boden	zulässige Neuversiegelung von ca. 170 m ² - erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer Ausgleichsfläche auf 600 m ²
Wasser	hohe Grundwassergefährdung, geringe Neubildungsrate	geringfügige Neuversiegelung, weiterhin Versickerung auf den Grundstücken - keine erhebliche Beeinträchtigung	-	-
Klima/Luft	wenig beeinträchtigte lokalklimatische Situation, Lärmemissionen von der Landesstraße	geringfügige Zunahme der Versiegelung, Anlage einer Streuobstwiese - keine erhebliche Beeinträchtigung	-	-
Landschaft	Gaststättennutzung	Geringfügige Vergrößerung der Nutzung, Neubau eines Hauses im rückwärtigen Bereich - erhebliche Beeinträchtigung	Anlage einer Streuobstwiese auf 600 m ² als landschaftstypisches Element - keine verbleibende erhebliche Beeinträchtigung	-
Mensch	<p><u>Lärm</u></p> <p>Ca. 110 m östlich der L 155 durch Verkehrslärm belasteter Bereich; Lärmpegelbereich III mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen</p> <p><u>Gefährdung</u></p> <p>Nach Aussage und Auswertung von alliierten Luftbildern erging mit Schreiben vom 15.11.2001 seitens der ehemaligen Bezirksregierung Hannover der Hinweis, dass für einen Bereich östlich der „Moorhexe“ Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen vorliegen.</p>	Es wird von nicht erheblich zusätzlichem Verkehr von und zur „Moorhexe“ ausgegangen - keine Änderung	-	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht vorhanden	-	-	-

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, dass hinsichtlich des Bodens eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Vergrößerung der Baufläche entsteht, die jedoch durch die Anlage einer Streuobstwiese (extensive Nutzung, landschaftstypisches Element) ausgeglichen wird.

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger

Auswirkungen

Wie aus der Gegenüberstellung in Kap. 2.2 ersichtlich, ist zum Ausgleich der zusätzlich zulässigen Neuversiegelung eine Ausgleichsmaßnahme auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche vorgesehen. Die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 wird hierfür übernommen: „Die Planung ermöglicht eine zulässige Neuversiegelung von 170 m². Diese ist durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück auszugleichen. Zulässig sind die Anlage eines standortgerechten Gehölzes, einer solchen Hecke oder die Anlage einer Obstwiese.

Die Pflanzung eines standortgerechten flächigen Gehölzes oder einer entsprechenden Hecke erfolgt im Verhältnis von 2,5 : 1 (versiegelte Fläche : Pflanzfläche). Die Anlage einer Obstwiese erfolgt im Verhältnis von 2,5 : 1,5 (versiegelte Fläche : Obstwiese).

Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze (flächiges Gehölz und Hecke: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität Heister 2xv., oB. bzw Sträucher 100-150 cm); Obstwiese: Hochstämme, Pflanzabstand 10 m).“

Der Eigentümer bevorzugt die Anlage einer Obstwiese.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass sind die Erweiterungsabsichten des Eigentümers am Standort. Andere Planungsmöglichkeiten liegen daher nicht auf der Hand.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Grundlage für die Bestands- und Eingriffsbewertung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird anhand dieser Festsetzungen durchgeführt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG 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 bisher 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und

geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Gemeinde Hinweise der zuständigen Behörden aus.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flecken Ottersberg führt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 durch, um die Erweiterung der Gaststättennutzung am Standort und die Wohnnutzung des Eigentümers zu ermöglichen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Änderungsbereich sehen ein Dorfgebiet und landwirtschaftliche Flächen vor. Weiterhin ist ein Lärmpegelbereich mit entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die 2. Änderung erweitert die Baufläche im rückwärtigen Bereich, es wird eine zusätzliche Neuversiegelung zulässig. Der Ausgleich erfolgt innergebietlich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit entsprechenden Pflanzvorgaben.

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen führt der Flecken Ottersberg nach Realisierung der Planung eine Ortsbegehung durch. Weiterhin wertet er Hinweise der zuständigen Behörden aus.