

# **BEGRÜNDUNG**

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 162  
„QUELKHORNER LANDSTRASSE 70  
UND 72“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



FLECKEN OTTERSBERG  
LANDKREIS VERDEN

## Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN .....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches .....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	4
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	4
2.1 Ziel und Zweck .....	4
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
3.1 Ziele der Raumordnung.....	5
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	5
4. PLANINHALT .....	6
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.2 Immissionsschutz .....	7
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG .....	8
5.1 Bodenordnung.....	8
5.2 Erschließung .....	8
5.3 Ver- und Entsorgung .....	8
5.4 Altablagerungen .....	9
6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	9
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	18
8. LITERATUR UND QUELLEN.....	18

**Anlage 1:** LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb in Quelkhorn auf ein geplantes Wohnhaus, Bremervörde, Oktober 2021.

Stand: 18.01.2022

## 1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

### 1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsbereich der Ortschaft Quelthorn des Fleckens Ottersberg, nördlich der „Quelthorner Landstraße“ (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 18/4 und 18/11 der Flur 10 der Gemarkung Quelthorn.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha.



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

## **1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsbereich von Quelkhorn und ist entlang der „Quelkhorne Landstraße“ mit einer eingeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise bebaut. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind unbebaut und werden als Gartenland genutzt (s. Biotopkartierung).

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft.

## **2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

### **2.1 Ziel und Zweck**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von Gebäuden geschaffen werden. Hier sollen im rückwärtigen Bereich Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Quelkhorn angeboten werden.

Die Grundstückseigentümer der an der „Quelkhorne Landstraße“ befindlichen Häuser haben die Gemeinde angefragt, rückwärtige Flächen im Planänderungsgebiet zu bebauen und dafür überbaubare Grundstücksflächen zu schaffen. Es wird eine Innenverdichtung gemäß § 13a BauGB angestrebt. Die Planung besteht schon seit einigen Jahren, konnte aber bisher durch die Geruchsemissionen des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes nicht umgesetzt werden. Inzwischen hat dieser Betrieb seine Bewirtschaftung vor Ort eingeschränkt. Eine aktuelle, von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen durchgeführte Ausbreitungsberechnung hat ergeben, dass der Richtwert für Geruchshäufigkeiten im Dorfgebiet von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Somit ist zu diesem Zeitpunkt eine Überplanung der ungenutzten Grundstücksteile möglich.

Mit der Platzierung einiger überbaubarer Grundstücksflächen auf den bisher unbebaubaren Teilbereichen der Grundstücke wird dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen und eine Nachverdichtung ermöglicht.

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

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

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 162 dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.

- b) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 650 m Entfernung zum geplanten Vorhaben. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.
- e) Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 162 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Plangebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Nördlich ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der dargestellten Nutzungen zu erwarten.

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

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet dar. Somit ist die Planänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) wird gewählt, da dieses im Vergleich zum Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO größere Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden bietet, da die Nutzungsmischung mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gewerbebetrieben nicht mehr gleichberechtigt sein muss. Somit trägt die Festsetzung, wie vom Gesetzgeber mit der kürzlich erfolgten Ergänzung des Baugesetzbuches (BauGB) beabsichtigt, erheblich zur Mobilisierung von Bauland im Flecken Ottersberg bei. Auch bezüglich der dorftypischen Geruchsemissionen, hier ausgelöst durch den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, bietet die Festsetzung eines MDW eine größere Variationsbreite, da die Richtwerte der GIRL Niedersachsen jetzt individueller betrachtet werden können (s. auch 4.2 Immissionsschutz).

Innerhalb des MDW und MDW 1 sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 3 BAUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der geplanten Wohnbebauung und der z.T. in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung entgegenstehen würden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt. Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen ist der Geltungsbereich zweigeteilt: für die Bestandsbebauung im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Für den übrigen Teil des Plangebietes werden eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt, um die umliegende Bebauung zu berücksichtigen. Die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe wurde auch gewählt, um bei Gestaltung der zukünftigen Gebäude gegenüber der Festsetzung eines Vollgeschosses flexibler sein zu können.

Bezugspunkt für die maximal zulässigen Obergrenzen ist die Oberkante der an dem Grundstück nächst gelegenen Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Die vorhandenen Wohngebäude im MDW werden durch die Festsetzung eines durchgehenden Baufensters berücksichtigt. Weiterhin werden unter Berücksichtigung der östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen auf den bisher unbebauten Teilbereichen der Grundstücke (MDW 1) festgesetzt. Diese sind so platziert, dass eine spätere Teilung in eigenständige Baugrundstücke möglich ist.

#### Nebenanlagen und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der Quelkhorer Landstraße nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Straßenraum der Landesstraße nicht optisch zu verkleinern.

## **4.2 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Metallhandelsbetrieb. Nach Auskunft der Gemeinde befindet hier sich nur noch eine Lagerhalle, die nur selten in der Woche angefahren wird. *Schallemissionen* sind somit nur kurzzeitig und im geringen Ausmaß zu verzeichnen. Bereits heute muss dieser Betrieb auf in der Umgebung vorhandene Wohnbebauungen Rücksicht nehmen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen *Geruchsemissionen* auf den Geltungsbereich einwirken. Inzwischen hat dieser Betrieb seine Bewirtschaftung vor Ort eingeschränkt. Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde nach einer ersten Ausbreitungsberechnung ein Geruchsgutachten (Stand 26.10.2021) nach den Maßgaben der GIRL erstellt, um zu überprüfen, ob der Richtwert für Geruchshäufigkeiten für ein Dorfgebiet von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten wird. Dabei wurden die zu berücksichtigten Tierhaltungen und andere Emissionsquellen des landwirtschaftlichen Betriebes bewertet. Im Ergebnis wird der zulässige Immissionswert an der in 10 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durchgängig eingehalten.

Erleichternd kommt hinzu, dass durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO die Richtwerte der GIRL Niedersachsen individueller betrachtet werden können. Selbst bei einer leichten Überschreitung des für ein Dorfgebiet geltenden Richtwerts für Geruchshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet würde dies nicht zwangsläufig die Nichtzulässigkeit von Wohngebäuden bedeuten.

Zusammengefasst sind im Plangebiet keine Auswirkungen durch die geschilderten Gewerbelärm und Geruchsemissionen zu erwarten.

## **5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG**

### **5.1 Bodenordnung**

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

### **5.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der bebauten Grundstücksteile erfolgt über die vorhandene „Quelkhorner Landstraße“ (Landesstraße L 154). Zur Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile ist von der Straße „Wilstedter Kirchweg“ aus, eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese wird ebenfalls zugunsten der Gemeinde ausgewiesen, um ggf. erforderliche Kanalschlüsse herstellen zu können.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

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

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

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

#### Wasserversorgung

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

#### Schmutzwasserbeseitigung

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

#### Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll im Plangebiet versickern. Ausgenommen sind die Bestandsgebäude, die das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in den Regenwasserkanal einleiten.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden. Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag am Einmündungsbereich des nördlichen Grundstücks am Wilstedter Kirchweg bzw. an der Quelkhorner Landstraße platziert. Hier ist ausreichend Raum für die unterschiedlichen Abfallfraktionen vorhanden, da dies bereits heute für rückwärtige Grundstücksteile praktiziert wird. Der Flecken Ottersberg wird diese Vorgehensweise den Grundstückseigentümern über einen Passus im Grundstücksvertrag o. ä. mitteilen.

### **5.4 Altablagerungen**

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

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

## **6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Quelkhorner Landstraße 70 und 72“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Juli 2021 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

### **Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan**

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

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

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringe Bedeutung. Entlang der angrenzenden Straßen sind linienhafte Biotoptypen von geringer Bedeutung vorhanden.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich. Entlang der Quelhorner Landstraße befindet sich eine besonders prägende Allee. Der nördliche Siedlungsrand beinhaltet einen harmonischen Übergang.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Im Bereich des Plangebietes sind keine wertvollen und schutzwürdigen Böden dargestellt.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dargestellt.

Karte IV: Zielkonzept

Der LRP sieht für das Plangebiet sowie die Ortschaft Quelhorn die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft vor. Das Siedlungsgebiet weist einen hohen Anteil an Vegetationselementen auf.

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

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

**Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Quelkorn, nördlich der „Quelhorner Landstraße“. Der Geltungsbereich beinhaltet neben zwei Wohngebäuden mit Nebenanlagen auch größere Hausgärten mit vorwiegend Scher- und Trittrassen. Durch die Lage im Ort und die umliegenden wohnbaulichen Nutzungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Prägende Großbaumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Ort sind durch die Bebauungen und Versiegelungen leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten und die um den Ort liegenden

landwirtschaftlichen Flächen sorgen jedoch für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Das Plangebiet beinhaltet neben zwei Wohngebäuden (ODL/OEL) auch Hausgärten (PH) sowie größere Rasenflächen (GR). Auf den Scher- und Trittrasen sind mittelalte Obstbäume (HEB) vorhanden. Der westliche Hausgarten wird von einer Zierhecke (BZH) aus Rotbuche von den umliegenden Gärten abgeschirmt. Umliegend sind weitere Bebauungen vorhanden, die in den Gärten Ziergehölze beinhalten. Entlang des nördlich gelegenen „Wilstedter Kirchwegs“ ist eine Baumreihe aus Kiefern und Buchen vorhanden. Entlang der Quelkhorner Landstraße (OVS) befinden sich weitere Einzelbäume (HEB) der Baumart Ahorn.

Flecken Ottersberg Bebauungsplan Nr. 162 „Quelkhorner Landstraße 70 und 72“

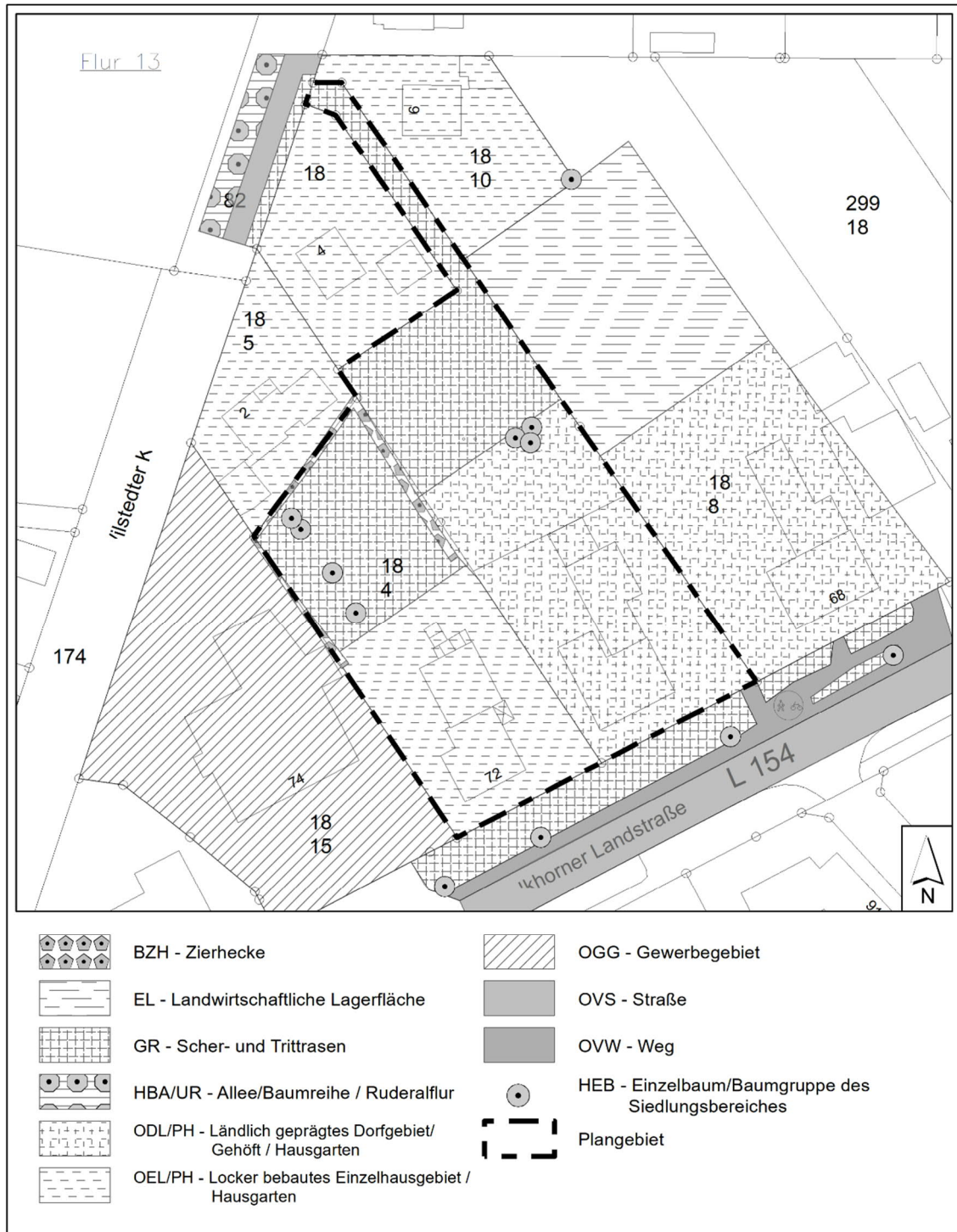


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Derzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen gärtnerisch genutzt. Demzufolge handelt es sich um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der

Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage handelt es sich jedoch um ein anthropogen überprägten Boden. Im Bereich der vorhandenen Bebauung hat der Boden seine natürlichen Eigenschaften bereits vollständig verloren. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist der vorkommende Bodentyp im Plangebiet Pseudogley-Podsol. Bei diesem Bodentyp handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser in den Hausgärten nahezu ungehindert vor Ort versickern. Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung versickert ebenfalls auf den Grundstücken. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes bei ca. + 5,0 bis 7,5 m NHN und somit ca. 3,5 m bis 6,0 m unterhalb der Geländeoberkante. (Kartenserver LBEG)

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

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft und beinhaltet bereits zwei Wohnbebauungen. Umliiegend sind weitere Wohnbebauungen vorhanden. Mit dem geplanten Vorhaben soll sich die Wohnbauentwicklung in Quelkhorn um insgesamt drei Baugrundstücke geringfügig erweitern. Die zukünftigen Bebauungen werden neben der eigentlichen Bebauung auch Hausgärten beinhalten, die den Planungsraum auch zukünftig durchgrünen werden. Demzufolge wird sich die Bebauung in das Ortsbild einfügen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild ergeben sich nicht. Mit Bebauungen und Versiegelungen von Freiflächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Plangebietsgröße deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle. Die Hausgärten im Ort sowie die an den Ort angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Hausgärten sowie Rasenfläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 4.490 m<sup>2</sup> und einer maximalen Versiegelung von 60 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser soll trotz der zukünftigen Bebauung im Plangebiet versickern. Ausgenommen sind die Bestandsgebäude, die das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in den Regenwasserkanal einleiten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung der Obstbäume im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen. Um die zukünftige

Bebauung nicht allzu sehr einzuschränken und attraktive Baufenster zur Verfügung zu stellen, ist ein Erhalt der Obstbäume städtebaulich nicht gewollt. Die weiteren Biotoptypen im Plangebiet sind von sehr geringer bis geringe Bedeutung.

Aufgrund der Lage im Ort und des Fehlens von naturnahen Strukturen ist dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Tiere eine wesentliche Bedeutung nicht zuzuordnen. Somit wird die Erweiterung von baulichen Nutzungen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Quelkhorner Landstraße 70 und 72“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal rund 2.000 m<sup>2</sup>, liegt also deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Artenschutz**

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

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

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit einzelnen Gebäuden sowie Nebenanlagen potentielle Lebensräume vorhanden sind. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Ein explizierter Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei möglichen Umbau-/ sowie Abrissarbeiten der Gebäude zu vermeiden, sind die Gebäude vor dem Abriss oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Weiterhin sollten Umbau- oder Abrissarbeiten außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von

Fledermäusen genutzt wird. Die vorhandenen Bäume im Plangebiet gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vögel

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

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

Das Plangebiet beinhaltet neben Wohngebäuden und Nebenanlagen auch größere Gartenflächen mit vorwiegend Scher- und Trittrasen. Zudem liegt das Plangebiet inmitten der Ortschaft. Somit ist das Plangebiet bereits verschiedenen Störwirkungen, wie Geräusche von Siedlung und Verkehr sowie durch Lichtimmissionen ausgesetzt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Gärten im Verbund mit den umliegenden Hausgärten als Jagdgebiete genutzt werden. Diese Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet wird auch zukünftig neben Bebauungen auch Hausgärten mit Ziergehölzen aufweisen. Zudem wird auch ein Überfliegen ohne Einschränkungen möglich sein. Dahingehend kann eine Störung einer potentiellen lokalen Population in jedem Fall ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Vögel

Die Beseitigung von Gehölzbeständen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Mit der Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit werden die Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Weiterhin werden in den zukünftigen Hausgärten neue zusätzliche Lebensräume geschaffen. Somit kann eine Störung von lokalen Populationen im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

#### Säugetiere

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen möglich. Mit einem Abriss von Gebäuden oder Umbaumaßnahmen könnten potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Umbaumaßnahmen an den Gebäuden sind die Bestände auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vögel

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

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

#### Fazit

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

#### Hinweis:

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

*Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.*

## 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

## 8. LITERATUR UND QUELLEN

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

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

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

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

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

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

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

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN (2021): Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb in Quelkhorn auf ein geplantes Wohnhaus, Bremervörde, Stand: Oktober 2021.

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

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

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 25.06.2021, BGBl. I S. 2020.

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

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 01.03.2023

gez. Tim Willy Weber      LS  
Der Bürgermeister