

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 123
„Betriebsgelände Firma Gieschen“,
Ortschaft Fischerhude, Ortsteil Quelhorn,
des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2013

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

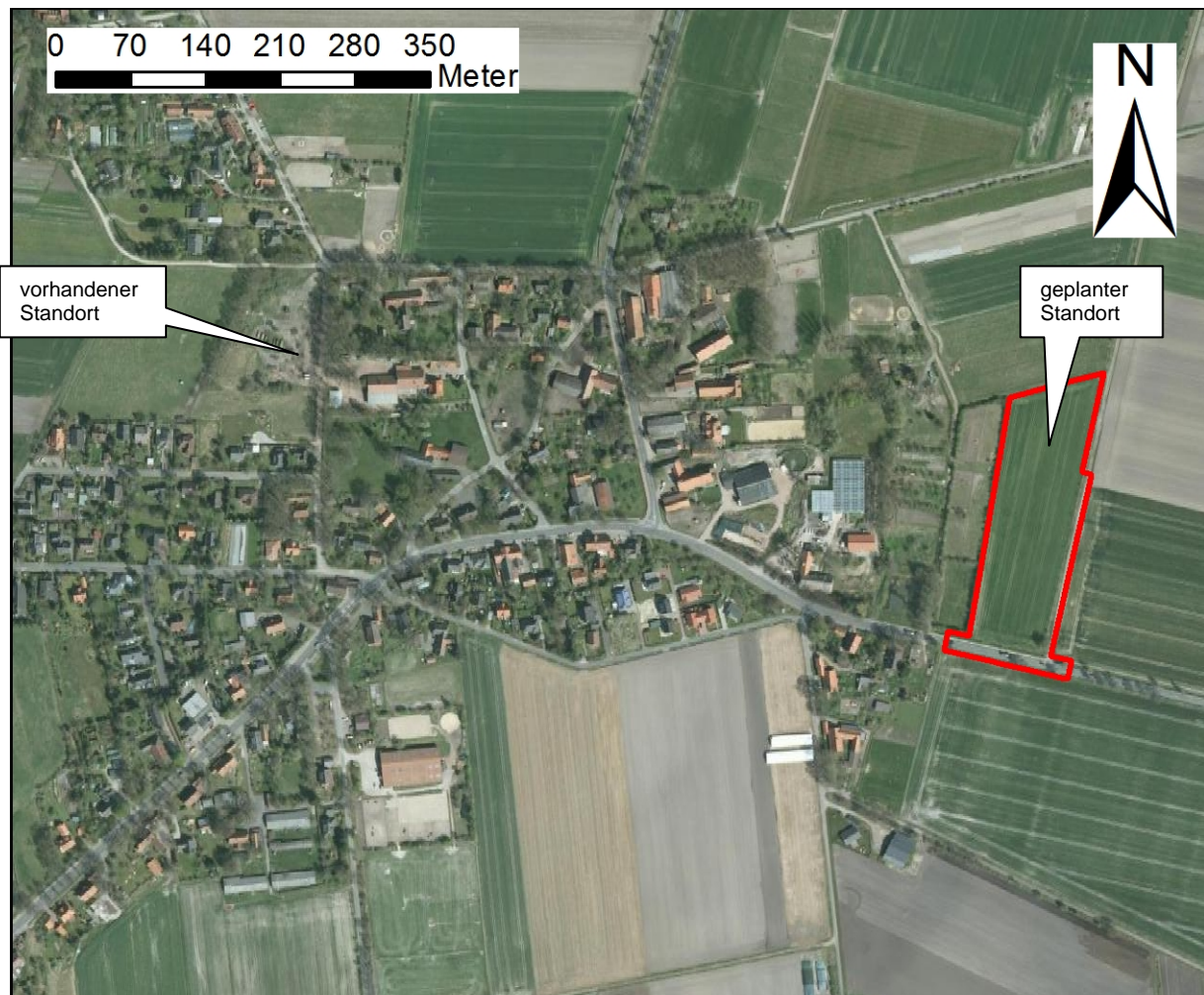
I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Ziele der Raumordnung	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	6
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
4. Private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
5. Nachrichtliche Übernahme – Gasleitung und OD-Grenze	10
6. Flächenübersicht	11
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	12
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	12
1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze	12
2. Belange der Landwirtschaft	12
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	12
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	14
1. Einleitung	14
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	14

2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
a)	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	14
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
3.	Zusätzliche Angaben.....	22
a)	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
b)	Maßnahmen zur Überwachung.....	22
c)	Zusammenfassung.....	24
VII.	Abwägung: Private Belange	24
VIII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	24
IX.	Verfahrensvermerke.....	25

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Betriebsstandort des Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens Dirk Gieschen geschaffen. Die Firma hat ihr Betriebsgelände zur Zeit in der Ortslage von Quelkhorn an der Straße „Losberg“ südlich der Straße „Am Mühlenberg“. Die Zu- und Abgangsverkehr und die Wartung der großen landwirtschaftlichen Fahrzeuge verursachen Belästigungen für die benachbarten Wohngrundstücke. Um Abhilfe zu schaffen, soll der Betrieb an den Ortsrand von Quelkhorn auf die Nordseite der Quelkhorner Landstraße (L 154) verlagert werden. Zur Lage der beiden Standorte vgl. das folgende Luftbild! Am geplanten Standort gibt es keine schutzbedürftigen Nutzungen, die durch den Betrieb mit seinem Zu- und Abgangsverkehr belästigt werden könnten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild von Quelkhorn mit dem vorhandenen und dem geplanten Standort des
Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens Dirk Gieschen
(Bildflug 01.04.2008)

(Die rote Linie ist die Grenze des Plangebiets.)

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein Landwirtschaftliches Lohn- und Fuhrunternehmen am Ostrand der Ortslage von Quelkhorn auf der Nordseite der Quelkhorer Landstraße (L 154).

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung eines in Quelkhorn ansässigen Landwirtschaftlichen Lohnbetriebs durch Ansiedlung an einem neuen Standort. Der Betrieb hat an seinem vorhandenen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten, weil er auf eine schutzbedürftige Nachbarschaft Rücksicht nehmen muss.

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 werden zunächst die beiden Flurstücke 83/5 und 83/7 (Flur 11, Gemarkung Quelkhorn) einbezogen, auf denen das Betriebsgelände eines Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens entstehen soll.
- In das Plangebiet wird außerdem der Abschnitt der Quelkhorer Landstraße (L 154) einbezogen, der an die Flurstücke 83/5 und 83/7 im Süden angrenzt, und der Feldwirtschaftsweg an der Ostseite des Flurstücks 83/7, soweit er für die Erschließung benötigt wird.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gegenüber einem Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmen, das als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb einzustufen ist, nicht besonders schutzbedürftig. Nachteilige Auswirkungen entstehen daher durch die Nutzung des Plangebiets nichts.
- Westlich des Plangebiets liegt der Ortsrand von Quelkhorn. Am Ortsrand auf dem Grundstück Quelkhorer Landstraße 2 (Flurstücke 60/8 und 60/9, Flur 12) befindet sich der Verein Parzival-Hof e. V., eine Lebens- und Arbeitsgemeinschaft, in der Menschen mit Behinderungen Förderung und Lebenssicherung auf der Grundlage anthroposophischer Sozialtherapie erhalten. Der Verein betreibt dort eine Gärtnerei und Gemüseanbau unter Glas. Der Betrieb ist Teil der dörflichen Nutzungen, die sich nach Westen anschließen. Die Grundstücke haben den Schutzanspruch eines „Dorfgebiets“ (MD). Sie liegen rd. 100 m vom Westrand des Plangebiets entfernt. Nachteilige Auswirkungen von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet ergeben sich daher nicht.
- Am Ortsrand von Quelkhorn auf dem Grundstück Quelkhorer Landstraße 1 auf der Südseite der Straße befindet sich außerdem ein Wohnhaus. Der Eigentümer hat während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs eine Stellungnahme abgegeben. Er befürchtet, dass er durch die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird. Der Flecken hat die Stellungnahme geprüft mit dem Ergebnis, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundstücks nicht zu erwarten ist.

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 wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecke Ottersberg entwickelt. Der Flecken stellt für das Plangebiet zeitlich parallel die 41. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1: Fischerhude (Gewerbegebiet Quelkhorn) auf. Mit ihr wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 sind daraus entwickelt.

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. 123 „Betriebsgelände Fa. Gieschen“ 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.

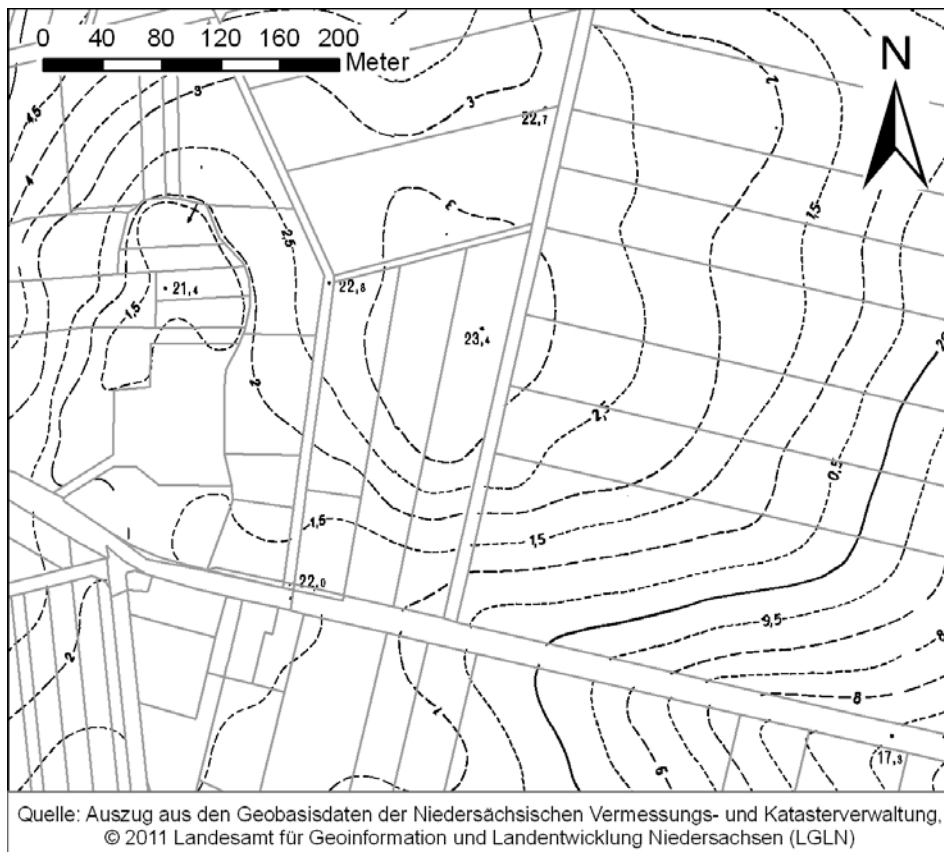
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) hat eine **Größe von ca. 2,19 ha**.

Von den Grundstücken im Plangebiet gehören das Straßenflurstück mit der Landstraße 154 dem Land Niedersachsen und das Wegeflurstück am Ostrand dem Flecken Ottersberg. Das übrige Plangebiet, d. h. die Flurstück 83/5 und 83/7, ist Privateigentum.

Das Gelände im Plangebiet hat leichtes Gefälle von Norden nach Süden. Der Nordteil liegt ca. 23 m üNN und die Südostecke ca. 21 m üNN. Vgl. die Höhenlinien in dem folgenden Kartenausschnitt!



Höhenverhältnisse im Plangebiet

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt in den Straßengraben auf der Nordseite der Quelkhorner Landstraße. Der Graben hat Gefälle nach Osten. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Walle.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

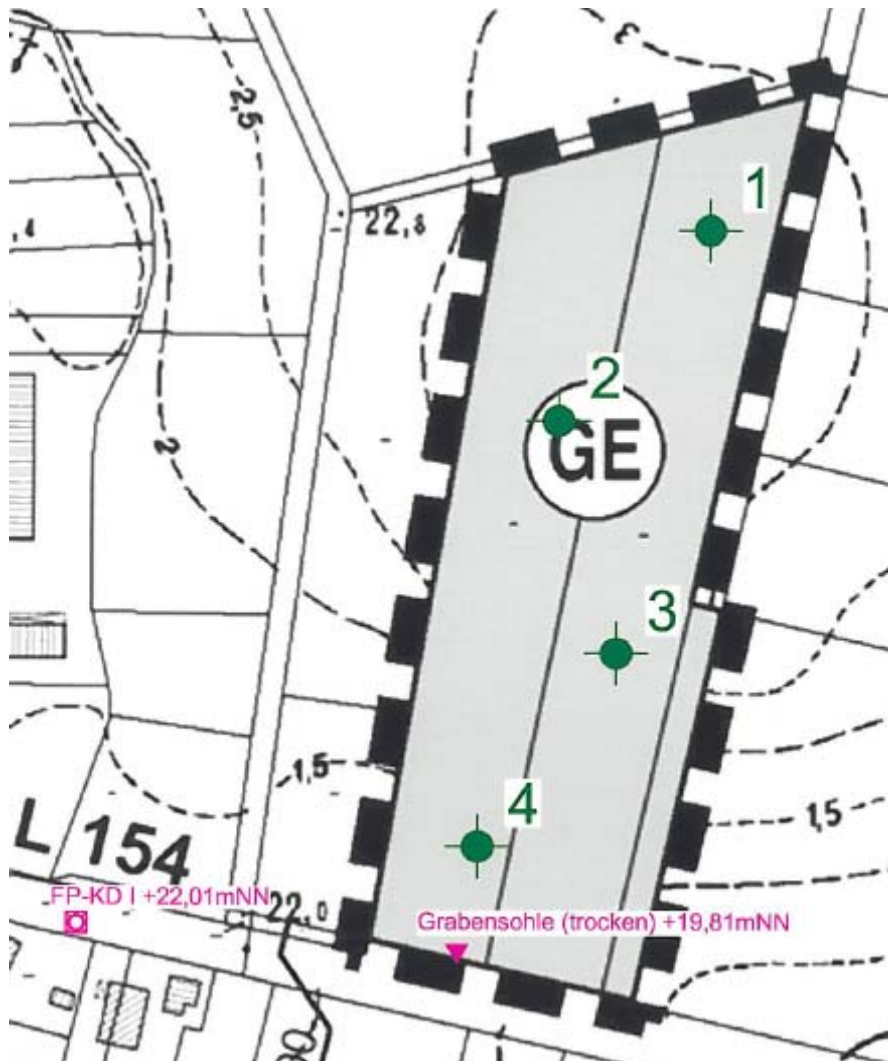
Der Boden im Plangebiet wird als Acker genutzt. Nach den Angaben im Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden (Textkarte „Bodentypen“) ist er dem Bodentyp „Pseudogley-Braunerde“ zuzurechnen.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um anlehmigen Sand (Sl) der Zustandsstufe 4. Nach seiner Entstehung handelt es sich um Diluvialböden, d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Ertragsfähigkeit aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen wird durch die Boden- und Ackerzahl von 33/36 beschrieben. Die ertragsfähigsten Böden erhalten die Wertzahl 100.

Für die geplante Nutzung des Plangebiets als Gewerbegrundstück musste geklärt werden,

- ob der Boden für die geplante Bebauung eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt und
- ob das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden kann.

Zur Beantwortung dieser Fragen hat der Flecken Ottersberg von der Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Kleiner Ort 2, 28357 Bremen, **Baugrund-erkundungen** durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 25.10.2012, Objekt-Nr. 12 10298). Es wurden 4 Sondierbohrungen ausgeführt. Ihre Lage ergibt sich dem folgenden Planausschnitt.



Lage der Sondierbohrungen 1 – 4

Ergebnis:

- Der Untergrund besitzt für die geplante Bebauung eine ausreichende Tragfähigkeit.
- Eine Versickerung ist im Bereich der Sondierbohrung 4 möglich. Dort wurde eine Geschiebelehmschicht angetroffen, die in 2,6 m Tiefe von Sanden unterlagert wird. Um eine Versickerung durchzuführen, muss die Geschiebelehmschicht durchstoßen werden. Das ist grundsätzlich möglich.

Nach den Informationen, die der Flecken Ottersberg besitzt, besteht für die Fläche im Plangebiet kein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

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

Vgl. das **Luftbild** auf S. 16 und die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands im Umweltbericht, Abschnitt V.2.a), S. 14!

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. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des in Quelkhorn ansässigen Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens durch Ansiedlung im Plangebiet. Es handelt sich um einen „nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieb“. Die Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE).

§ 8 BauNVO
Gewerbegebiete
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Flecken Ottersberg möchte kein Gewerbegebiet schaffen, in dem sich Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln können. Der Standort am Ostrand der Ortslage von Quelkhorn soll nur für „Landwirtschaftliche Lohn- und Fuhrunternehmen“ zur Verfügung stehen. Um dies zu erreichen, wird das Gewerbegebiet im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten in der Gemeinde gegliedert und als „**Gewerbegebiet, eingeschränkt**“ (GEE) festgesetzt. Es werden nur „Landwirtschaftliche Lohn- und Fuhrunternehmen“ zugelassen. Für die Ansiedlung solcher Betriebe am Ortsrand gibt es in Quelkhorn ein besonderes Bedürfnis, weil die Betriebe „im Dorf“ erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft mit sich bringen. Sie nutzen sehr große landwirtschaftliche Maschinen, z. B. Mähdrescher etc., die erheblich stärkere Emissionen mit sich bringen, als der für ein Dorf typische normale Betrieb einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Zahl der Vollgeschosse** und die **zulässige Firsthöhe** festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen gesichert. Ein Landwirtschaftliches Lohn- und Fuhrunternehmen benötigt Hallen zum Unterstellen und Warten der Fahrzeuge und befestigte Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen. Dafür wird eine **GRZ von 0,6** zugelassen.

Für die Gebäude wird ein Vollgeschoss zugelassen. Durch diese Festsetzung allein lässt sich die Höhe nicht begrenzen. Dafür ist die Festsetzung der Firsthöhe erforderlich. Sie wird auf 12,0 m begrenzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** geregelt. Sie sind so festgesetzt,

- dass an der Südseite die Bauverbotszone von 20 m eingehalten wird, und
- dass zu den Pflanzstreifen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ein Abstand von 5 m verbleibt.

3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird von der Quelkhorner Landstraße (L 154) über den Feldwirtschaftsweg an der Ostseite erschlossen.

Eine direkte Zufahrt auf die Quelkhorner Landstraße ist nicht zulässig. Deshalb wird der Teil des Gewerbegebiets, der an die Quelkhorner Landstraße angrenzt, als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Der Feldwirtschaftsweg am Ostrand des Plangebiets wird nicht auf voller Länge für die Verkehrserschließung benötigt, sondern nur auf einer Länge von etwa 180 m. Deshalb wird er nur soweit als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die notwendige Sichtfläche an der Einmündung des Feldwirtschaftsweges in der Quelkhorner Landstraße liegt innerhalb des Straßenflurstücks, da auf der Nordseite neben der Fahrbahn noch der Radweg und der Straßengraben liegen. Die gesonderte Festsetzung einer Sichtfläche ist daher entbehrlich. Vgl. das Foto auf S. 15!

4. Private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Das Gewerbegebiet bildet den neuen Ortsrand von Quelkorn. Nach den Zielvorstellungen des Flecken Ottersberg sollte der Ortsrand eingegrünt werden, damit ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft entsteht. An der Westseite des Gewerbegebiets gibt es außerhalb des Plangebiets eine ausreichende Eingrünung. Vgl. die Fotos im Umweltbericht, unten Abschnitt V.! Wichtig sind Anpflanzungen zur Eingrünung des neuen Ortsrandes an der Nord-, Ost- und Südseite:

- An der Nord- und Südseite sind Pflanzflächen aus standortheimischen Laubgehölzen geplant.
- An der Ostseite wurde auf der Westseite des Feldwirtschaftswegs im Zuge der Flurbereinigung eine Eichenreihe gepflanzt. Um ihre Wirkungen als Eingrünung des Ortsrandes zu erhöhen, soll sie verdichtet werden. Innerhalb des Plangebiets soll jeweils in der Lücke zwischen zwei vorhandenen Eichen eine weitere Eiche gepflanzt werden.

Die Flächen für die Anpflanzungen werden als private Grünflächen festgesetzt und außerdem als „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“. Die Anforderungen an die Bepflanzung werden durch eine textliche Festsetzung konkretisiert.

Von dem Feldwirtschaftsweg müssen zwei 12 m breite Zufahrten durch die Eichenreihe möglich sein. Sie werden nach der Planung des Unternehmens berücksichtigt.

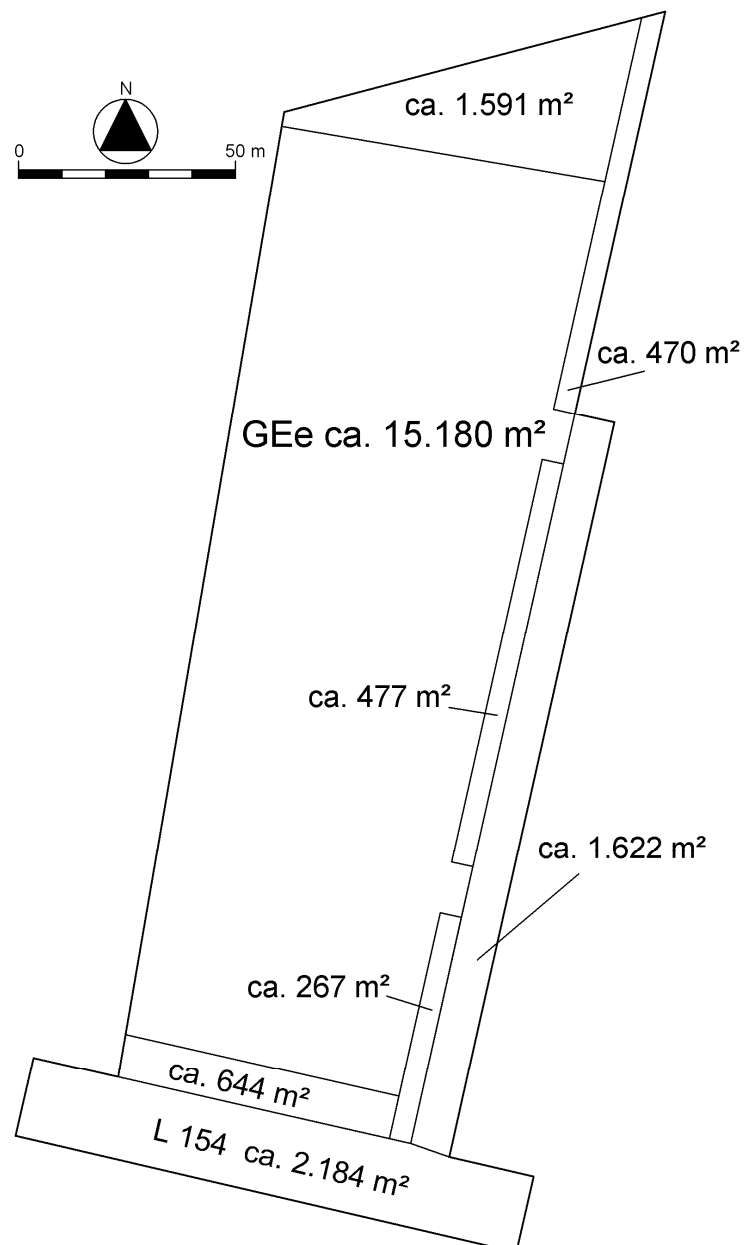
5. Nachrichtliche Übernahme – Gasleitung und OD-Grenze

Am Südrand des Plangebiets auf der Nordseite der Quelkhorner Landstraße liegt eine Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Achim AG. Die Leitung wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt der Quelkhorner Landstraße (L 154) bei km 4,600 wurde in die Planzeichnung ebenfalls nachrichtlich übernommen.

6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet, eingeschränkt (Gee)		15.180	67,7%
private Grünflächen, davon		3.449	15,4%
an der L 154	644		
am Ostrand (5 m Streifen)	1.214		
am Nordrand	1.591		
öffentliche Straßenverkehrsfläche, davon		3.806	17,0%
Quelkhorner Landstraße (L 154)	2.184		
Feldwirtschaftsweg	1.622		
Gesamtfläche des Plangebiets		22.435	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss der Feldwirtschaftsweg an der Ostseite des Plangebiets als Zufahrt ins Gewerbegebiet ausgebaut werden. Die Kosten werden von den sich ansiedelnden Gewerbebetrieben auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit dem Flecken Ottersberg getragen.

Die geplanten Pflanzflächen sind von den Gewerbebetrieben anzulegen, die sich im Plangebiet ansiedeln. Kosten entstehen dem Flecken Ottersberg nicht.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 „Betriebsgelände Firma Gieschen“ werden Bestand und Entwicklung eines in Quelkhorn ansässigen Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens gewährleistet. Er dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Das ist das Ziel des Bebauungsplans.

2. Belange der Landwirtschaft

Der Bebauungsplan dient Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmen. Für sie wird ein gut zu nutzender Standort geschaffen. Das fördert die Belange der Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Lohnunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Durch den Bebauungsplan geht aber auch eine rd. 1,86 ha große Ackerfläche verloren. Bei der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche (Boden- und Ackerzahl von 33/36) ist die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft gering. Die Schaffung eines Standorts für Landwirtschaftliche Lohn- und Fuhrunternehmen hat ein größeres Gewicht.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser einschließlich Löschwasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung werden bei der geplanten Nutzung des Plangebiets berücksichtigt:

Ein geordnete **Verkehrerschließung** des Plangebiets ist gewährleistet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt von Quelkhorn an der freien Strecke der Quelkhorer Landstraße (L 154). Die **Bauverbotszone** von 20 m wird bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Einmündung des Feldwirtschaftswegs, der das Plangebiet erschließt, in die L 154 liegt rd. 100 m östlich der OD-Grenze. Die Zunahme des Verkehrs an der Einmündung ist bei der geplanten Nutzung des Plangebiets durch Landwirtschaftliche Lohn- und Fuhrunternehmen relativ gering. Sie wurde mit dem **Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** abgestimmt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der **Deutsche Telekom Technik GmbH**, an das Elektrizitätsversorgungsnetz des **Elektrizitäts-Werks Ottersberg**, an das Wasser- versorgungsnetz des **Trinkwasserverbandes Verden**, an das Gasversorgungsnetz der **Stadtwerke Achim AG** und an die **zentrale Schmutzwasserkanalisation** des Flecken Ottersberg angeschlossen. Die **Telekom** hat in ihrer Stellungnahme vom 04.03.2013 darauf hingewiesen, dass **auf der Nordseite der L 154 am Südrand des Plangebiets Leitungen** von ihr liegen, die bei der Durchführung der Planung nicht verändert oder verlegt werden sollten.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Ortsfeuer- wehr Fischerhude-Quelkhorn hat angeregt, für das Plangebiet eine ausreichend dimensionierte Wasserentnahmestelle vorzusehen. Nach Auffassung der Feuerwehr kann dies im Wege der Schaffung eines Hydranten (Durchmesser 150 – 200 mm) zum Trinkwassernetz geschehen. Das wird bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist möglich. Der Flecken Ottersberg hat zunächst aufgrund der Äußerung des Landkreises Verden die Möglichkeit der Versickerung geprüft. Er hat dazu die Bodenverhältnisse untersuchen lassen mit dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser an der tiefsten Stelle des Plangebiets (Südwestecke) versickert werden kann, dass dafür aber eine 2,6 m starke Geschiebelehmschicht durchstoßen und ausgetauscht werden muss. Der Landkreis hat dazu in seiner Stellungnahme vom 08.03.2013 erklärt, dass er das Durchstoßen der Geschiebelehmschicht, die das Grundwasser schützt, „aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Gründen nicht akzeptiert“. Daher soll das Oberflächenwasser, wie vom Landkreis gefordert, „gedrosselt über ein Regenwasserrückhaltebecken ggf. nach Vorbehandlung“ in den Straßenrandgraben abgeleitet werden. Die Fa. Gieschen hat inzwischen einen Bauantrag eingereicht, aus dem sich ergibt, wie mit dem Oberflächenwasser umgegangen werden soll. Danach ist am Südrand des Plangebiets ein Regenwasserrückhaltebecken geplant, aus dem das Oberflächenwasser über einen Drosselschacht in den Randgraben der Quelkhorner Landstraße abgeleitet wird. Diese Planung ist mit dem Landkreis abgestimmt.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 „Betriebsgelände Fa. Gieschen“ wird eine rd. 1,52 ha große Fläche für die Schaffung eines Gewerbegrundstücks festgesetzt. Auf sie soll ein in Quelkhorn ansässiges Landwirtschaftliches Lohn- und Fuhrunternehmen umsiedeln. Mit der Umsiedlung sollen Belästigungen, die das Unternehmen an seinem derzeitigen Standort für seine Nachbarschaft verursacht, beseitigt und vorhandene Arbeitsplätze gesichert werden.

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 ist ein Gewerbebetrieb geplant. Das ist eine emittierende Nutzung. Für die zu erwartenden Immissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Schutz vor Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

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

Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsplan des Flecken Ottersberg und den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden. Aus beiden ergeben sich keine spezielle Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Bauliche genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht (vgl. das **Luftbild**, S. 16).

Am Südrand verläuft die Quelkhorer Landstraße (L 154) mit ihrer asphaltierten Fahrbahn. Auf der Nordseite der Straße liegt der Radweg. Vgl. das folgende Foto! Der Radweg verschenkt am Ostrand des Plangebiets von seiner Lage an der Nordseite des Straßengrabens in die Lage zwischen Fahrbahn und Straßengraben. Am Westrand des Plangebiets beginnt die Ortsdurchfahrt (gelbe Ortsschilder).



Quelkhorner Landstraße (L 154) mit Fahrbahn, Radweg und Graben

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle von Norden nach Süden. Der höchste Bereich liegt am Nordrand 23 m üNN, der niedrigste in der Südostecke ca. 21 m üNN.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!** Er soll in Zukunft als Gewerbegrundstück genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch Bauvorhaben versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch ein Gewerbegrundstück ersetzt wird, und
- das Landschaftsbild, das durch den Gewerbebetrieb verändert wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „**Naturschutzfachlichen Hinweisen 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), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet.

Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der Ackernutzung als „stark überprägter Naturboden“ einzustufen, der für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts „allgemeine Bedeutung“ (Wertstufe 2) hat.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser versickert und verdunstet grundsätzlich an Ort und Stelle. Wasser, das nicht versickert oder verdunstet, fließt in den Randgraben der Quelkhorner Landstraße (L 154) am Südrand des Plangebiets.

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



Luftbild vom Plangebiet

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Bei dem Acker handelt es sich um einen naturfernen Biotoptyp, der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Er hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Bei der Planung ist der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (Artenschutz, §§ 44 ff. BNatSchG) zu beachten. Die betroffene Ackerfläche hat

für den Artenschutz jedoch keine besondere Bedeutung. Der Landkreis Verden hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 01.12.2011 zum Thema Artenschutz angemerkt, dass bei ihm für den geplanten Standort weder Daten noch Hinweise auf das Vorkommen von gefährdeten Arten vorliegen.

Schutzgut „freie Landschaft“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Süden von der Quelkhorner Landstraße (L 154) begrenzt,
- im Osten und Norden schließen sich Ackerflächen an und
- im Westen liegt der bisherigen Ortsrand von Quelkhorn.

Er gehört zu der nach Osten und Norden an die Ortslage von Quelkhorn anschließenden Ackerflur.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist von der Landwirtschaft und der Landesstraße geprägt:



Baumreihe an der Ostseite des Plangebiets

Die Freifläche wird als Acker genutzt. An dem Weg an der Ostseite steht eine Eichenreihe, die erst von einigen Jahren im Zuge der Flurbereinige angepflanzt worden ist. An der Einmündung des Weges in die Quelkhorner Landstraße gibt es eine ältere mehrstämmige Birke. Vgl. das obige Foto! Östlich des Weges gibt es im Süden einen Kartoffelacker und im Norden ein Maisfeld.

An der Westseite gibt es außerhalb des Plangebiets einen durchgehenden Streifen aus Sträuchern. Vgl. das folgende Foto! Er bildet den bisherige Ortsrand von Quelkhorn, der im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008 (Kapitel 3.2, Karte 2) als „Siedlungsrand mit harmonischem Übergang“ bewertet und dargestellt ist (Äußerung des Landkreises vom 01.12.2011).



Westrand des Plangebiets

An der Nordseite, außerhalb des Plangebiets, gibt es das Wegeflurstück 217. Es ist Eigentum des Flecken Ottersberg. Der Weg ist zugewachsen. Außerdem ist eine kleine Böschung zum Plangebiet hin entstanden. Nördlich des Wegeflurstücks schließt sich ein Maisfeld an. Vgl. das folgende Foto!



Nordrand des Plangebiets (Flurstück 217)

Bewertungskriterium für das Landschaftsbild ist nach den Hinweisen (S. 42) die „Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart“. Danach ist das Plangebiet als „beeinträchtigter Landschaftsbildbereich“ einzustufen. Er hat für das Schutzgut „allgemeine Bedeutung“ (Wertstufe 2).

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

Bei Durchführung der geplanten Nutzungen sind folgende Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten:

Schutzgut „Boden“

Der Boden wird durch den Gewerbebetrieb mit Betriebsgebäuden und befestigten Flächen für Stellplätze und Lager versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 1,52 ha des Plangebiets, die als „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe) festgesetzt werden, können bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 insgesamt 80 % versiegelt werden (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Das ergibt eine versiegelte Fläche von rd. 1,21 ha. Für diese Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bebauung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Es wird auf den Dach- und Hofflächen gesammelt und in ein Regenwasserrückhaltebecken an der tiefsten Stelle des Plangebiets (Südwestecke) geleitet. Von dort wird es gedrosselt ggf. nach Vorbehandlung in den Straßenrandgraben abgeleitet. Diese Planung ist mit dem Landkreis abgestimmt.

Der Schadstoffeintrag, der bei der geplanten Nutzung entsteht, soll durch die Gestaltung der Grundstücksnutzung gering gehalten werden. Er wird im Regenwasserrückhaltebecken zwar konzentriert. Insgesamt ist jedoch im Vergleich mit der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten, dass die Schadstoffe zunehmen, die in das Grundwasser gelangen.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Mit dem Bebauungsplan wird eine bisher als Acker genutzte Fläche für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbereitet. Durch die bauliche Nutzung geht das Plangebiet als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“. Bei der geringen Bedeutung der ausgeräumten Ackerfläche für diese Schutzgüter entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung. Ausgleichsmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

Schutzgut „freie Landschaft“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, geht als Teil der freien Landschaft verloren. Er wird Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird nicht erheblich beeinträchtigt. Der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Durch den Gewerbebetrieb, die sich im Plangebiet ansiedeln wird, wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Es entsteht ein neuer Ortsrand. Der bisherige Ortsrand, der vom Landkreis als „Siedlungsrand mit harmonischem Übergang“ bewertet wird, geht verloren. An seiner Stelle entsteht am Ostrand des Plangebiets ein neuer Ortsrand. Eine Eichenreihe ist bereits vorhanden. Sie soll durch Anpflanzungen im Plangebiet ergänzt werden, so dass ein neuer

„Siedlungsrand mit harmonischem Übergang“ entsteht. Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ergibt sich keine „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatschG.

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines europäischen Schutzgebiets. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die baulichen Nutzungen im Plangebiet entstehen können, sind die Emissionen der Betriebe. Durch sie dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Im Plangebiet gibt es keine schutzbedürftigen Nutzungen, die wesentlich beeinträchtigt werden könnten. In der Umgebung des Plangebiets gibt es den Ortsrand von Quelhorn. Die dort vorhandenen Nutzungen auf beiden Seiten der Quelhorner Landstraße haben den Schutzanspruch eines „Dorfgebiets“. Dieser wird von den möglichen Emissionen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet erfüllt. Das Schutzgut „Mensch“ wird daher nicht beeinträchtigt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können im Hinblick auf **archäologische Denkmale** entstehen. Der Landkreis Verden hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 01.12.2011 zwar mitgeteilt, dass im Plangebiet kein archäologisches Denkmal bekannt ist. Die Lage auf der äußerst fundstellenreichen Quelhorner Geestkuppe macht aber die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wahrscheinlich. Daher seien nach § 13 NDSchG baubegleitende archäologische Beobachtungen notwendig. Der Baubeginn (das sei der Beginn aller Erdarbeiten, insbesondere das Abschieben des Mutterbodens) seit der Kreisarchäologie rechtzeitig vorher mitzuteilen. Sollten Fundbergungen nötig werden, sei der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet werden nur „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe zugelassen. Sie müssen dafür sorgen, dass die möglichen Emissionen ihres Betriebs so weit wie möglich vermieden werden.

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

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan des Flecken Ottersberg enthält keine Darstellungen, die der geplanten Nutzung des Plangebiets entgegenstehen.

Für den Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden gilt das Gleiche. Das Plangebiet wird nicht als „naturschutzwürdiges Gebiet“ eingestuft (Textkarte „Bauleitplanung – naturschutzwürdige Gebiete“). Nach dem „Zielkonzept“ ist das Plangebiet Teil einer Fläche „mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ für die eine „umweltverträgliche Nutzung“ angestrebt wird.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1, Rn. 155).

Im Plangebiet soll sich ein Landwirtschaftliches Lohn- und Fuhrunternehmen ansiedeln. Der Kfz.-Verkehr und mögliche Betriebsanlagen beeinträchtigen die Luftqualität. Der Kfz.-Verkehr ist im Verhältnis zum Kfz.-Verkehr auf der Quelkhorner Landstraße am Südrand des Plangebiets gering. Er wird die Luftqualität kaum beeinträchtigen. Die Betriebsanlagen werden in der Regel neu sein. Sie erfüllen die Anforderungen an die Luftreinhaltung, so dass auch von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen 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 – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird beachtet.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. „Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Bei dieser Planung geht es die Aussiedlung eines Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens aus der Ortslage auf eine Ackerfläche am Ortsrand. Damit sollen Immissionskonflikte gelöst werden, die der vorhandene Betrieb an seinem Standort innerhalb der Ortslage hat. Wegen seiner Geräuschemissionen gibt es für den Betrieb keine Möglichkeit der Innenentwicklung.

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 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Verlagerung einer gewerblichen Nutzung aus der Ortslage von Quelhorn an den Ortsrand. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Die Verlagerung hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt. **Ca. 1,21 ha können versiegelt werden.** Erforderlich ist ein **Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5**. Das ergibt eine Ausgleichsfläche von rd. 0,61 ha. Der Ausgleich soll **innerhalb des Plangebiets** durch Pflanzflächen am Nord- und Südrand (0,22 ha) und durch einen Pflanzstreifen an der Ostseite (0,12 ha) geschaffen werden. Die Flächen dafür werden als „private Grünflächen“ und als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.. Durch sie wird etwa die Hälfte des Ausgleichsbedarfs gedeckt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll **außerhalb des Plangebiets** gedeckt werden. Geplant ist die Aufforstung einer Fläche von 0,27 ha auf dem Flurstück 1/1, Flur 6, Gemarkung Quelhorn, die zur Zeit als Acker genutzt wird, mit Laubwald. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem folgenden **Kartenausschnitt**, die Nutzung aus dem **Luftbild**.

Auch für die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Landschaftsbild“ kann im Plangebiet durch die Anpflanzungen am Rand des Plangebiets ein Ausgleich erreicht werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Standortwahl sind oben in Abschnitt I.1. (S. 4) erläutert. Der Flecken Ottersberg sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit diesem Bebauungsplan verfolgt wird.

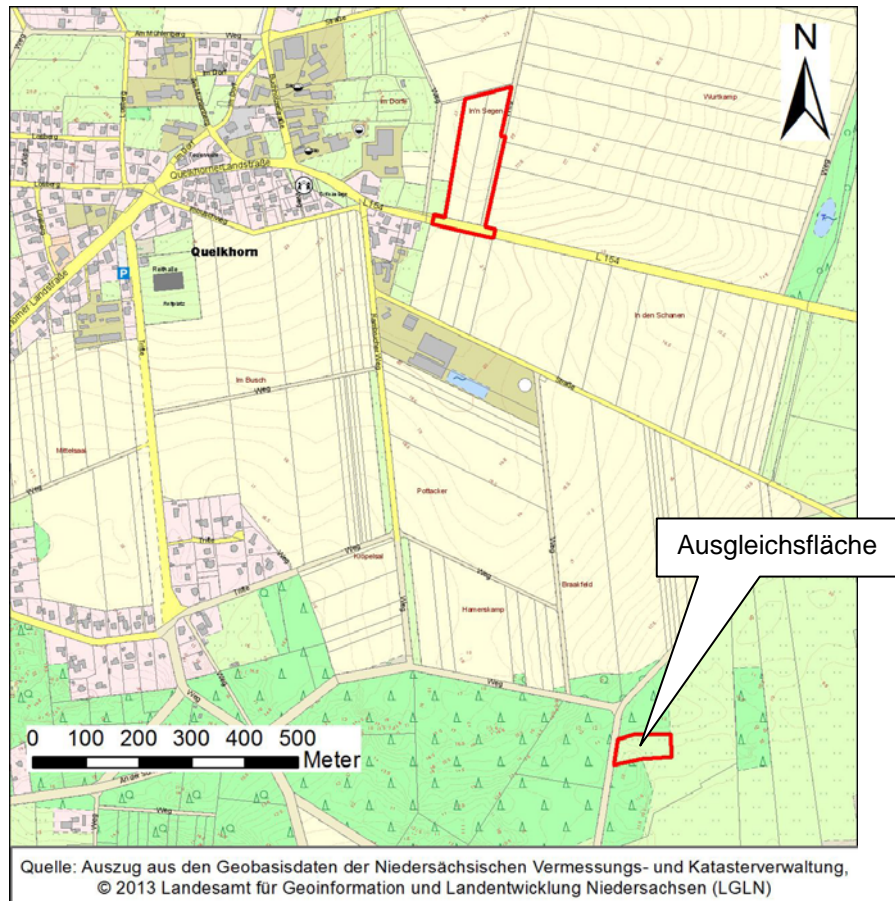
3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

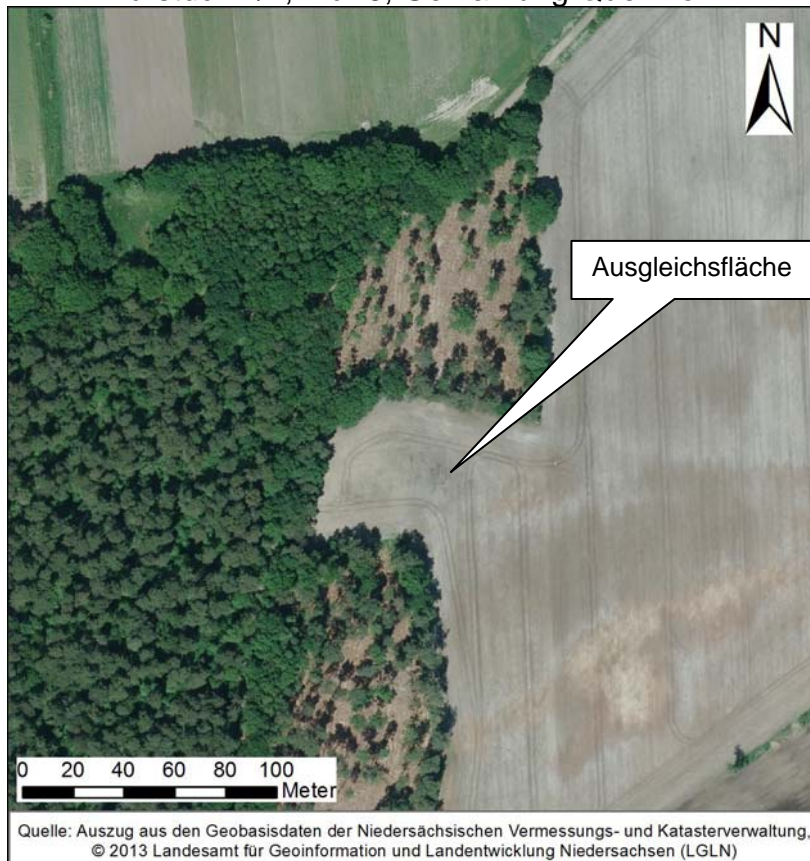
Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Der Flecken Ottersberg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der vorliegenden Planänderung einhergehen.



Lage des Plangebiets und Lage der Ausgleichsfläche (rote Umringslinie):
Flurstück 1/1, Flur 6, Gemarkung Quelkhorn



Luftbild von der Ausgleichsfläche

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet wird für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Anlass für die Planung ist der Flächenbedarf eines Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens, das aus der Ortslage von Quelkhorn an einen Standort umsiedeln will, an dem es keine Belästigungen für die Umgebung verursacht.

Betroffen ist eine Ackerfläche. Die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ werden erheblich beeinträchtigt.

Der Ausgleich soll teilweise im Plangebiet und im Übrigen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Im Plangebiet werden Pflanzflächen festgesetzt, mit denen der Ausgleichsbedarf etwa zur Hälfte gedeckt wird. Der externe Ausgleich wird so geregelt, dass keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die von dem Bebauungsplan Nr. 123 „Betriebsgelände Firma Gieschen“ betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung einer Ackerfläche als Gewerbegrundstück ermöglicht. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer gefördert werden.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 123 „Betriebsgelände Firma Gieschen“ stehen die Belange der Wirtschaft im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll Bestand und Entwicklung eines in Quelkhorn ansässigen Landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens gewährleisten. Durch die Umsiedlung entfallen Belästigungen für die Umgebung am vorhandenen Standort. Das fördert die Belange des Immissionsschutzes.

Die Belange der Landwirtschaft werden die Schaffung eines gut geeigneten Standorts für Landwirtschaftliche Lohn- und Fuhrunternehmen gefördert und durch die Inanspruchnahme von Acker für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Bei der geringen Größe und der natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (so Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wirtschaft und speziell der Landwirtschaft größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen nicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwartet der Flecken Ottersberg beim Schutzgut „Boden“. Der notwendige Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets durch Pflanzflächen und außerhalb des Plangebiets durch eine ähnliche Aufwertung von Flächen geplant.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplans Nr. 123 „Betriebsgelände Firma Gieschen“ des Flecken Ottersberg und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2013

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 den Bebauungsplan Nr. 123 „Betriebsgelände Firma Gieschen“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 19. Dezember 2013

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Horst Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Betriebsgelände Firma Gieschen“ des Flecken Ottersberg mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister