

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 131
„Verdener Straße 61“
des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2015

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Ziele der Raumordnung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Städtebauliches Konzept	8
2. Art der baulichen Nutzung	8
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4. Private Grundstückszufahrt und Leitungsrecht	10
5. Private Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzfläche“, Erhaltungsbindung	11
6. Flächenübersicht	11
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1. Maßnahmen - Kosten	12
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	13
1. Erschließung	13
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung	15
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	16

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	17
1. Einleitung	17
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	17
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	18
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
d) Wald / Waldumwandlung	25
e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
VII. Private Belange	28
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	28
IX. Verfahrensvermerke	29

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Eigentümer nach erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ihres Wohngrundstücks Verdener Straße 61. Der Flecken Ottersberg hat für das Grundstück bereits die **25. Änderung seines Flächennutzungsplans, 1. Teiländerung**, aufgestellt, mit der der Nordteil des Grundstücks als Wohnbaufläche dargestellt wird (vgl. den Plan auf S. 6). Die 25. Änderung wurde bereits am 01.12.2010 vom Landkreis Verden genehmigt aber mit der Maßgabe, dass die Genehmigung erst nach Vorlage der fehlenden Waldumwandelungsgenehmigung als erteilt gilt. In Absprache mit dem Landkreis sollen die notwendigen Voraussetzungen für die Waldumwandlung in einem Bebauungsplan geschaffen werden. Dadurch entfällt die Waldumwandelungsgenehmigung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG).

Das Grundstück Verdener Straße 61 ist bisher mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Sie sollen beseitigt werden. An ihrer Stellen sollen ca. 6 Einfamilienhäuser gebaut werden, die von der Verdener Straße (L 155) durch einen Privatweg erschlossen werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind Einfamilienhäuser, die sich an die vorhandenen Wohnhäuser an der Straße „Im Holze“ so anschließen, dass eine harmonische Erweiterung der Ortslage entsteht. Die geplante Bebauung soll durch eine private Stichstraße erschlossen werden. Die Bäume des im Süden angrenzenden Waldes dürfen die Wohngrundstücke nicht gefährden.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs im Ortsteil „Am Bahnhof“.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wird nur das Grundstück Verdener Straße Nr. 61 in einer Breite von 85 m, gemessen vom Südrand der Baugrundstücke an der Straße „Im Holze“ einbezogen. Die Grenze im Norden, Westen und Osten ist durch vorhandene Nutzungen vorgegeben:

- Den Nordrand bilden die Wohngrundstücke an der Straße „Im Holze“.
- Den Westrand bildet die Verdener Straße (L 155).
- Den Ostrand bildet der Tütenbrooksgaben.

Der Südrand ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung und dem Erfordernis, den Waldrand so zu regeln, dass keine Gefahr für die Wohngrundstücke entsteht. Für die geplanten Wohngrundstücke wird die Südgrenze im Abstand von 55 m von der Nordgrenze festgesetzt. In dieser Breite wird das Plangebiet bereits als Wohngrundstück genutzt und in dieser Breite wird es im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die übrigen 30 m sind Waldrand.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten. An der Nordseite und an der Westseite, auf der anderen Seite der Verdener Straße liegen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, so wie sie im Plangebiet entstehen sollen. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich dort nicht.

An der Ost- und Südseite liegt Laubwald, der bisher und auch in Zukunft durch die Wohngrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt werden, der das Plangebiet mit der 25. Änderung, 1. Teiländerung, als „Wohnbaufläche“ (W) darstellt. Vgl. die folgende Planzeichnung!

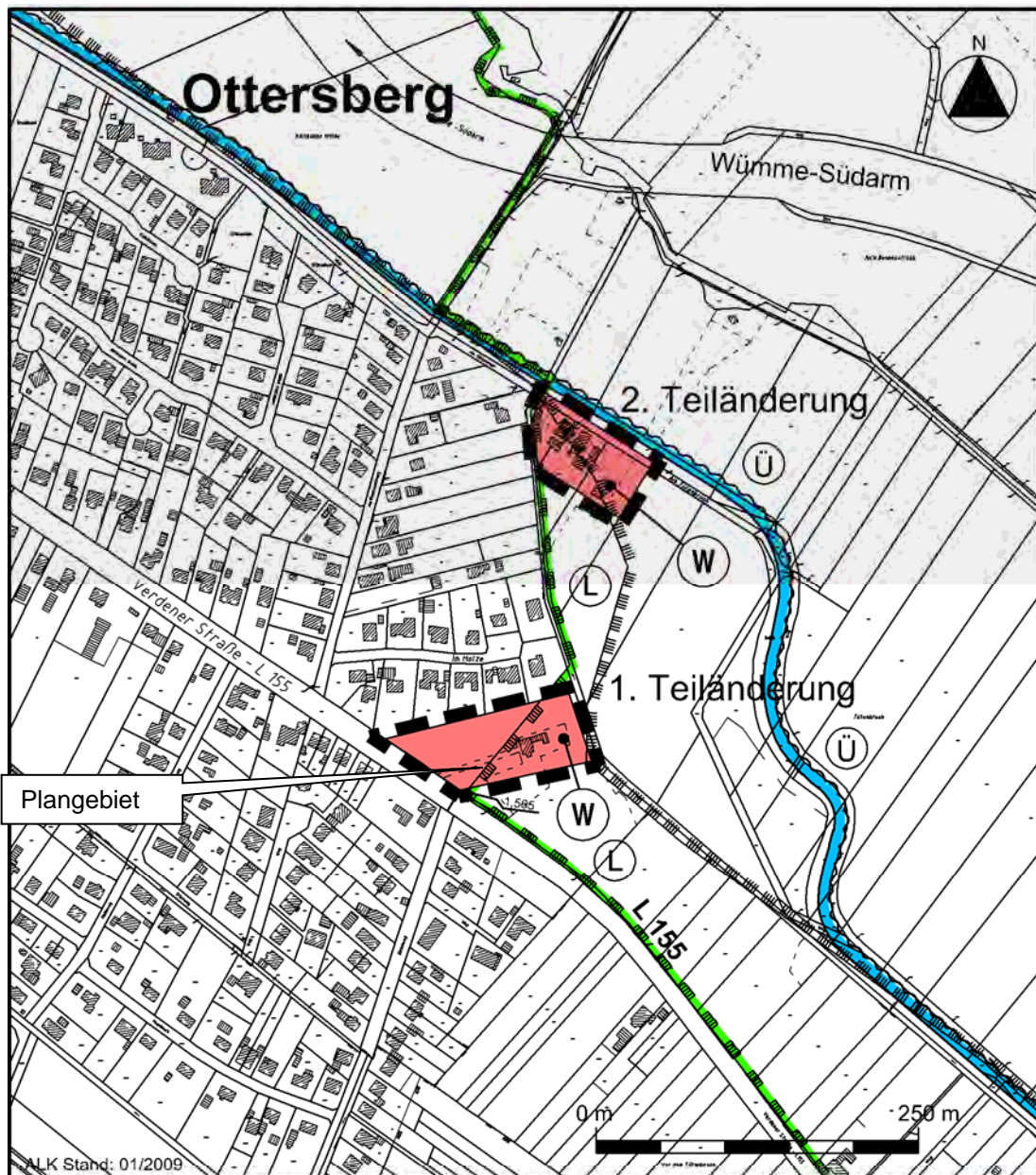
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131 „Verdener Straße 61“ weichen davon folgendermaßen ab:

- An der Verdener Straße und am Tütenbrooksgaben werden Streifen als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt.
- Für die geplante Stichstraße wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt“ festgesetzt.

Diese Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 131 „Verdener Straße 61“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der räumliche Geltungsbereich liegt von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben. Die Nachbargemeinden werden daher auch nicht gem. § 4 BauGB beteiligt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2009 GLT LGN

<p>Planzeichenerklärung</p> <p> Wohnbaufläche</p>	<p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 25. Änderung</p>
<p>Nachrichtliche Übernahme</p> <p> Grenze Landschaftsschutzgebiet "Wümmewiesen und Walleetal"</p> <p> Grenze FFH-Gebiet Nr. 38</p> <p> Grenze Überschwemmungsgebiet "Wümme-Südarm"</p> <p> Ortsdurchfahrtsgrenze</p>	<p align="center">25. Änderung des Flächennutzungsplans des Flecken Ottersberg</p> <p align="center">Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg, Otterstedt</p> <p align="center">Ostrand Ortsteil Bahnhof</p>

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans ist genehmigt aber noch nicht wirksam.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 1,02 ha**.

Das Grundstück im Plangebiet ist Privateigentum.

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle von Westen nach Osten. An der Verdener Straße liegt die Geländehöhe bei ca. 12 m üNN und am Tütenbrooksgaben bei ca. 10,5 m üNN. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet des Tütenbrooksgaben, der nördlich des Plangebiets in die Wümme fließt.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit dem vorhandenen Wohnhaus geht der Flecken Ottersberg davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die der Flecken Ottersberg besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Die Flächen im Plangebiet werden bisher als Wohngrundstück und als Gehölz genutzt.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Im Plangebiet gibt es das Wohnhaus Verdener Straße 61 und ein Stallgebäude, die für die künftige Nutzung des Plangebiets abgebrochen werden sollen.

Die Freiflächen im Nordteil des Plangebiets (Tiefe 55 m) werden als Hausgarten genutzt. Dazu gehören auch Laubbäume und Sträucher, die um die Gebäude ein Gehölz bilden. Vgl. dazu das **Luftbild** im Umweltbericht auf S. 19! Der Landkreis Verden sieht das Gehölz als „Wald“ im Sinne des NWaldLG an, für dessen (teilweise) Beseitigung eine Waldumwandlungsgenehmigung oder der Bebauungsplan erforderlich sind. Die Freiflächen im Südteil des Plangebiets (Tiefe 30 m) sind Teil des nach Süden anschließenden Waldes.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Einzelnen unten in Abschnitt VI. Umweltbericht (S. 17 ff.) behandelt.

Die Verdener Straße (L 155) an der Westseite des Plangebiets ist ausgebaut mit einem Geh- und Radweg zwischen Fahrbahn und Plangebiet an der Seite des Plangebiets. Die Ortsdurchfahrt endet an der Einmündung des Birkenweg. Die vorhandene Zufahrt des Grundstücks Verdener Straße 61 liegt damit innerhalb der Ortsdurchfahrt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde vom Planbearbeiter ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende **Bebauungsvorschlag**. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die Verdener Straße (L 155) bildet die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Die neuen Wohngrundstücke im Plangebiet erweitern das Wohngebiet „Im Holze“ nach Süden.
- Im Plangebiet gibt es Bäume und Sträucher, die an der Verdener Straße und am Tütenbrooksgaben zur Eingrünung des geplanten Wohngebiets erhalten bleiben sollen.
- Im gesamten Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung nördlich des Plangebiets harmonisch ergänzen. Die Wohnhäuser sollen als Einzelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen.
- Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung verbunden sind, soll außerhalb des Plangebiets erfolgen.
- Das Gehölz am Südrand des Plangebiets muss so gestaltet werden, dass von den Bäumen keine Gefahr für die Wohngrundstücke ausgeht.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

- Zur Verkehrserschließung ist eine Stichstraße als private Grundstückszufahrt geplant. Sie liegt so, dass die vorhandene Zufahrt von der Verdener Straße genutzt wird.
- Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Süden ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.
- Am Westrand an der Verdener Straße ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen geplant. Er sorgt für eine Eingrünung des Wohngebiets. Ein weiterer Pflanzstreifen ist am Tütenbrooksgaben geplant.

2. Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets. Insgesamt können etwa sechs Wohngrundstücke entstehen. Vgl. den Bebauungsvorschlag! Er zeigt eine mögliche Parzellierung und Bebauung des Plangebiets. Andere Nutzungen sollen nicht ermöglicht werden. Die geplanten Wohngrundstücke werden daher als „**Reines Wohngebiet**“ (WR) festgesetzt.



3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es wird daher eine **Grundflächenzahl von 0,20** und eine **Gebäudehöhe von 9,50 m** zugelassen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann so verzichtet werden. Das erspart Auseinandersetzungen über die Frage, ob ein ausgebautes Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,2 kann also durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,1 überschritten werden. Aus der Sicht des Fleckens reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Um eine der GRZ von 0,2 entsprechende Grundstücksgröße zu gewährleisten, wird für die Grundstücke eine **Mindestgröße von 800 m²** vorgeschrieben.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird **„offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“** festgesetzt. Das reicht aber allein nicht aus, um den Bau von Einfamilienhäusern zu erreichen; denn solange die Grundstücke nicht geteilt werden, gelten auch Doppelhäuser und Reihenhäuser planungsrechtlich als „Einzelhäuser“.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einfamilienhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) auf zwei** begrenzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt,

- dass zur Grünfläche an der Verdener Straße und zum Südrand mit dem vorhandenen Baumbestand ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird, und
- dass zur Grundstückszufahrt und zum Pflanzstreifen am Ostrand ein Abstand von 3,0 m verbleibt.

4. Private Grundstückszufahrt und Leitungsrecht

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Verdener Straße (L 155), die innerhalb der Ortsdurchfahrt auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Sie ist vorhanden und wurde daher nicht in das Plangebiet einbezogen. Die Verdener Straße erschließt bereits das vorhandene Grundstück Verdener Straße Nr. 61.

Für die weitere Verkehrserschließung des Plangebiets ist eine **private Grundstückszufahrt** geplant, die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wird. Die Einmündung in die Verdener Straße ist an der Stelle geplant, an der die vorhandene Zufahrt des Grundstücks Verdener Straße 61 liegt. Ihre Lage wurde eingemessen. Die **Breite von 5,0 m** reicht für die Wohngrundstücke aus. Sie erlaubt einen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw. Eine Breite, die die Begegnung von zwei Lkw ermöglicht, hält der Flecken Ottersberg nicht für erforderlich, da eine Begegnung von zwei Lkw vermieden werden kann.

Der Landkreis Verden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen (Schreiben vom 01.07.2014), dass der Flecken Ottersberg sicherstellen muss, dass die private Zufahrt auch nutzbar sein wird („Baulasten“). Aus der Sicht des Flecken Ottersberg ist das Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Da das Plangebiet nur einem Eigentümer gehört, wird es keine Schwierigkeiten bereiten, die erforderlichen Voraussetzungen für die

geplante Bebauung zu schaffen. Ohne eine nutzbare Zufahrt ist die Erschließung nicht gesichert und eine Bebauung nicht zulässig.

Das Müllfahrzeug soll nicht ins Plangebiet fahren. Die künftigen Bewohner müssen ihren Müll zur Verdener Straße bringen. Dort wird ein **Mülltonnenstandplatz** festgesetzt.

In der Verdener Straße liegen die Leitungen und Kanäle zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet. In der geplanten Stichstraße können die Leitungen und Kanäle verlegt werden, die die geplanten Wohngrundstücke erschließen.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert an Ort und Stelle. Dabei soll es auf den Wohngrundstücken bleiben. Das Wasser von der Zufahrt und Wasser, das bei extremen Wetterereignissen nicht versickert, z. B. gefrorener Boden und Schneeschmelze, soll in den Tütenbrooksgaben abgeleitet werden, der das Plangebiet im Osten begrenzt. Dafür wird vom Ende der Zufahrt bis zum Graben eine Fläche festgesetzt, die mit einem **Leitungsrecht** für die Ableitung des Wassers zu belasten ist.

5. Private Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzfläche“, Erhaltungsbindung

Zur Eingrünung des Plangebiets wird an der Verdener Straße ein Streifen von 10 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt. In diesem Streifen soll der vorhandene Baumbestand erhalten werden.

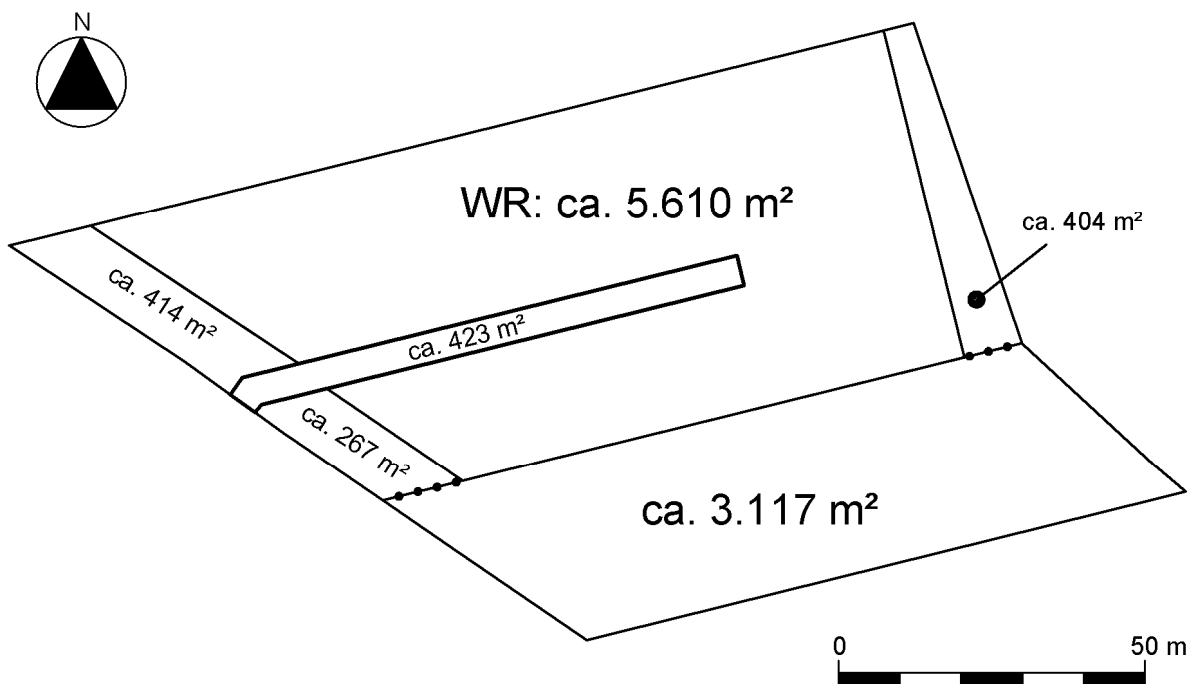
An der Ostseite des Plangebiets am Tütenbrooksgaben wird ebenfalls ein Pflanzstreifen festgesetzt, um den Randbereich des Grabens zu erhalten.

Die vorhandenen und die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das wird entsprechend festgesetzt.

Am Südrand der geplanten Wohngrundstücke wird ein 30 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche (ohne Bäume)“ festgesetzt. Damit wird eine Forderung erfüllt, die der Landkreis Verden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben hat (Schreiben vom 01.07.2014). Die Gehölzfläche muss so gestaltet werden, dass von ihr keine Gefahren für die angrenzenden Wohngrundstücke ausgehen. Das wird entsprechend festgesetzt.

6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Reines Wohngebiet		5.610	54,8%
private Grünflächen mit Pflanzbindungen		1.085	10,6%
private Grünfläche "Gehölzfläche"		3.117	30,5%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Grundstückszufahrt"		423	4,1%
Gesamtfläche		10.235	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Für die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke sind private Anlagen (Grundstückszufahrt, Kanäle und Leitungen) vorgesehen. Maßnahmen des Flecken Ottersberg zur Durchführung des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Für den Flecken Ottersberg entstehen auch keine Kosten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche, die bebaut werden soll, kann von den Eigentümern ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt durch die Verdener Straße (L 155) und die private Grundstückszufahrt. Die Einmündung der Grundstückszufahrt in die L 155 liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, hat dazu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 27.06.2014):

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Auflagen und Bedingungen beachtet werden:

1. Im Hinblick auf die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebiets zur Landesstraße 155 ist das weitere Vorgehen zwischen dem Landkreis Verden -untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, dem Flecken und der hiesigen Straßenbauverwaltung einvernehmlich abzustimmen.
Hierzu wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie ein Querschnitt im Maßstab 1: 50 erforderlich. In dem Lageplan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen.
2. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.
Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.
3. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der L 155 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Flecken und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
4. In dem Knotenpunktbereich L 155 „Verdener Straße“/Planstraße „Wohngebiet“ bei km 1,530 (Abs. Nr. 80/Station 1416) innerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen des Flecken Ottersberg sind Sichtdreiecke gem. RAS 06 mit den Schenkellängen 10 m/70 m nachzuweisen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

6. Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße 155 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-128- abzustimmen.
7. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Der Flecken Ottersberg hat dazu folgendermaßen Stellung genommen:

1. Die Gestaltung der Einmündung des Privatwegs in die L 155 wird mit der Behörde abstimmt. Das ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans
2. Die Sicherheitsaudits sind Sache der Durchführung des Bebauungsplans.
3. Die angegebene Vereinbarung wird rechtzeitig abgeschlossen.
4. Zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Grenze des Plangebiets verläuft ein Radweg, so dass das notwendige Sichtfeld für die Anfahrsicht (RAS-K-1, Ziffer 3.4.3) außerhalb des Plangebiets innerhalb des Straßenflurstücks zur Verfügung steht. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Auch das Sichtfeld für die bevorrechtigten Radfahrer auf dem Radweg steht außerhalb des Plangebiets zur Verfügung.
5. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
6. Neuanpflanzungen werden abgestimmt.
7. Der L155 wird kein Brauch- und Oberflächenwasser zugeführt.

Das Plangebiet wird an das Fernmeldenetz der **Deutschen Telekom AG**, an das Elektrizitätsversorgungsnetz des **Elektrizitäts-Werks Ottersberg**, an das Wasserversorgungsnetz des **Trinkwasserverbandes Verden** angeschlossen. Das Schmutzwasser wird bisher in einer Grundstückskläranlage gereinigt und anschließend auf dem großen Grundstück versickert. Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Flecken Ottersberg ist möglich. Er wird vom Flecken aufgrund des bestehenden Anschluss- und Benutzungszwangs für neue Bauvorhaben verlangt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 07.11.2014):

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Flecken Ottersberg hat der Deutschen Telekom Technik GmbH darauf geantwortet, dass ihr Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Der Trinkwasserverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt (Schreiben vom 16.06.2014), dass ihm zur Versorgung des Plangebiets für die private Zufahrt eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zu gewähren ist. Das ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

Die **Löschwasserversorgung** wird mit der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Der Trinkwasserverband hat darauf hingewiesen, dass Hydranten zur Erstbrandbekämpfung unterstützend genutzt werden können, dass eine bestimmte Entnahmemenge von ihm aber nicht zugesichert werden kann. Die Freiwillige Feuerwehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 07.07.2014) erklärt, dass am Ende der Stichstraße ein Unterflurhydrant und ein Bohrbrunnen vorzusehen sind, um die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Diese Forderung wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

Die **Stadtwerke Achim AG** als Träger der Gasversorgung haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt (Schreiben vom 30.06.2014), dass bei der Erschließung der Grundstücke über eine private Grundstückszufahrt vor der Verlegung von Gasleitungen auf privaten Grundstücken rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Achim AG in das Grundbuch eingetragen werden müssen. Das ist Sache der Durchführung der Planung. Die Stadtwerke haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung außerdem darum gebeten (Schreiben vom 01.12.2014), dass ihnen der Beginn der Erschließungsmaßnahme ca. 8 Wochen im Voraus mitgeteilt wird, damit sie rechtzeitig planen können.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist gewährleistet. Das Oberflächenwasser versickert an Ort und Stelle. Der Landkreis Verden hat im Aufstellungsverfahren für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans aber darauf hingewiesen (Stellungnahme vom 14.08.2009), dass bei Wümmehochwasser die Niederschlagsversickerung nicht gewährleistet ist. Ein Grundwasserflurabstand von 1,0 m und mehr zwischen Sohle der Versickerungsanlagen und höchstem Grundwasserstand könne nicht eingehalten werden. Damit könne bei der Erschließung einer Versickerung nicht zugestimmt werden. Das sei bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Aus der Sicht des Flecken Ottersberg grenzen die betroffenen Grundstücke an den Tütenbrooksgaben. Wenn bei Wümmehochwasser eine Versickerung des Niederschlags nicht möglich ist, kann es in den Graben abgeleitet werden. Der Landkreis Verden hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen (Schreiben vom 03.12.2014), dass die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser in den Tütenbrooksgaben einer wasserrichtlichen Genehmigung bedarf. Die Entwässerungsanlagen müssten dargestellt, hydraulisch nachgewiesen und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Verden vorgelegt werden.

Der Wümme-Wasserverband hat dazu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 03.07.2014):

wir weisen darauf hin, dass der geplante Pflanzstreifen am Gewässer die Unterhaltung nicht einschränken darf.
Wir weisen darauf hin, die Einleitstelle in den Vorfluter so zu sichern, dass weder Sohl- noch Böschungserosionen an der Einleitstelle selbst, oder Ober- und Unterstrom der Einleitungsstelle zu besorgen sind. Es ist sicherzustellen, dass mit dem einleitenden Wasser kein Sand in den Vorfluter gelangt und die hydraulischen Randbedingungen des Vorfluters zwingend einzuhalten sind. Sollten wider Erwarten, auf Grund der obigen Maßnahme, dennoch Erschwernisse bei der Unterhaltung des Gewässers auftreten, werden die daraus resultierenden Mehrkosten geltend gemacht.

Die Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Nach dem Bebauungsvorschlag (S. 9) können **6 Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur **Befriedigung der Wohnbedürfnisse** in der Ortschaft Ottersberg des Flecken Ottersberg. Das ist das **wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Schädliche Umwelteinwirkungen gibt es im Plangebiet nicht. Der Verkehrslärm der Verdener Straße (L 155) hält die Immissionsgrenzwerte ein. Vgl. dazu im Umweltbericht Abschnitt VI.2.b), Schutzgut „Mensch“!

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von 6 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in **Ottersberg** gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde sowie die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 „Verdener Straße 61“ liegt am Südrand des Ortsteils „Bahnhof“ der Ortschaft Ottersberg. Das Plangebiet ist rd. 1,02 ha groß.

Ziel des Bebauungsplans sind ca. 6 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Ottersberg.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt.

Die geplante Verkehrserschließung erfolgt durch einen Stichweg (private Grundstückszufahrt), der von der Verdener Straße (L 155) an der Stelle abzweigt, an der die vorhandene Grundstückszufahrt liegt.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind am West- und Ostrand des Plangebiets Pflanzstreifen aus Laubgehölzen geplant, die bereits weitgehend vorhanden sind (vgl. das Luftbild auf S. 19). Am Südrand muss der Wald so gestaltet werden, dass von ihm keine Gefahren für die angrenzenden Wohngrundstücke ausgehen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet sind Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Die Wohngrundstücke sind eine schutzbedürftige Nutzung. Ihr Schutzanspruch ist im Bundes-Immissionsschutzgesetz und den Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu geregelt: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

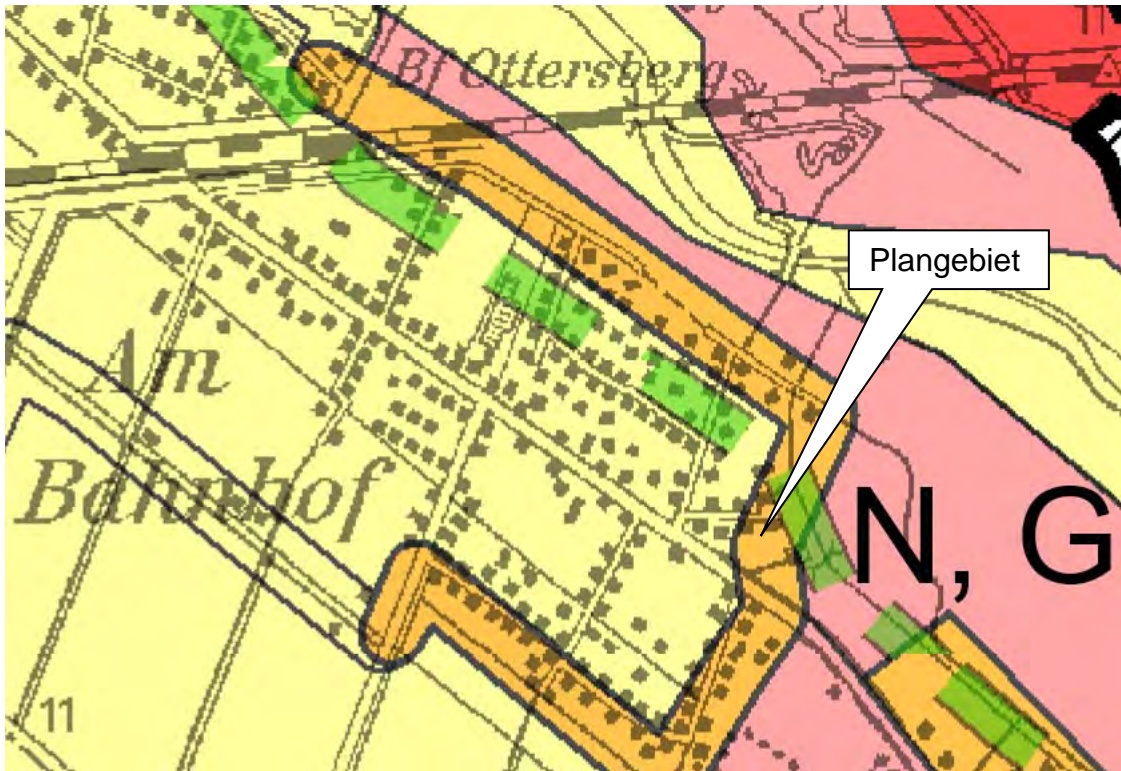
Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Für die Waldumwandlung gilt das Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsplan des Flecken Ottersberg und den Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden (LRP). Aus beiden ergeben sich keine speziellen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet. Sonstige Pläne gibt es für das Plangebiet nicht.

In der Karte 4: Zielkonzept des LRP ist das Plangebiet mit dem übrigen Ortsrand des Ortsteils „Bahnhof“ der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ zugeordnet (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Das Ziel wird beachtet.



Ausschnitt aus Karte 4: Zielkonzept
des Landschaftsrahmenplans 2008 des Landkreises Verden (o. Maßstab)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

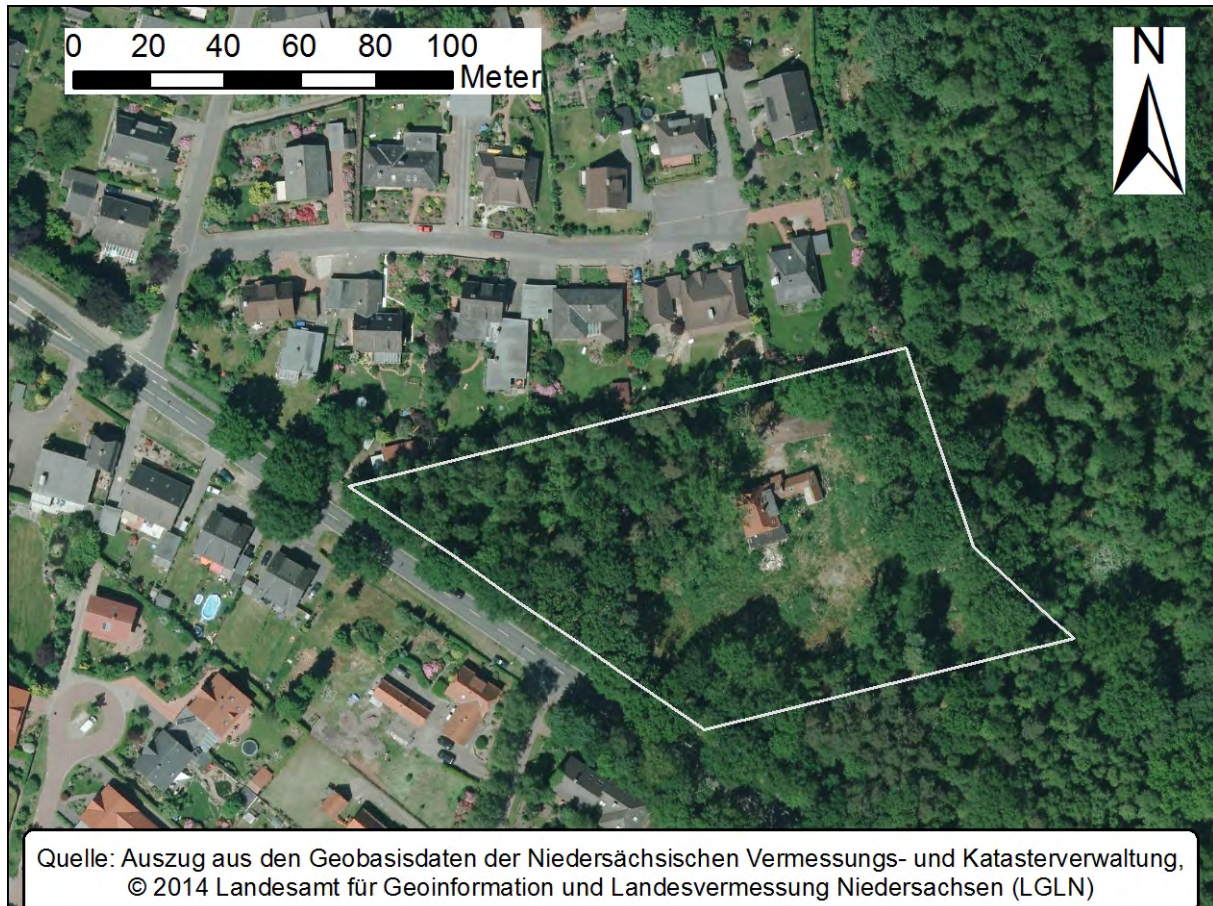
Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die Wohnbebauung anders genutzt wird,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Wohngrundstücke ersetzt wird.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben

hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), das inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet.

Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Wohngrundstück genutzt. Es gibt ein Wohnhaus, ein Stallgebäude und umfangreichen Baumbestand. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!**



Luftbild vom Plangebiet „Verdener Straße 61“ und seiner näheren Umgebung mit der Grenze des Plangebiets (weiße Linie) (Bildflug 1. Mai 2012)

Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Der Boden im Plangebiet ist nach den aktualisierten Hinweisen kein „Boden mit besonderer Bedeutung“. Durch die vorhandenen Gebäude sind 183 m² versiegelt. Durch die Zufahrt (Länge ca. 65 m) sind weitere ca. 130 m² versiegelt.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird durch die Wohnnutzung nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Fläche im Plangebiet zuzurechnen ist. Der Teil des Plangebiets mit dem Wohnhaus gehört nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (6. Aufl. Stand: März 2004) zum Biotoptyp „locker bebautes Einzelhausgebiet“ (OEL). Der Teil des Plangebiets mit dem Gehölzbestand gehört zum Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus überwiegend

einheimischen Baumarten“ (HSE). Er wird vom Landkreis als „Wald“ im Sinne des NWaldLG eingestuft.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind bei der Realisierung von Bauvorhaben (z. B. Baufeldfreimachung, Abriss, Umbau) zu beachten. Auf der Planungsebene des Bebauungsplans ist aber zu prüfen, ob der Bebauungsplan durchführbar ist, ohne dass artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden.

Der Flecken Ottersberg hat eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Danach könnten von der Durchführung des Bebauungsplans Fledermäuse betroffen sein, die die betroffenen Bäume als Quartier nutzen. Am 20.01.2015 wurde eine Begehung zur Kontrolle auf Fledermausvorkommen bzw. Fledermausquartierpotenzial durchgeführt. Ergebnis:

Es handelt sich überwiegend um vitale Bäume mit wenig Totholzanteil. Bei der Begehung konnten lediglich in einer Kiefer zwei kleine Astlöcher ausgemacht werden.

Die Astlöcher wiesen allerdings keine erkennbaren Spuren von Fledermäusen auf. Für eine Nutzung als Wochenstubenquartiere waren diese aufgrund ihrer geringen Größe ebenfalls nicht geeignet.

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Wohnbau- sowie der Verkehrsflächen werden nicht erhalten. Hier vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten entfallen. Im Westen und Osten des Plangebietes bleibt der vorhandene Baumbestand im Rahmen von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ erhalten.

Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist im Hinblick auf Fledermäuse durch eine Fällung der Bäume nicht zu erwarten.

Eine Rodung der Bäume vor Beginn der Brut- und Setzzeit kann dem Verbot der Tötung von Vögeln entgegen wirken. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird dies geregelt.

Der Bebauungsplan ist also durchführbar, ohne dass die Verbote des Artenschutzes verletzt werden.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Westen und Norden von der Verdener Straße (L 155) und von Wohngrundstücken umgeben und
- im Osten und Süden von Wald.

Das Plangebiet gehört aufgrund des bereits vorhandenen Wohnhauses zum Übergangsbereich zwischen der Ortslage des Ortsteils „Bahnhof“ und der freien Landschaft.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Statt des bisher vorhandenen Wohnhauses werden durch den Bebauungsplan ca. 6 Wohnhäuser ermöglicht. Für diese Erweiterung der baulichen Nutzung muss ein erheblicher Teil des Gehölzbestandes beseitigt werden. Das führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. In einem Teil des Plangebiets wird der Boden durch die Wohnhäuser und die Zufahrt versiegelt. Für die Wohngrundstücke ergibt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 eine zulässige

Bodenversiegelung von rd. 1.680 m² (= 5.610 m² x 0,3). Für die Zufahrt kommen rd. 420 m² hinzu. Bereits versiegelt sind rd. 310 m². Insgesamt ist also mit einer Zunahme der **versiegelten Fläche von rd. 1.800 m²** zu rechnen.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Am Ostrand verläuft der Tütenbrooksgraben. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet wie bisher versickern. Bei Hochwasser kann eine Ableitung in den Tütenbrooksgraben erforderlich werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

Der Landkreis Verden hat dazu im Rahmen der öffentlichen Auslegung erklärt (Schreiben vom 03.12.2014), dass neben der Versickerung auch die Ableitung des Regenwassers in offenen naturnah gestalteten Mulden grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorrufen. Hier seien entsprechende Festsetzungen erforderlich, um die abschließende Bearbeitung der Eingriffsregelung zu dokumentieren; Willenserklärungen in der Begründung seien nicht ausreichend. Da für die Entwässerungsanlagen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird, kann der Landkreis als Untere Wasserbehörde dafür sorgen, dass die Anlagen so gestaltet werden, dass sie keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher entbehrlich.

Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Da das Plangebiet als Wohngrundstück genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“ gering. Das Schutzgut „Pflanzen“ wird durch die Beseitigung des Gehölzbestandes, die für die geplanten Wohnhäuser erforderlich wird, erheblich beeinträchtigt. Dafür wird ein Ausgleich notwendig.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, wird als Wohngrundstück genutzt. Er ist damit Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird durch die Erweiterung der baulichen Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt.

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Dessen Erhaltungsziele und Schutzzwecke werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet berührt kein europäisches Vogelschutzgebiet.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die bei der Nutzung des Plangebiets für Wohnhäuser entstehen können, sind die Geräuschimmissionen, die der Verkehr auf der Verdener Straße (L 155) verursacht. Bei der Verkehrszählung **im Jahr 2010** wurde nach der Verkehrsmengenkarte ein **durchschnittlicher täglicher Verkehr von 5.400 Kfz/24h ermittelt, davon Schwerverkehr (> 3,5 t) 200 Kfz**. Bei einer künftigen Zunahme um 10 % auf rd. 6.000 Kfz/24h und dem Lkw-Anteil von durchschnittlich 4 % tagsüber und nachts wird der Orientierungswert gem. DIN 18005 für ein „Reines Wohngebiet“ von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nur am Ostrand des Plangebiets eingehalten, während der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts

im Abstand von ca. 22 m bzw. ca. 26 m, gemessen von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens, eingehalten wird. Daran zeigt sich, dass im Plangebiet zwar nicht der sehr hohe Schutzanspruch für ein „Reines Wohngebiet“ erreicht wird, aber dass unzumutbare Belästigungen durch den Verkehrslärm vermieden werden können. An den Gebäudeseiten auf der von der Verdener Straße abgewandten Seite wird innerhalb und außerhalb der Gebäude auch der Schutzanspruch des „Reinen Wohngebiets“ erreicht. Das Schutzgut „Mensch“ wird daher bei der geplanten Nutzung des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen, wenn Bodendenkmale gefunden werden. Die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes müssen dann eingehalten werden, so dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben. Der Landkreis Verden hat dazu im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergänzend darauf hingewiesen (Schreiben vom 03.12.2014), sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) erfolgen, Tel. 04231/15-432.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen. Sie verursachen keine wesentlichen Emissionen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Verden gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Flecken Ottersberg gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG).

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es um die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Zum Ausgleich für die Umwandlung eines Wohngrundstücks mit erheblichem Gehölzbestand in Baugrundstücke ist die Aufforstung von ca. 1,5 ha Grünland geplant. Das ist eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegengewirkt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Grundflächenzahl von 0,2 wird die mögliche Bodenversiegelung auf rd. ein Drittel des geplanten Wohngebiets begrenzt. Das dient der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“.

Unabhängig davon entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Beim **Schutzgut „Boden“** muss die Versiegelung ausgeglichen werden. Betroffen ist eine Fläche von **rd. 1.800 m²**. Der optimale Ausgleich wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen. Die Hinweise (S. 30) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Gemeinde folgt diesem Vorgehen. Bei der Versiegelung von ca. 1.800 m² ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von ca. 900 m²**, die als Acker oder Grünland genutzt werden.

Beim **Schutzgut „Pflanzen und Tiere“** muss der Verlust des Gehölzbestandes ausgeglichen werden. Betroffen ist eine Teilfläche des Plangebiets mit einer Größe von ca. 4.000 m² (2/3 des Plangebiets ohne die Grünflächen). Der Verlust ist im Verhältnis von mindestens 1 : 1 auszugleichen: Eine mindestens gleich große Fläche muss aufgeforstet werden. Zusätzlich müssen die Anforderungen erfüllt werden, die das NWaldLG an die Waldumwandlung stellt. Vgl. dazu den nächsten Abschnitt.

Geplant ist die **Aufforstung einer Grünlandfläche** in der Gemarkung Holtebüttel des Flecken Langwedel. Es handelt sich um die Flurstücke 32/8, 86/1 und 44/11 der Flur 6 mit einer Gesamtgröße von rd. 15.000 m². Zur Lage und Nutzung vgl. die folgenden Kartenausschnitte und das Luftbild. Die Eigentümer der Fläche des Plangebiets haben die Fläche nach Abstimmung mit dem Landkreis Verden für den Ausgleich erworben. Der Flecken

Ottersberg hat mit den Eigentümern für die Durchführung des Ausgleichs anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan die folgende vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB):

Besondere Pflichten des Vorhabenträgers

1. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ sind entsprechend dem Umweltbericht zu veranlassen. Diese wird der Vorhabenträger auf den in seinem Eigentum befindlichen Flurstücken 32/8,86/1 und 44/11, Flur 6, Gemarkung Holtebüttel durchführen.

1. Ausgleich Schutzgut Boden - 900 m² aus der Nutzung nehmen (Westgrenze des Flurstücks 32/8, als Gewässerrandstreifen entlang des Grabens)
2. Ausgleich Schutzgut Pflanzen und Tiere – 4.000 m² Aufwertung des Lebensraumes (als Waldrandbereich um die in Nr. 2 genannte Aufforstungsfläche anlegen)

2. Durch den Bebauungsplan wird eine Waldumwandlung auf dem Flurstück 20/19, Flur 22, Gemarkung Ottersberg auf ca. 10.200 m² ermöglicht. Zum Ausgleich des daraus resultierenden Waldverlustes ist eine Ersatzaufforstung in mindestens gleicher Größe erforderlich.

Diese wird der Vorhabenträger auf den in seinem Eigentum befindlichen Flurstücken 32/8,86/1 und 44/11, Flur 6, Gemarkung Holtebüttel veranlassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anpflanzung innerhalb der nächsten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Verdener Straße 61“ umzusetzen.

Art und Umfang der Anpflanzungen werden nach einer Bodenansprache und Beurteilung eines Fachkundigen im ersten Quartal 2015 festgelegt. Der zu erstellende Pflanzplan wird Bestandteil dieses Vertrages.

Die Anpflanzungen werden mit einem Wildschutzzaun (Höhe 1,60 m) vor Verbiss geschützt.

Die Fläche ist dauerhaft als Wald zu pflegen und zu erhalten.

3. Die Umsetzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 „Verdener Straße 61“ § 1 (private Grünfläche „Pflanzstreifen“) und § 2 (private Grünfläche „Gehölzfläche (ohne Bäume)“) obliegt dem Vorhabenträger.

1. Der in § 1 festgesetzte Pflanzstreifen ist innerhalb der nächsten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Verdener Straße 61“ anzulegen.
2. Die in § 2 festgesetzte Gehölzfläche (ohne Bäume) als Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung ist dauerhaft als Waldrandbereich mit heimischen Laubsträuchern zu entwickeln.
Aufgrund der festgesetzten Gestaltung der Grünfläche ist eine Einbeziehung in die gärtnerische Nutzung der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen.

4. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes und zur Vorbereitung der Baufelder erforderliche Baumfällungen sind unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor Beginn der Brut- und Setzzeit 2015 vorzunehmen.

Mit der Aufforstung der angegebenen Fläche wird der Ausgleich für Beeinträchtigungen der **Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“** geschaffen.

d) Wald / Waldumwandlung

Der Landkreis Verden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen (Schreiben vom 01.07.2014), dass in diesem Bebauungsplan die sog. **Folgenbewältigung** der geplanten Waldumwandlung zu regeln sei. Sie unterliege nicht der städtebaulichen Abwägung, sondern sei Anwendung der Vorschriften des NWaldLG. Dort regelt § 8 die Waldumwandlung. Danach bedarf es einer Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Die Regelungen in § 8 Abs. 3 bis 8 gelten sinngemäß. Das bedeutet im Wesentlichen, dass gem. Abs. 4 eine Ersatzaufforstung erforderlich ist, die mindestens den gleichen Flächenumfang hat, wie die umzuwandelnde Fläche. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt. Die Waldumwandlung wird auf ca. 10.200 m² ermöglicht.

Die als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ geplante Aufforstung **einer Grünlandfläche** in der Gemarkung Holtebüttel des Flecken Langwedel dient auch als Ersatzaufforstung für die umzuwandelnde Waldfläche. Die Fläche ist insgesamt 15.000 m² groß. Für den Ausgleich werden 4.000 m² benötigt. Die verbleibenden 11.000 m² sind Ersatzaufforstung. Der Landkreis Verden hat mitgeteilt (Mail vom 02.07.2014), dass die Fläche aus der Sicht des Landkreises als untere Waldbehörde grundsätzlich für die geplante Neuaufforstung geeignet ist. Die Eigentümer haben sich zur Aufforstung verpflichtet. Vgl. den Vertragstext, der oben wiedergegeben ist.

e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flecken Ottersberg sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Die wesentlichen Umweltauswirkungen betreffen die Umwandlung von Wald in Wohngrundstücke. Die Auswirkungen werden ohne Verwendung technischer Verfahren beurteilt.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Der Flecken Ottersberg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehen.

c) Zusammenfassung

Im Plangebiet wird eine Erweiterung der Wohnbebauung an der Verdener Straße um ca. 6 Einfamilienhäuser ermöglicht. Die Fläche wird dafür als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt.

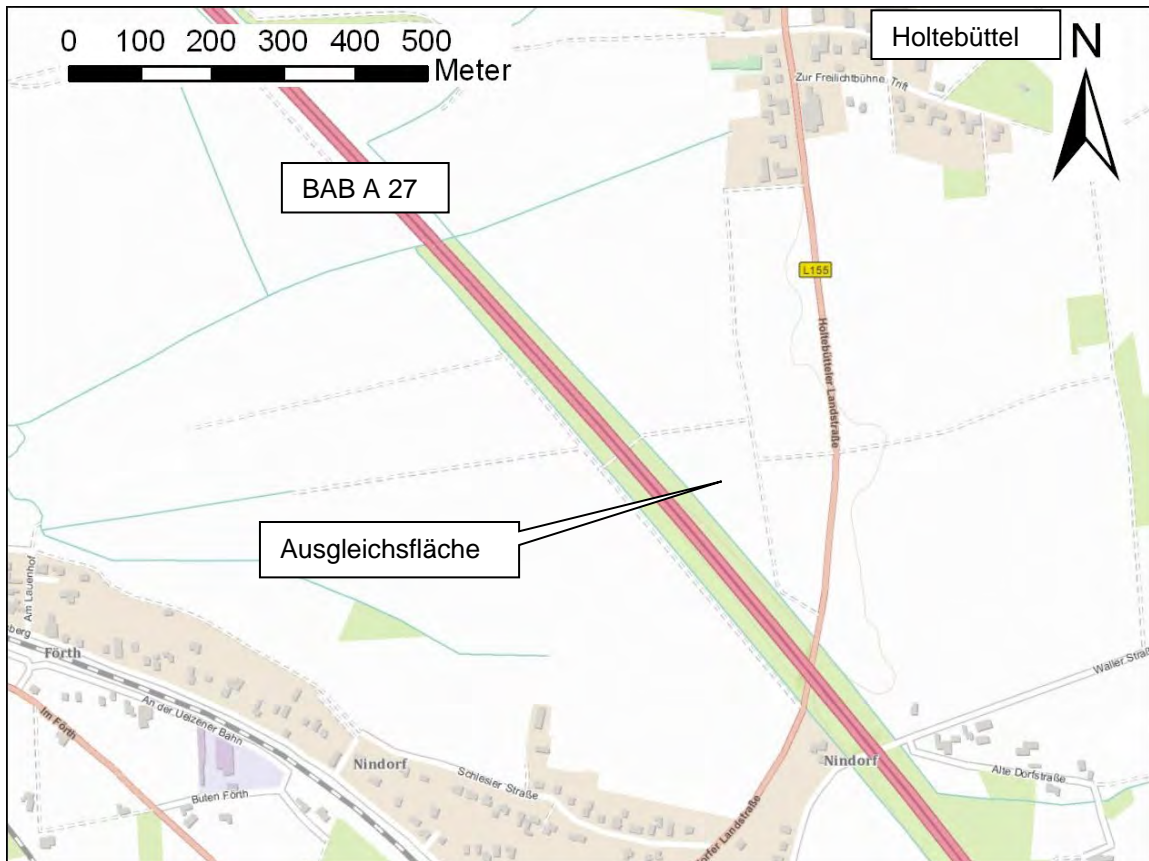
Betroffen ist ein vorhandenes Wohngrundstück und eine Fläche, die vom Landkreis Verden als „Wald“ eingestuft wird. Durch die geplante Bebauung werden die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ erheblich beeinträchtigt.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind am West- und Ostrand des Plangebiets Pflanzstreifen aus Laubgehölzen geplant, die bereits weitgehend vorhanden sind. Der übrige Ausgleich soll außerhalb des Plangebiets erfolgen. Geplant ist die Aufforstung einer Grünlandfläche in der Gemarkung Holtebüttel des Flecken Langwedel. Die Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus den folgenden Kartenausschnitten. Die Fläche dient auch als Ersatzaufforstung für die umzuwandelnde Waldfläche. Die Fläche ist insgesamt 15.000 m² groß. Für den Ausgleich werden 4.000 m² benötigt. Die verbleibenden 11.000 m² sind Ersatzaufforstung.

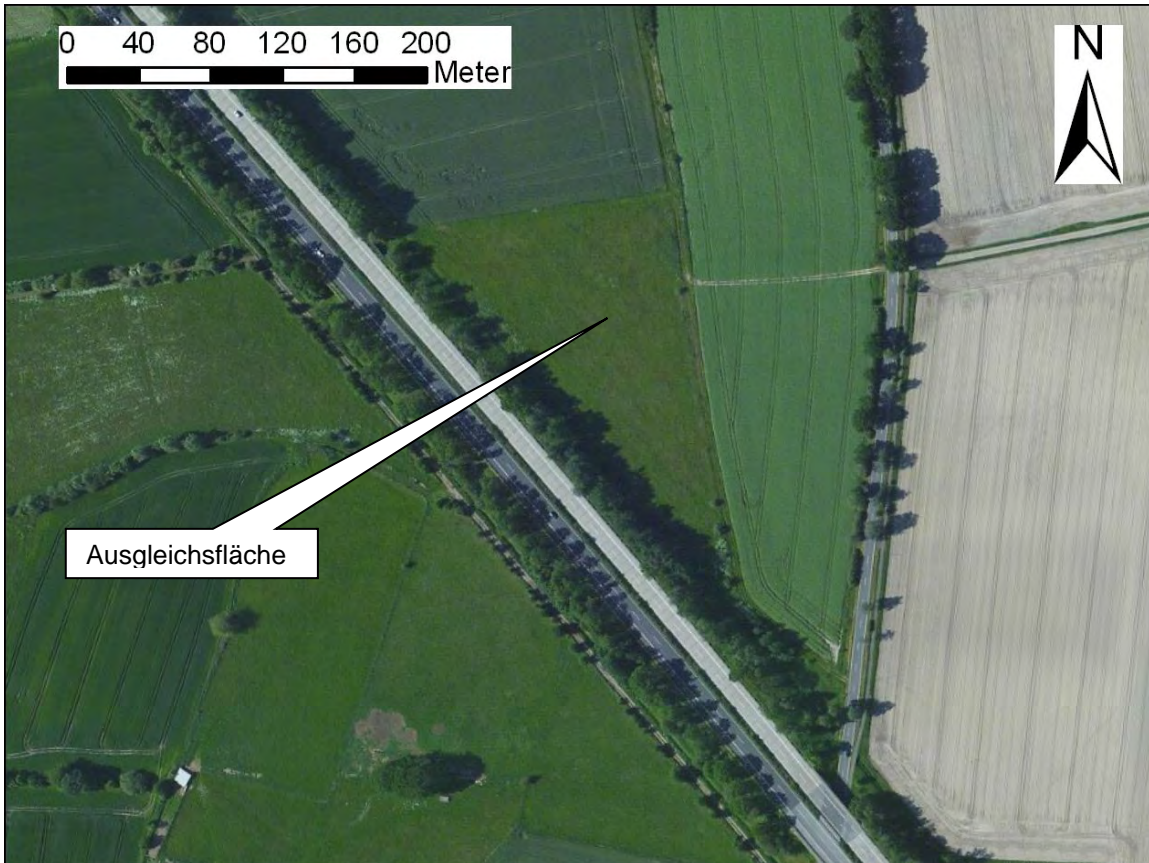


Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab) mit der Ausgleichsfläche für die Ersatzaufforstung (Flurstücke 32/8, 86/1 und 44/11 der Flur 6, Gemarkung Holtebüttel)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Übersichtskarte mit der Lage der Ausgleichsfläche für die Ersatzaufforstung
Quelle: ESRI Basemap Topography



Luftbild mit der Ausgleichsfläche für die Ersatzaufforstung (Bildflug 2012)
Quelle: ESRI Basemap Imagery

VII. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihres Grundstücks.

VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Der Flecken Ottersberg hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperre*).

Diese Planungsleitsätze sind für den Flecken Ottersberg Optimierungsgebote. Der Flecken ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung des Flecken Ottersberg ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Reines Wohngebiet“ (WR) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Plangebietes stehen die notwendigen Flächen zur Verfügung.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 6 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 20 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft berührt der Bebauungsplan nicht. Er erfasst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils „Bahnhof“ der Ortschaft Ottersberg. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme eines Wohngrundstücks mit umfangreichem Gehölzbestand beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch die Aufforstung einer Fläche ausgeglichen. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet nicht. Die Waldumwandlung, die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbunden ist, wird durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme eines Wohngrundstücks mit umfangreichem Gehölzbestand für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Verdener Straße 61“ des Flecken Ottersberg und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Januar 2015

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 23. April 2015 den Bebauungsplan Nr. 131 „Verdener Straße 61“ als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Ottersberg, den 23. April 2015

Der Bürgermeister

Siegel

gez. H. Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131 „Verdener Straße 61“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister