



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 156
„Lilienthaler Str. 2 und 4“**
(zugleich teilweise Aufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 48
„Quelhorn Moorland“ – Erweiterung I)

mit örtlicher Bauvorschrift

Flecken Ottersberg

Ortsteil Quelhorn

-Abschrift-

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1	Grundflächenzahl.....	13
7.2.2	Zulässige Trauf- und Firsthöhe	13
7.2.3	Mindestgrundstücksfläche	14
7.3	Bauweise	14
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.5	Örtliche Bauvorschrift.....	14
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	15
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
8.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	19
8.3	Verkehr	19
8.4	Wasserwirtschaft.....	20
8.5	Entsorgung.....	20
8.6	Immissionsschutz.....	20
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	20
10.	RECHTSFOLGEN	21

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat des Flecken Ottersberg in seiner Sitzung am 14.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lilienthaler Straße 2 und 4“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 913 m² (3.652 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,25) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen),

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Erweiterung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn Vermessung, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der etwa 3.652 m² große Geltungsbereich befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Quelkorn, nördlich der „Lilienthaler Straße“ (L 154) und östlich der Straße „Quelkhorner Mittelweg“. Der Geltungsbereich liegt in der zweiten Reihe. Er wird in allen Richtungen umschlossen von Wohnbebauungen. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

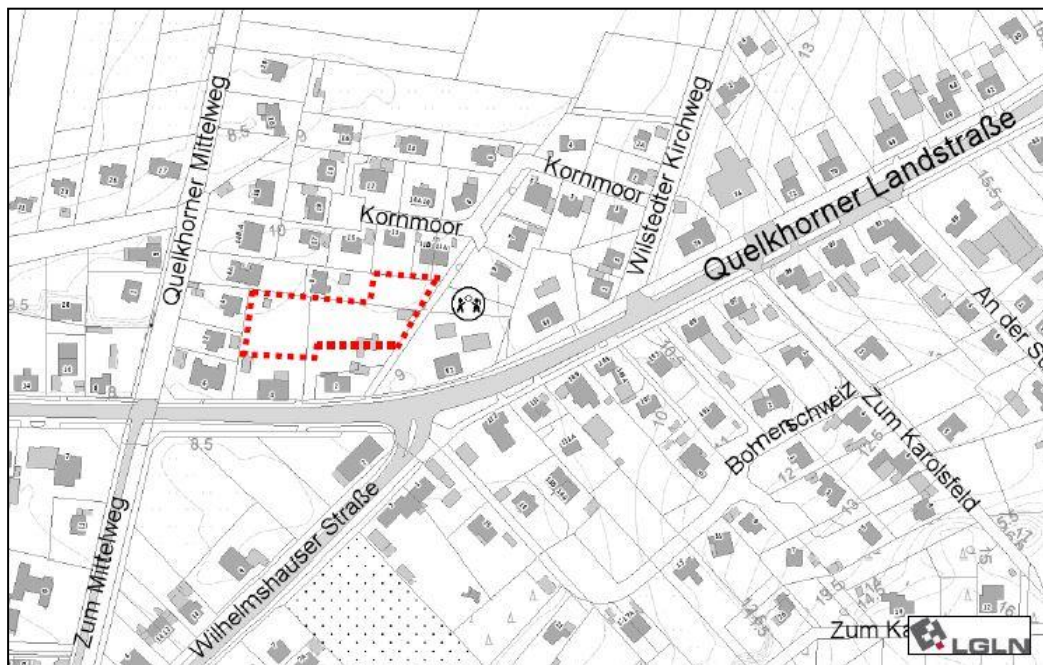


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle des Kartenauszugs: Niedersächsische Umweltkarte; Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Flecken Ottersberg und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 für den Landkreis Verden zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen. Die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke ist als *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* verzeichnet und etwa 4,3 km entfernt. Im Osten sowie Süden von Quelhorn befindet sich ein *Natura 2000-Gebiet* in etwa 1,4 km Entfernung. Von Nordosten nach Südwesten in über 7 km Entfernung verläuft die *Autobahn (A 1)*. Nördlich von Quelhorn verläuft horizontal zudem eine *Leitungsstrasse*. Nachfolgend ein Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017.

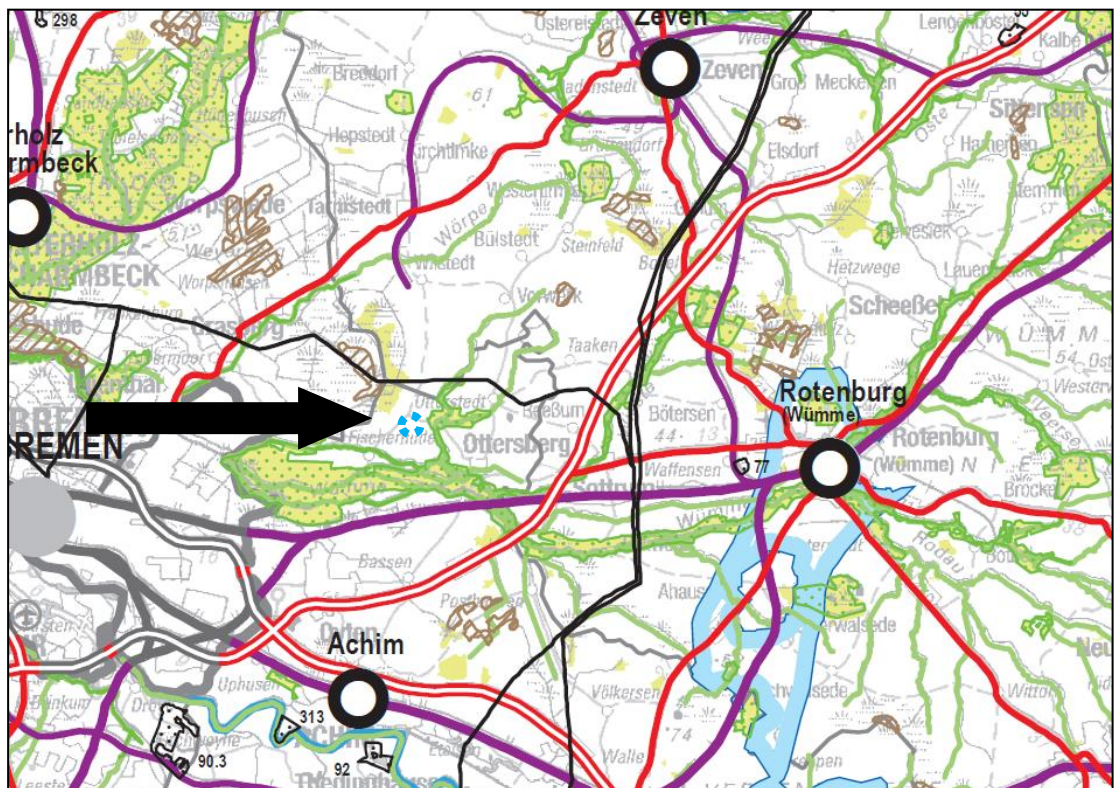


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017; Plangebiet blau gestrichelt markiert

Der textliche Teil des LROP 2017 beinhaltet folgende Grundsätze und Ziele, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

- 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**
- 2.1 02** *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden [...].*
- 2.1 04** *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- 2.1 05** *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*
- 2.1 06** *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. [...]*
- 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**
- 2.2 03** ***Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.***
- 3.1.2 Natur und Landschaft**
- 3.1.2 02** ***Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden. Überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Queerungshilfen von landesweiter Bedeutung sind als Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 festgelegt.***
- 3.1.3 Natura 2000**
- 3.1.3 01** ***Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.***
- 4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr**
- 4.1.2 01** *Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile am Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann; dies gilt auch für den grenzüberschreitenden Verkehr.*
- Das Eisenbahnnetz soll in allen Landesteilen erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden. Durch den Bau zusätzlicher Gleise sollen der schnelle und der langsame Verkehr entmischt werden.*

Nachfolgend wird auf die ausgewählten Ziele und Grundsätze eingegangen, um diese weiter zu erläutern.

Durch die vorliegende Planung soll Planungsrecht geschaffen werden für etwa fünf Bauplätze im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke Lilienthaler Straße 2 und 4. Dieser Bereich zählt zum Innenbereich des Ortsteiles Quelhorn und ist ein im Zusammenhang bebautes Siedlungsgebiet. Somit ist das vorliegende Planvorhaben deckungsgleich mit den Grundsätzen 2.1 05 und 2.1 06 aus dem LROP. Darüber hinaus ist die Planung im Sinne des Grundsatzes 2.1 04, da die zukünftige Bebauung Baulücken im Innenbereich des Ortsteils Quelhorn schließt

und Anschluss an bestehende Infrastruktur aufweist. Der Anschluss ermöglicht das Erreichen der nächstgelegenen *Mittelzentren* Rotenburg (ca. 20 km östlich), Achim (ca. 15 km südwestlich) und Zeven (ca. 20 km nördlich).

Durch die unzureichend präzise Darstellung der zeichnerischen Darstellung des LROP wird auf diesen Aspekt in der Darlegung der Ziele und Grundsätze des RROP Verden genauer eingegangen.

Ein *Natura 2000-Gebiet* befindet sich südlich und östlich in ca. 1,4 km Entfernung zum Ortsteil Quelkhorn. Auch wenn das *Natura-2000-Gebiet* eine räumliche Nähe zur Ortsgrenze aufweist, hat die vorliegende Planung keine Auswirkung auf das Natura-2000-Gebiet. Das Plangebiet befindet sich mittig des Ortsteils und wird von bestehender Wohnbebauung nahezu umschlossen.

Im Süden des Ortsteils Quelkhorn ist in der zeichnerischen Darstellung des LROP eine *Haupt-eisenbahnstrecke* markiert. Diese weist jedoch jeweils ausreichend Abstand zum Ortsteil Quelkhorn sowie zum Plangebiet auf, sodass die Planung diese Strecke nicht beeinflusst.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Neben den aufgeführten Zielen und Grundsätzen im LROP sind folgende Ziele und Grundsätze aus dem RROP 2016 des Landkreises Verden von Relevanz.

In der nachfolgend ausschnittsweise abgebildeten Zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 wird der Ortsteil Quelkhorn sowie das Plangebiet als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Ottersberg wird zusätzlich die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die L 154 führt durch den vorhandenen Siedlungsbereich und ist als *Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung* vermerkt. Nördlich, östlich sowie südlich des Plangebietes, mit einem Mindestabstand von ca. 220 m befinden sich *Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft*. Nördlich und östlich (ca. 400 m Entfernung) des Plangebietes befinden sich Vorbehaltsgebiete Erholung. Ebenfalls nördlich und östlich verläuft ein *Vorranggebiet Natura-2000*. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Vorranggebiet Leitungstrasse.

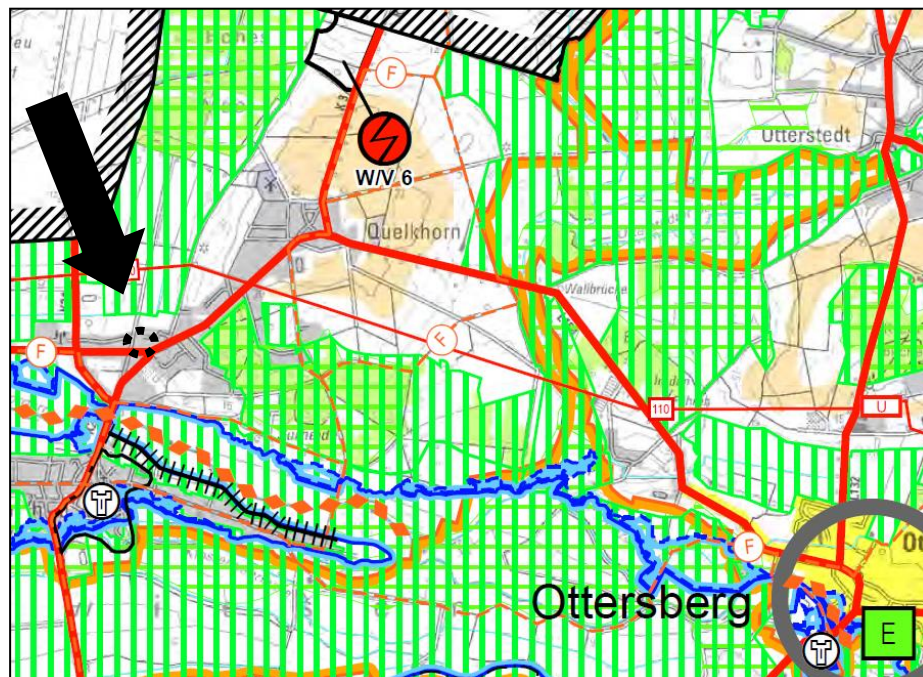


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP Verden 2016; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Um den Ortsteil Quelkhorn sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP verschiedene Vorranggebiete Natur und Landschaft markiert. Im Süden mit dem geringsten Abstand von ca.

500 m. Ein Konflikt wird jedoch nicht zu erwarten sein, da der räumliche Abstand ausreichend ist.

Östlich sowie südlich des Plangebietes befindet sich ein Natura-2000-Gebiet (Wümmeniederung), welches im LROP als Biotopverbund markiert ist. Der östlich des Plangebiets befindliche Teil des Natura-2000-Gebietes befindet sich im Abstand von ca. 2,5 km Entfernung vom Plangebiet. Der südlich des Plangebietes gelegene Teil des Natura-2000 Gebietes liegt ca. 500 m entfernt. Ein Konflikt kann somit ausgeschlossen werden.

Im Osten, Süden und Westen von Quelkhorn sind in der zeichnerischen Darstellung Vorranggebiete Erholung gekennzeichnet. Diese liegen mindestens 450 m (südlich) weit entfernt vom Plangebiet. Die Planung hat somit keinen Einfluss auf diese Gebiete.

Die bereits erwähnte Landstraße 154 ist im RROP als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* gekennzeichnet. Die vorliegende Planung beeinflusst dieses Vorranggebiet nur insofern, als dass diese als Anschluss an überregionalen Straßen und der Autobahn A1 genutzt werden kann.

Ebenfalls wurde bereits auf die Darstellung der Leitungstrasse eingegangen. Die zeichnerische Darstellung lässt erkennen, dass die *Hoch- und Höchstspannungsleitungen ab 110kV* ca. 570 m nördlich des Plangebietes verlaufen. Somit beeinflusst die vorliegende Planung nicht die dortige Leitungstrasse.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden**, welches mit Wirkung vom 15.04.2017 in Kraft getreten ist, enthält im Textteil folgende für die vorliegende Planung relevanten raumordnerischen Zielvorgaben. Die Ziele der Raumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 02 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Im übrigen Kreisgebiet kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn eine ÖPNV-Anbindung (Bedienungsebene 1-3, Stadtbus) gewährleistet ist.

Zudem sollen mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllt sein:

- *Betreuungseinrichtung für Kinder*
- *Grundschule*
- *Lebensmittel-Einzelhandel und/oder Bäckerei*
- *Apotheke und/oder ärztliche Grundversorgung.*

*Bei räumlich zusammenliegenden Ortschaften (Hülsen-Westen, Luttm-Hohena-verbergen und Fischerhude-Quelkhorn) können die zwei von vier Kriterien auch innerhalb dieser Dorfregion erfüllt werden. **Der Bedarf und die Bezugnahme auf die Kriterien sind im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen. [...]***

2.1 04 Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 03 In der zeichnerischen Darstellung sind Vorranggebiete Natur und Landschaft dargestellt. Diese Gebiete sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu sichern, vor störenden Einflüssen und Nutzungen zu schützen und zu entwickeln. In der zeichnerischen Darstellung sind Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft dargestellt. Diese Gebiete sollen für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen gesichert

und entwickelt werden. **Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sind in den kreisweiten Biotopverbund zu integrieren.**

3.1.3 **Natura 2000**

3.1.3 01 *In der zeichnerischen Darstellung sind Vorranggebiete Natura 2000 dargestellt. Diese Gebiete sind in den kreisweiten Biotopverbund zu integrieren und im Sinne der FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie zu sichern und zu entwickeln.*

3.2.3 **Landschaftsgebundene Erholung**

3.2.3 04 *Gebiete mit Bedeutung und Eignung für die Erholung sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete für Erholung dargestellt.*

4.1.3 **Straßenverkehr**

4.1.3 02 *Das im Landkreis Verden vorhandene Straßennetz soll in seiner Qualität und Leistungsfähigkeit erhalten werden.*

4.1.3 03 *In der der zeichnerischen Darstellung sind dargestellt [...]*

- **Bestehende Landes- und Kreisstraßen als Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung.**

4.2 **Energie**

4.2 03 *In der zeichnerischen Darstellung sind festgelegt*

- **als Vorranggebiet Leitungstrasse Hoch- und Höchstspannungsleitungen ab 110 kV**

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem verfassten Ziel 2.1 04 des RROP in dem Sinne, dass mit der Planung die Möglichkeit geschaffen wird, im Innenbereich des Ortsteils Quelkhorn eine von Wohnbebauung umgebende Freifläche zu bebauen. Somit wird zudem sparsam mit Boden umgegangen, keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen und keine Zersplitterung des Siedlungsgebietes gefördert.

4.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist der südliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet und der nordöstliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich dieser gekennzeichneten Wohnbaufläche ist eine linienhafte öffentliche Grünfläche vermerkt.

Entlang der Landstraße 154 ist im Ortsteil Quelkhorn ein Dorfgebiet dargestellt. In der zweiten Reihe entlang der L 154 befinden sich Wohnbauflächen. Ca. 100 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Südwestlich daran anschließend befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

Im Flächennutzungsplan sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes nur Dorfgebiete (MD) und Wohnbauflächen (W) dargestellt. Da die vorliegende Planung ebenfalls das Ziel hat, neue Wohnbebauung zu ermöglichen, steht die Planung im Sinne des gültigen Flächennutzungsplanes des Fleckens Ottersberg.

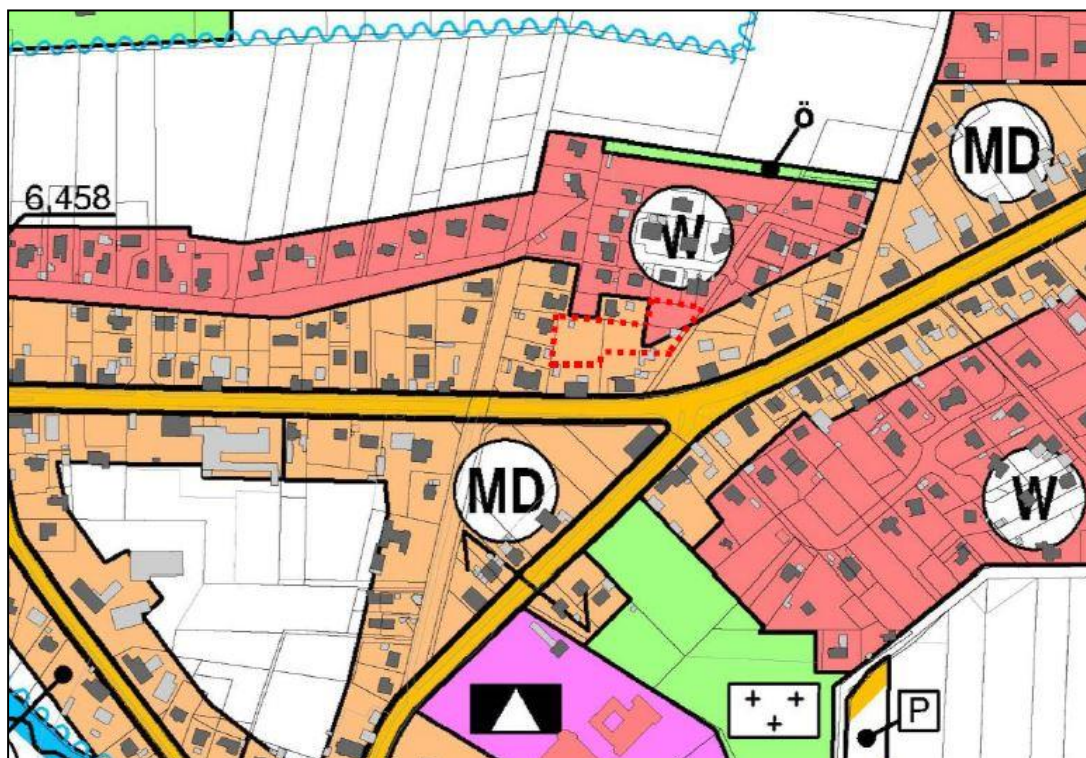


Abb. 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Fleckens Ottersberg (Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet befindet sich zum Teil im Südosten des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 48 „Quelkhorner Moorland - Erweiterung I“. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung soll dieser im östlichen Teil partiell aufgehoben werden. Zum Bebauungsplan Nr. 48 kann gesagt werden, dass der Bebauungsplan 1980 durch Beschluss des Rates des Fleckens Ottersberg aufgestellt wurde und eine ca. 4,3 ha große Fläche zum Inhalt hat.

Dieser B-Plan setzt zwei *Allgemeine Wohngebiete* (WA 1 (Nordwest) und WA 2 (Nordost)) und zwei *Dorfgebiete* (MD I (Südwest) und MD II (Südost)) fest.

Der B-Plan schreibt eine Mindest-Grundstücksgröße von 900 m² pro Haus vor.

Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist bei allen vier Teilgebieten gleich und liegt bei 0,25.

Die **Anzahl der maximal zulässigen Geschosse** ist ebenfalls im gesamten Plangebiet gleich und liegt bei eins.

Können in den festgesetzten Dorfgebieten lediglich Einzelhäuser gebaut werden, so sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser mit lediglich zwei Wohneinheiten erlaubt.

Im gesamten Plangebiet des B-Plans Nr. 48 ist eine abweichende Bauweise zulässig. D.h., dass 1. die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen der östlichen respektive der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden können, wenn gesichert ist, dass weder gemäß § 8 (2) NBauO der Nachbar ebenfalls an dieser Grenze baut oder dass er gemäß § 9 (2) NBauO Abstand einhält. Ferner ist Voraussetzung für Grenzbebauung, dass der an die Grenze Bauende keine Fenster oder sonstige Öffnungen vorsieht; dies gilt nicht für eine an öffentliche Flächen angrenzende; und 2. wird nicht an die östliche respektive nördliche Grundstücksgrenze gebaut, so sind Abstände gem. § 7 NBauO einzuhalten.

Außerdem wurden gesonderte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ferner gilt eine örtliche Bauvorschrift, welche die Erhaltung von Bäumen und die Bindung für Bepflanzung, die Firstrichtung, die Dachform, die zu nutzenden Materialien und Farben, die Fassadengliederung, Zäune, Einfriedungen und Müllboxen, Antennen, Ausnahmen für Energieversorgungsanlagen sowie Reklameschilder und Warenautomaten im Geltungsbereich reglementiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Quelkhorner Moorland - Erweiterung I“ werden für den östlichen Teil des Grundstücks „Quelkhorner Mittelweg 8“ (teilweise Flurstück 15/28) und für den nördlichen Teil der Flurstücke 15/3 und 15/12 aufgehoben und im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 156 „Lilienthaler Str. 2 und 4“ aufgenommen.

Nachfolgend eine Abbildung indem die Lage der Bebauungspläne Nr. 48 „Quelkhorner Moorland - Erweiterung I“ und Nr. 156 „Lilienthaler Straße 2 und 4“ angedeutet wird.

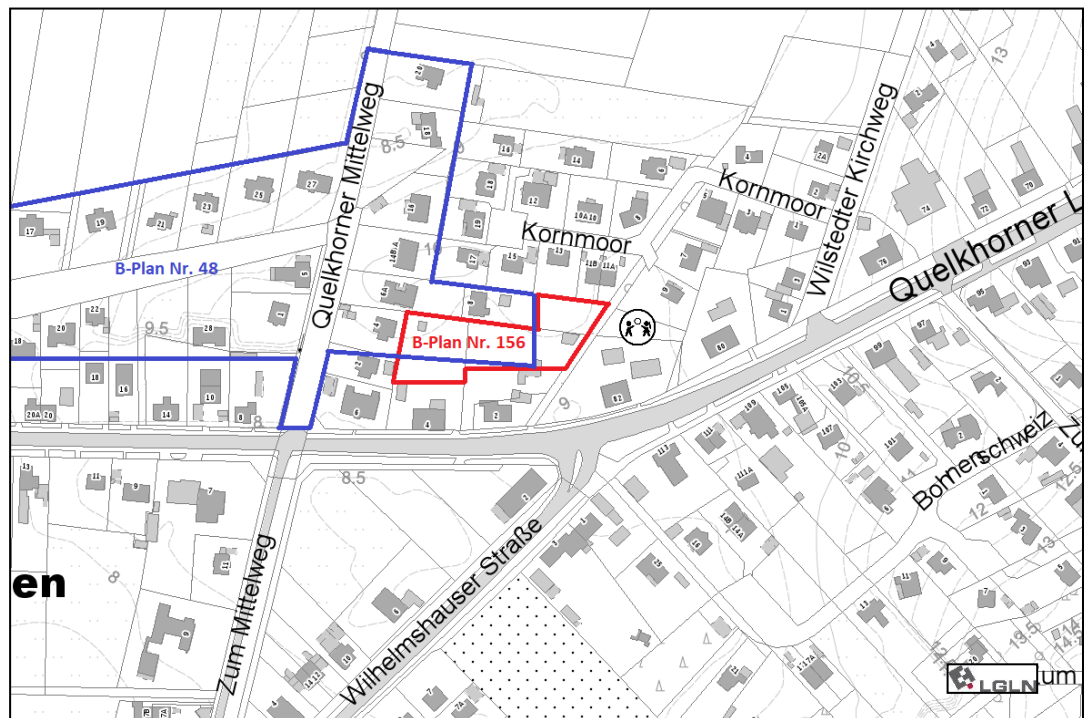


Abb. 5: Ausschnitt der Umweltkarte Niedersachsen mit eingezeichneten verbindlichen B-Plan Nr. 48 „Quelkhorner Moorland - Erweiterung I“ – Plangebiet B-Plan Nr. 156 „Lilienthaler Straße 2 und 4“ rot umrandet

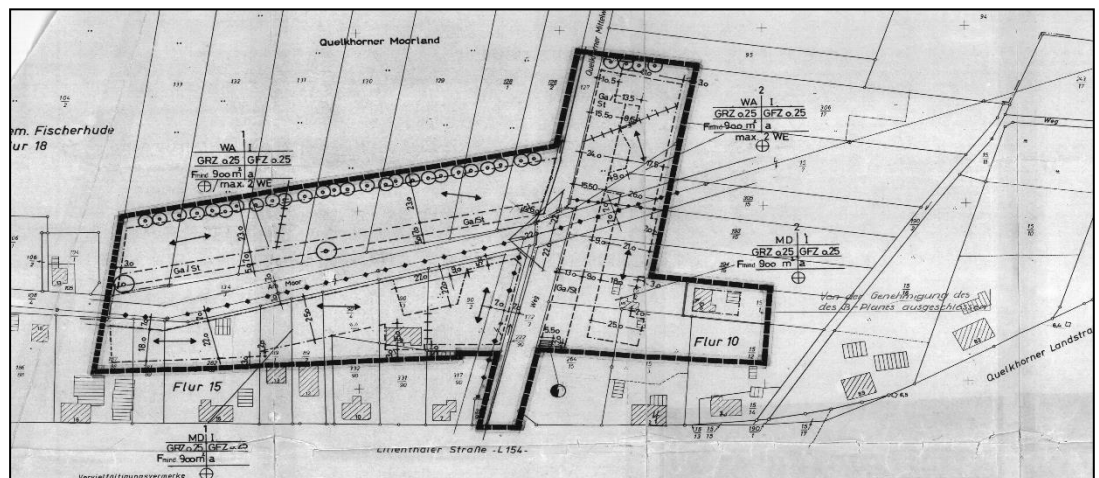


Abb. 6: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 48 „Quelkhorner Moorland - Erweiterung I“

Nördlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wilstedter Kirchweg“, welcher im Jahr 2006 in Kraft trat.

Dieser Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich fest. In diesen Gebieten wurde zudem die **GRZ** auf 0,3, eine offene Bauweise und Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), Grünflächen (öffentlich), Flächen zum Anpflanzen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger getroffen. Nachfolgend eine ausschnittsweise Darstellung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wilstedter Kirchweg“.

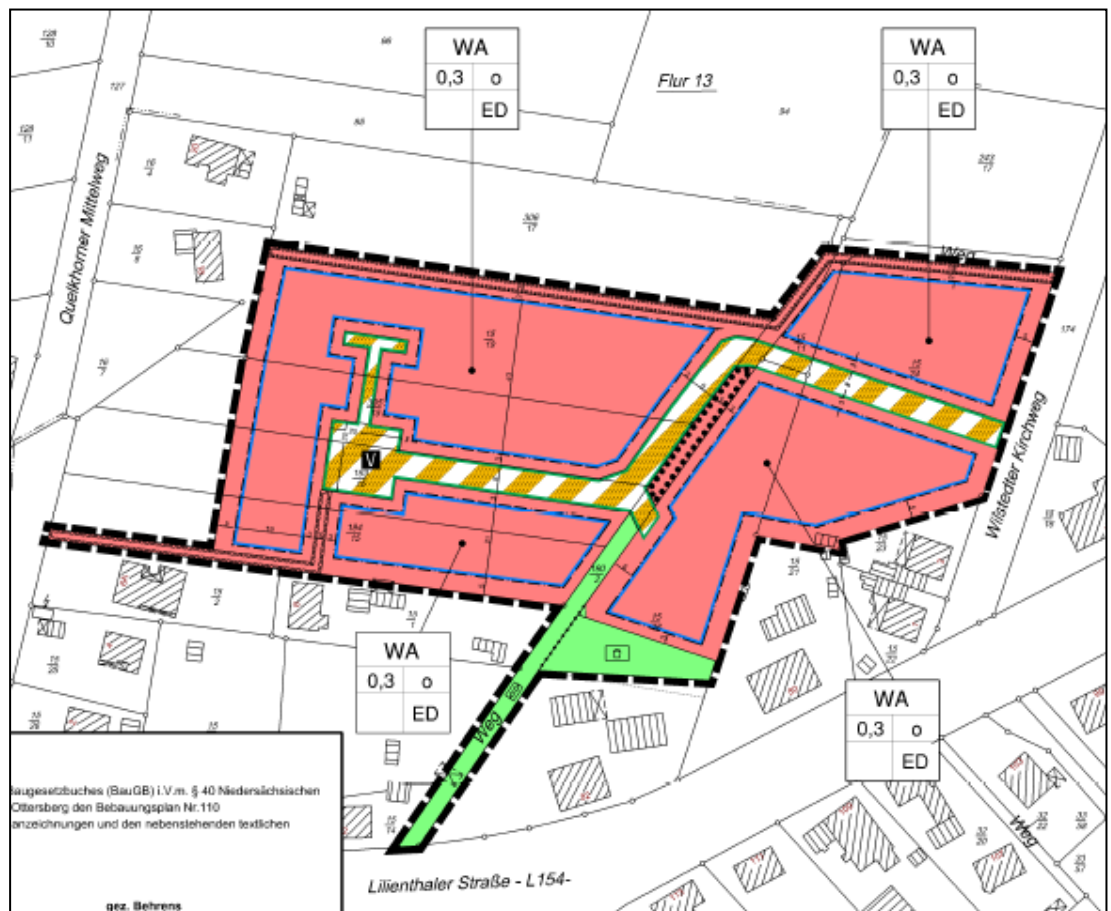


Abb. 7: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wilstedter Kirchweg“

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das räumliche Umfeld des Plangebietes wird durch dörfliche Strukturen mit Wohnbebauungen geprägt. Diese meist Einzel- oder Doppelhäuser stehen entlang der „Quelkhorner Landstraße“ und dem „Quelkhorner Mittelweg“ in der ersten Reihe. Nördlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich eine Bebauung in zweiter Reihe (Quelkhorner Mittelweg 8). Östlich des „Quelkhorner Mittelweges“ befindet sich weitere Wohnbebauung, welche entlang der Straße „Kornmoor“ steht. Diese Häuser sind ebenfalls Einzel- oder Doppelhäuser.

Südlich, westlich und nördlich wird der Geltungsbereich von Grundstücken, auf denen bereits Bebauung vorhanden ist, umschlossen. Östlich grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 156 an einen Fuß- und Radweg, welcher auf die Straße „Kornmoor“ führt. Auf der gegenüberliegenden Seite (östlich) des Fuß- und Radweges befindet sich ein Spielplatz.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass der vorliegenden Planung ist der Bedarf nach Wohnflächen.

Mit der vorliegenden Planung möchte der Flecken Ottersberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 Wohnbebauung errichten zu können. Diese ermöglicht es vorhandene Baulücken zu schließen und ist somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Daher hält der Flecken eine Aufstellung eines Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift für ein geeignetes Mittel, einen kleinen Teil im Südosten des B-Plans Nr. 48 aufzuheben und auf diesem Teil zusätzlich zu den angrenzenden Flächen neues Planrecht zu schaffen.

Durch die Planung findet eine Siedlungserweiterung in Anschluss (600 m Entfernung) zu einer wichtigen Infrastruktureinrichtung (Kindertagesstätte) statt, die insbesondere bei der Ansiedlung junger Familien und Menschen in der Familiengründungsphase von entsprechender Bedeutung sind. Die vorliegende Planung ermöglicht eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Hauptort des Fleckens in direktem Siedlungsanschluss, wodurch einer Innen- vor einer Außenentwicklung Vorrang gegeben wird.

Durch die vorliegende Planung ist somit eine nachhaltige Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung bzw. der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung möglich.

Durch die vorliegende Planung kann der im Flecken vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland in zentraler Lage nachgekommen werden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Darüber hinaus soll sich die weitere Bebauung an der Art der baulichen Nutzung im nahen Umfeld orientieren. Daher wird für die Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient und das im Flecken benötigte Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren stehen im Gebiet des Fleckens Ottersberg geeignetere Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung, die auch die anfallenden Publikumsverkehre besser aufnehmen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan Nr. 156 setzt eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,25 fest und orientiert sich somit an dem Maß des baulichen Umfeldes. Im B-Plan Nr. 48 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an dieser. Dies gewährleistet, dass sich die zukünftigen Bebauungen an den Bestand anpassen und gewährleisten ein homogenes Ortsbild.

7.2.2 Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Im Baugebieten beträgt die maximal **zulässige Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 4,5 m, die maximal **zulässige Firsthöhe** 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16

Abs. 6 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt der im Plangebiet festgesetzte Höhenfestpunkt, welcher bei einer Höhe von 9,56 m ü NHN liegt. Ausgenommen von den Festsetzungen bezüglich der Mindesttraufhöhe sind:

- Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Volumen von 50 m³,
- untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer und Stirnseiten von Krüppelwalmdächern) (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Durch diese Festsetzung kann ein einheitliches Ortsbild, welches sich in die umliegende Struktur der Wohnbebauungen einfügt, gewährleistet werden.

7.2.3 Mindestgrundstücksfläche

Die Mindestgrundstückgröße wird mit 700 m² festgesetzt werden. Dadurch soll eine effiziente Ausnutzung der zu bebauenden Flächen gewährleistet werden.

7.3 Bauweise

In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Dies gewährleistet, dass sich die zukünftigen Bebauungen städtebaulich in diesem Bereich einpasst.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als zusammenhängende Bauzone festgesetzt. Sie weist einen Abstand von 5 m zur Geltungsbereichsgrenze auf, mit Ausnahme der Geltungsbereichsgrenze im Osten. Im Osten weist die Bauzone einen Abstand von 3 m auf, weil sich anschließend ein Weg befindet und sich erst daran anschließend die nächsten Grundstücke östlich des vorliegenden Geltungsbereiches befinden.

7.5 Örtliche Bauvorschrift

Damit sich die künftigen Gebäude des Plangebietes, hinsichtlich ihrer Dacheindeckung (Materialien und Farbgebung) und der Dachform, in das gewachsene Ortsbild und die bestehenden Strukturen einfügen, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet ebenfalls die Anpassung an das städtebauliche Umfeld. Der Erlass der örtlichen Bauvorschrift erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO.

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.
2. Mansardendächer sind nicht zulässig.
3. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton, welche nicht glasiert sind, zulässig. Das gilt nicht für Vordächer und Wintergärten sowie für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.
4. Als Farbtöne des Dacheindeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Wintergärten, Vordächer sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.
5. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und –objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg wird das Plangebiet im nordöstlichen Bereich als *Wohnbaufläche* dargestellt, das übrige Plangebiet ist als *Dorfgebiet* gekennzeichnet. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht nur für den westlichen Bereich des Plangebietes. Hier sowie nordwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Quelkhorner Moorland - Erweiterung I“, die Festsetzungen hierfür sind Kapitel 4.3 zu entnehmen. Für das östliche sowie südliche Plangebiet liegt hingegen kein Bebauungsplan vor.

Im vorliegenden Fall ist als Planungsgrundlage daher einerseits vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 auszugehen, der für das westliche Plangebiet ein *Dorfgebiet* festsetzt und

¹ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

dies entsprechend planungsrechtlich zu berücksichtigen ist. Da andererseits für das verbleibende Plangebiet im östlichen sowie südlichen Bereich bisher kein Bebauungsplan vorliegt, ist hier für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter vom derzeitigen Ist-Zustand auszugehen.

Die vorgesehene Planung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lilienthaler Straße 2 und 4“ sieht nunmehr die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vor. Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, des Weiteren wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 sind in dessen Geltungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen auf naturschutzfachliche Belange zu erwarten. Dies ist begründet durch den direkten Lebensraumverlust, aber auch durch die höhere bzw. die nunmehr zulässige Versiegelung von Bodenstandorten in diesen Bereichen. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB ist allerdings keine naturschutzfachliche Kompensation notwendig.

Durch die rechtswirksame Festsetzung als *Dorfgebiet* ist im Bereich des westlichen Plangebietes eine bauliche Nutzung für landwirtschaftliche, wohn- sowie gewerbliche Zwecke aktuell bereits zulässig. Derzeitig wird das Plangebiet im östlichen und südlichen Bereich, welches keinem Bebauungsplan unterliegt, als Gartenfläche genutzt, zudem ist hier ein kleineres Nebengebäude vorhanden. Alle an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen weisen zu den Gebäuden dazugehörigen Gärten mit Rasenflächen und einzelnen Gehölzbeständen sowie Nebengebäude auf.

Dem Plangebiet kommt derzeit im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 mit der Festsetzung als *Dorfgebiet* in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** eine Bedeutung für wohn-, gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzung zu. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung ist auch im östlichen sowie südlichen Bereich ohne geltenden Bebauungsplan durch ein vorhandenes Nebengebäude sowie Gartenflächen eine Bedeutung für den Menschen gegeben. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des gesamten Plangebietes nicht vorhanden. Eine Bedeutung für die Erholung ist nur im Bereich der vorhandenen Gartenbereiche gegeben. Diese Erholungsfunktion ist allerdings als eingeschränkt einzustufen, da das Plangebiet nicht öffentlich zugänglich ist und nur von den Eigentümern oder Mietern in Anspruch genommen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der durch Schallimmissionen von der südlich angrenzenden „Lilienthaler Straße“ beeinflusst wird. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung als bebaubare Fläche kommt dem Plangebiet zukünftig weiterhin eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut Mensch erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf das Schutzgut **Flächen, Pflanzen und Tiere** wird dem Plangebiet im Bereich des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 48 mit der Festsetzung *Dorfgebiet* sowie des Weiteren dem Bereich ohne geltenden Bebauungsplan im östlichen sowie südlichen Plangebiet der Biotoptyp *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODS) zugeordnet. Auch den im Plangebiet vorhandenen Gartenbereichen sind keine traditionellen Gartenformen bzw. keine dorftypische Ruderalvegetation mehr zuzuordnen. Vielmehr handelt es sich um eher „modern“ gestaltete Gartentypen mit Rasenflächen, Zierbeeten und vereinzelt Gehölzvorkommen. Dem *Verstädterten Dorfgebiet* kommt hierbei nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen ist im Plangebiet der vorhandene Biotoptyp *Verstädtertes Dorfgebiet*, der durch das geplante *Allgemeine Wohngebiet* (WA) zumindest teilweise überplant wird. Da diesem Biotoptyp nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als

Lebensraum für Pflanzen und Tiere zukommt, handelt es sich bei einer Überplanung allerdings nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Bezogen auf das Schutzgut **biologische Vielfalt** ist für das beplante Gebiet das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen kennzeichnend. Die Gartengestaltung innerhalb des Biotoptyps *Verstädtertes Dorfgebiet* ist als insgesamt anthropogen überprägt anzusehen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen zudem nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen auch künftig im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der Festsetzung als *Dorfgebiet* im westlichen Bereich, der umgebenden Wohnbebauung sowie der südlich befindlichen „Lilienthaler Straße“ bereits anthropogen überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuordnen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 wird der Bestand der derzeitigen Nebengebäude planungsrechtlich gesichert sowie die Errichtung von weiteren wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird hierbei sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet der Bodentyp *Gley-Podsol* anzutreffen. Nach Angaben des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Verden (LANDKREIS VERDEN, 2008) handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um *Bereiche mit besonderen Werten von Böden*. Dem Schutzgut Boden wird dementsprechend in den bereits versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) bzw. in den unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im vorliegenden Plangebiet wird eine überbaubare Fläche mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche jeweils bis zu 50 % betragen darf. Demnach ist im Plangebiet eine maximale Versiegelung von 37,5 % möglich. Im insgesamt 3.652 m² großen Plangebiet sind daher Versiegelungen von bis zu 1.369,5 m² (3.652 m² x 0,375) zulässig.

Da im westlichen Plangebiet bislang der Bebauungsplan Nr. 48 rechtswirksam ist, ist in diesem Bereich bereits eine GRZ von 0,25 zulässig, die Überschreitungen dürfen hierbei bis zu 50 % betragen, so dass sich in diesem Bereich eine maximale Versiegelung von 37,5 % zugelassen wird. Bei einer Fläche von 1.872 m², die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 48 sowie zugleich im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 156 liegen, gelten daher 702 m² (1.872 m² x 37,5 %) als bereits zulässige Versiegelung.

Darüber hinaus sind Versiegelungen durch ein bestehendes Nebengebäude im östlichen Plangebiet auf einer Fläche von etwa 48 m² vorhanden, die ebenfalls bereits als zulässig gelten.

Demnach ergibt sich für das gesamte Plangebiet insgesamt eine potenziell zusätzlich versiegelbare Fläche von insgesamt 619,5 m² (1.369,5 m² - 702 m² - 48 m²). Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Zukünftig wird den versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und den unversiegelten Flächen weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des *Schutzgutes Boden* sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,5 vor. Somit würde sich ein Kompensationsbedarf von **309,75 m²** (871 m² x 0,5) errechnen. Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch keine Kompensationserfordernis.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** kommen keine Oberflächengewässer im Plangebiet vor. Der Nordarm der Wümme verläuft weiter südlich bzw. der Fischerhuder Moorgraben weiter nördlich des Geltungsbereiches, so dass sie sich daher außerhalb des Plangebietes befinden. Dem Schutzgut Wasser (hier Teilaspekt: Grundwasser) ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Zukünftig wird ein Teil der Oberfläche versiegelt, sodass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann, jedoch ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vor Ort zu bewirtschaften. Auf den unversiegelten Gartenflächen wird das Niederschlagswasser nach wie vor infiltrieren können. Dem *Schutzgut Wasser* (Teilaspekt: Grundwasser) kommt somit auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist derzeit im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches und weist bereits versiegelte Flächen auf. Auch durch die südlich verlaufende „Lilienthaler Straße“ bestehen Vorbelastungen in Form von Emissionen. Zukünftig wird das Plangebiet weiterhin überwiegend von Wohnbebauungen sowie Hausgärten geprägt sein. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe bzw. Tiefe der zukünftigen Bebauung, wird sich am Luftaustausch kaum etwas verändern. Somit wird dem *Schutzgut Klima / Luft* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das *Landschaftsschutzgebiet Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern (LSG-VER 55)* in einer Entfernung von rund 400 m südlich zum Plangebiet. Dieser Bereich ist gleichzeitig auch als FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (FFH Nr. 038) ausgewiesen. Da der Schutzzweck und die Erhaltungsziele sich jeweils auf Niederungsbereiche und die dafür typischen Arten beziehen und das Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung anthropogen geprägt ist, bleibt das Plangebiet bezüglich Schutzgebiete und -objekte somit ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden*. Insgesamt entstünde ein Kompensationsbedarf von **436 m²**, wenn diese Planung nicht nach § 13a BauGB erfolgen würde.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung wie bereits in Kap. 1 beschrieben nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der Gärten sind

Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume zu beachten. Hierzu erfolgte bezogen auf den derzeitigen Ist-Zustand eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch die bestehenden Siedlungsbereiche im Plangebiet selbst sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen widerspiegelt.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen diese im Vorfeld auf mögliche Höhlen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Verden abzustimmen.

Aufgrund der Gehölzstrukturen in den umliegenden Gartenbereichen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

Unabhängig hiervon wird allgemein auf die Beachtung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung evtl. Tötungen sollte, soweit möglich, eine ggf. notwendige Rodung zudem im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.

8.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der neu zu errichtenden Wohngebäude wird im Einzelfall über das jeweils vorgelagerte Grundstück erfolgen. Hierbei werden jeweils zur langfristigen Absicherung ggf. Wege- und Leitungsrechte zu veranlassen sein. Die neu geschaffenen Baumöglichkeiten betreffen jeweils bereits baulich genutzte Grundstücke. Dies bedeutet, dass der jeweilige Grundstücksbesitzer eine Errichtung von Neubauten nur dann in Erwägung ziehen wird, wenn eine Erschließung über die bereits genutzten Bereiche konfliktfrei gewährleistet werden kann. Eine gezielte Steuerung durch die Bauleitplanung ist hierfür nicht notwendig.

8.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird im Einzelfall über das jeweils vorgelagerte Grundstück erfolgen und ggf. durch Wege- und Leitungsrechte abgesichert (vgl. Kap. 8.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung).

Für das Plangebiet besteht ein guter Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz durch die Lage an der „Lilienthaler Straße“, die sodann auf die L 154 „Quelkhorner Landstraße“ führt.

Darüber hinaus befindet sich die Anschlussstelle der BAB 1 in knapp 9 km Entfernung entlang der L 168 in östlicher Richtung (Anschlussstelle Stuckenborstel). Somit ist der Anschluss an ein überregionales Straßennetz gesichert.

Laut der Internetpräsentation der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr besteht auf der „Quelkhorner Landstraße“ ein Verkehrsaufkommen von 4.900 Fahrzeugen am Tag und 200 Schwerverkehr-Fahrzeuge. Ein bedeutender Mehr- oder Neuverkehr wird es aufgrund der geringen Anzahl von neuen Wohnbebauungen nicht geben.

8.4 **Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden. Auf Höhe der westlich des Plangebietes liegenden Straße „Quelkhorner Mittelweg“ sowie der südlich gelegenen Straße „Lilienthaler Straße“ sind bereits Leitungen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes gemäß DVGVV-Arbeitsblatt W 405 kann über das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden erfolgen. Die Entnahme kann nicht zu jeder Zeit garantiert werden. Die Zuständigkeit für die Löschwasserversorgung verbleibt in der Hoheit und Verantwortlichkeit des Fleckens Ottersberg. Die jeweilige Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken ist so anzulegen, dass Fahrzeuge der Feuerwehr ohne Probleme auf die Grundstücke kommen können. Somit ist die Zufahrt mindestens 3,5 m breit anzulegen.

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Anschlussmöglichkeit bietet die Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg.

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 erfolgte Baugrunduntersuchung zeigt, dass in diesem Bereich Quelkhorns die Durchlässigkeit des Bodens ausreichend ist, um auf den Grundstücken das anfallende Oberflächenwasser zu versickern.

8.5 **Entsorgung**

Die Müllabfuhr wird zentral vom Landkreis Verden durchgeführt. Die Mülltonnen sind für die Leerung an die frei zugänglichen Gemeindestraßen zu stellen.

8.6 **Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird von bestehenden Wohnbebauungen umschlossen. Daher ist davon auszugehen, dass keine Konflikte bezüglich eventueller Immissionen zu erwarten sind.

9. **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

Besonderer Artenschutz

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Arten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen 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.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlichen ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Bodendenkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherige Ausgrabung muss gerechnet werden.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

10.

RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

