

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 125

„HOFSTELLE TEICHERT IN
ECKSTEVER“



ABSCHRIFT

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016...6	
3.1.3 Ziele der Raumordnung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche.....	7
3.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	7
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG.....	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.2.3 Verkehrsflächen.....	9
4.2.4 Grünfläche.....	9
4.2.5 Erhalt von Bäumen.....	9
4.2.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
4.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	10
4.3.1 Dächer.....	10
4.3.2 Ordnungswidrigkeiten.....	11
4.4 Hinweise.....	11
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	11
4.4.2 Altlasten.....	11
4.4.3 Denkmalschutz.....	11
4.4.4 Kampfmittelbelastung.....	11
4.4.5 Gewässer.....	12
5. IMMISSIONEN.....	12
6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	12
7. BODENORDNUNG.....	13
8. FLÄCHENÜBERSICHT.....	13
9. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB.....	13
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	13
9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	14
9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung.....	16

9.3.1	Schutzgut Boden und Wasser	16
9.3.2	Schutzgut Fläche.....	18
9.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	18
9.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	19
9.3.5	Schutzgut Landschaft.....	22
9.3.6	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	23
9.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
9.3.8	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	24
9.3.9	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	24
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	25
9.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	28
9.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	28
9.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	29
9.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	29
10.	ARTENSCHUTZ.....	29
11.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	32
	QUELLENVERZEICHNIS.....	34

1. VORBEMERKUNG

Der Flecken Ottersberg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Hofstelle Teichert in Eckstever“, einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtlich abzusichern und zukunftsfähig aufzustellen.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 125 „Hofstelle Teichert in Eckstever“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Eckstever, nördlich des Eckstever Weges. Es umfasst das Flurstück 85/3 und Teilbereiche des Flurstücks 85/2 der Flur 2 der Gemarkung Eckstever.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,55 ha.

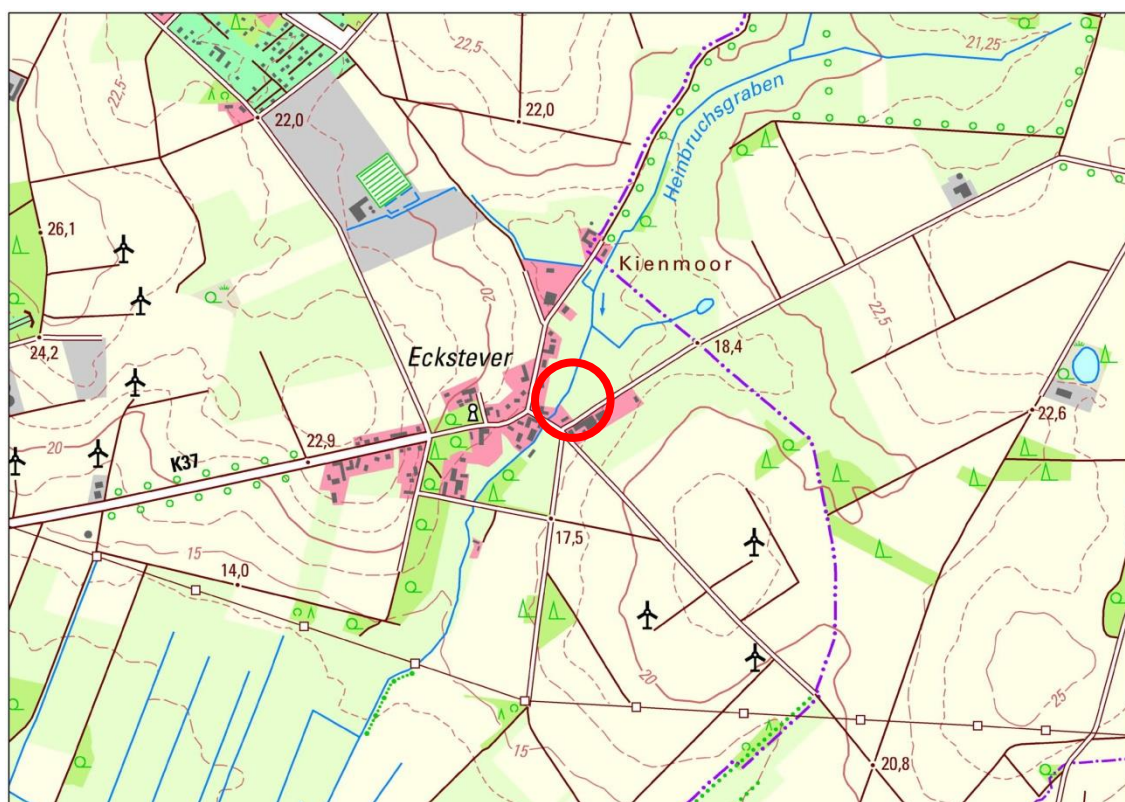


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, das dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist. Darüber hinaus befinden sich westlich weitere Dorfgebietsnutzungen. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Der Flecken Ottersberg liegt im Verflechtungsbereich Bremen / Niedersachsen. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Der Flecken Ottersberg wird als Grundzentrum eingestuft. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Verden wird der Flecken Ottersberg als Grundzentrum eingestuft. Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sind vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten anzusiedeln und zu sichern. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Im Landkreis Verden wird eine nachhaltige Raum- und Wirtschaftsentwicklung angestrebt, die gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landkreises herstellen und dabei Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen bieten soll. Der Wohnungsmarkt soll den Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung und der gesellschaftlichen Lebensformen durch die Entwicklung neuer Angebotsformen Rechnung tragen. Die Landwirtschaft soll im gesamten Planungsraum als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden. Im Planungsraum soll eine flächengebundene, bäuerlich strukturierte Landwirtschaft gefördert werden, die wettbewerbsfähig und in der Lage ist, sich auf die Anforderungen der regionalen und überregionalen Märkte einzustellen sowie zur Existenzsicherung landwirtschaftlicher Arbeitsplätze beiträgt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2016

Im zeichnerischen Teil des RROP 2016 ist im Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ sowie ein Vorranggebiet „regional bedeutsamer Wanderweg“ mit der Zweckbestimmung „Fahrradfahren“ dargestellt.

Die Inhalte der 1. und 2. Änderung des RROP 2016 werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

Die Planung sichert einen vorhandenen ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie die erforderlichen Kompensationen innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der geringen Größe und geplanten Nutzung des Plangebietes werden die dargestellten Vorranggebiete in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Durch die Planung wird ein einzelnes neues Baugrundstück mit Wohnfunktion entstehen, welches durch die Erweiterung der vorhandenen Obstwiese als Kompensationsmaßnahme in die umliegende Natur und Landschaft eingebunden wird und diese entsprechend aufwertet. Alternative Flächen sind aufgrund des direkten Bezugs zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht vorhanden. Die Planung schließt mit der vorhandenen Bebauung ab und führt dahingehend zu keiner Zersiedelung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

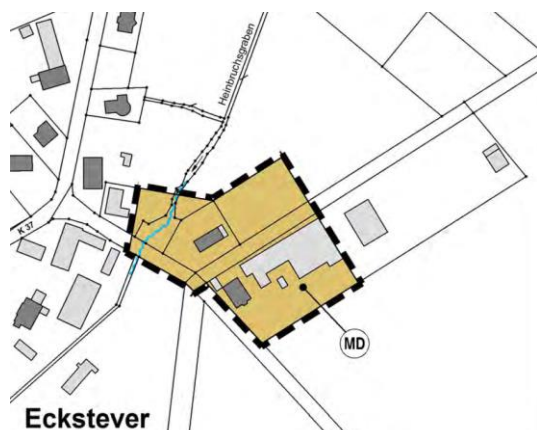


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgebiete dar. Der Bebauungsplan Nr. 125 „Hofstelle Teichert in Eckstever“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Dorfgebieten gemäß § 5 BauNVO vor. In Dorfgebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

3.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Im Plangebiet sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bestand und die Entwicklung des Betriebes geschaffen. Aufgrund eines Generationenwechsels benötigt der Betriebsinhaber an seiner Hofstelle ein weiteres Wohnhaus. Da die beiden vorhandenen Wohnhäuser im Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung bereits zum Betrieb gehören, kann ein weiteres Wohnhaus nicht als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt

werden. Ziel des Flecken Ottersberg ist es, den Betrieb an diesem Standort planungsrechtlich abzusichern und zukunftsfähig aufzustellen. Die Umsetzung kann dahingehend nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden, der die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Die festgesetzte Maßnahmenfläche sichert den Ausgleich, der bereits für Erweiterungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes angelegt wurde.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Plangebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und 1 Vollgeschoss im mit MD 1 gekennzeichneten Dorfgebiet und 2 Vollgeschossen im mit MD 2 gekennzeichneten Dorfgebiet als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden für bauliche Anlagen im mit MD 1 gekennzeichneten Dorfgebiet zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9 m und einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 4 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da diese Nutzung sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen und damit eine Beeinträchtigung des dörflichen Charakters bestehen würde.

Ein wesentliches Ziel ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Ort zu sichern bzw. zu steigern. Dahingehend sind die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil Vergnügungsstätten an anderer Stelle in Ottersberg zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.2.4 Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche ist neben dem Zweck der gärtnerischen Nutzung und Freizeitgestaltung eine bauliche Anlage mit bis zu 15 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 4 m zulässig. Dadurch wird der Erhalt des Bestandes in der Grünfläche gesichert.

4.2.5 Erhalt von Bäumen

Die ortsbildprägenden Einzelbäume (Stieleiche, Birke und Erle) entlang der Straßenverkehrsfläche sollen erhalten werden. Somit soll auch zukünftig eine Durchgrünung des Straßenraumes mit prägendem Baumbestand beibehalten werden. Die Einzelbäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen, um Schäden am Baumbestand zu vermeiden.

4.2.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu ergänzen. Die Erweiterung der Streuobstwiese erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr oder mit Beweidung zu nutzen. Die Streuobstwiese mit Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten. Die Beseitigung des Oberflächenwassers aus den Baugebieten ist innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

Auswahl regionale Obstsorten:

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Alkmene	Clapps Liebling
Altländer Pfannkuchen	Conference
Ananas Renette	Frühe aus Tre´voux
Baumanns Renette	Gellerts Butterbirne
Boikenapfel	Köstliche aus Charneu
Celler Dickstiel	Williams Christbirne
Danziger Kant	Regentin
Dülmener Rosenapfel	Josephine von Meckeln
Finkenwerder Prinz	Gute Graue
Geheimrat Oldenburg	
Goldparmäne	
Grahams Jubiläum	<u>Pflaumensorten</u>
Gravensteiner	
Holsteiner Cox	Hauszwetsche
Ingrid Marie	
Jacob Lebel	
James Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Klarapfel/Augustapfel	
Krügers Dickstiel	
Muskatrenette	
Ontario	
Prinz von Preussen	
Prinzenapfel	
Purpurroter Cousinat	
Roter aus Boskoop	
Ruhm aus Kirchwerder	
Schöner aus Boskoop	

4.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

4.3.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Gauben) sind aus Kostengründen und auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch geringere Dachneigungen zulässig.

4.3.2 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.4.2 Altlasten

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen.

4.4.3 Denkmalschutz

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden anzuzeigen (§ 14 NDSchG).

4.4.4 Kampfmittelbelastung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Bebauungsplangebiet vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten

Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.4.5 Gewässer

Entlang des Gewässers III. Ordnung nördlich des Plangebietes ist ein Gewässerrandstreifen entlang der Böschungskante des Gewässers mit 5 Metern Breite freizuhalten. Anlagen an Gewässern sind gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

5. IMMISSIONEN

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Es entstehen die für diese Nutzung typischen Emissionen. Sie sind nicht zu vermeiden. Betriebsgeräusche und -gerüche sind in einem Dorfgebiet (MD) als gebietstypisch zumutbar.

6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehrliche Erschließung

Die *verkehrliche Erschließung* des Plangebietes erfolgt über die Straße „Eckstever“.

• Wasserversorgung

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden.

Die *Löschwasserversorgung* wird vom Flecken Ottersberg sichergestellt.

• Abwasserbeseitigung

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

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden *Oberflächenwassers* erfolgt wie bisher so weit wie möglich durch Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück. Sollte eine Versickerung nicht oder nur unvollständig möglich sein, kann das Oberflächenwasser gedrosselt in den nördlich verlaufenden Heibruchgraben geleitet werden. Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren.

Aufgrund wiederkehrender Hitze- und Trockenperioden wird eine Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung für Brauchwasserzwecke (z.B. Bewässerung) empfohlen.

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg.

Eine wirtschaftliche Erschließung mit Erdgas ist nach Aussage der Stadtwerke Achim nicht möglich.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Dorfgebiete (MD)	0,24	44
Straßenverkehrsflächen	0,09	16
Grünflächen	0,03	5
Maßnahmenflächen	0,19	35
<u>Bruttobauland</u>	<u>0,55</u>	<u>100</u>

9. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Hofstelle Teichert in Eckstever“ ist die planungsrechtliche Absicherung für das Fortbestehen des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes sowie dessen Zukunftsfähigkeit. Aufgrund eines Generationenwechsels benötigt der Betriebsinhaber an seiner Hofstelle ein weiteres Wohnhaus. Da die beiden vorhandenen Wohnhäuser im Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits zum Betrieb gehören, kann ein weiteres Wohnhaus nicht als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt werden. Die Verwirklichung ein weiteres Wohnhaus am landwirtschaftlichen Betrieb kann demzufolge nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Ziel der Gemeinde Ottersberg ist es, durch den Bebauungsplan Nr. 125 die planungsrechtlichen Grundlagen für das Fortbestehen der landwirtschaftlichen Hofstelle zu schaffen. Bezüglich detaillierter Erläuterungen der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auf Punkt 4.1 der Begründung verwiesen.

9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und § 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringe Bedeutung. Entlang des landwirtschaftlichen Weges und im Norden, entlang des Heinbruchgrabens, sind linienhafte Biotoptypen von mittlerer Bedeutung dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und hat somit keine wesentliche Bedeutung auf das Landschaftsbild. Der Ortsteil beinhaltet eine historische Siedlungsform mit ortsbildprägendem Gebäudebestand. Der Siedlungsrand weist einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft auf. Südlich des Plangebietes wird als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung eine Tierhaltungsanlage dargestellt. Die angrenzende freie Landschaft beinhaltet Landschaftseinheiten von geringer und mittlerer Bedeutung, die von weiträumigen, wenig gegliederten Ackerlandschaften der flachwelligen Geest und von gehölzreichen Grünlandniederungen mit kleinräumigem Landschaftscharakter geprägt werden.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einem Suchraum für feuchte, nasse Standorte aus der BÜK50. Zudem handelt es sich um einen landesweit seltenen Boden.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet Bereiche von hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation. Der nördlich angrenzende Graben wird als naturferner Bach und Fluss ausgewiesen.

Karte IV: Zielkonzept

Für den Ortsteil sieht der LRP als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft vor. Das Siedlungsgebiet weist einen hohen Anteil an Vegetationselementen und der Ortsrand eine typische Zonierung auf.

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

Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einem Bereich, welcher die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet erfüllt.

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2018 durch Planungsgemeinschaft Nord GmbH, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Niedersächsische Umweltkarten (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

9.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt in der Zevener Geest im Bereich der Tarmstedter Geest. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) sind im Plangebiet die Bodentypen Gley-Podsol und Podsol-Gley vorhanden.

Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu. Der Podsol-Gley ist ebenfalls ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Der Bodentyp entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Der vorhandene Gley besitzt eine Podsol-Auflage.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist bei beiden Bodentypen als gering bewertet. Beide Bodentypen sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und lediglich in einem Teilbereich mit einem Wohnhaus bebaut sein. Der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben und der Boden würde seine Funktionen nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich mit einem Wohnhaus samt Zufahrt bebaut bzw. versiegelt. In diesem Bereich ist bereits eine dauerhafte Versiegelung des Bodens erfolgt und der ursprüngliche Bodentyp hat dort seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Die weiteren Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die der Kompensation vorangegangener Baugenehmigungen des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes dient.

Mit der Ausweisung von Dorfgebieten und einer Straßenverkehrsfläche werden zukünftig unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000), 50 - 100 mm/a und ist damit als sehr gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bezeichnet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 15 bis 17,5 m NHN. Demzufolge ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen von einem oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Im Norden grenzt direkt der Heinbruchgraben an das Plangebiet. Weitere Oberflächengewässer sind auch umliegend nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser im Wesentlichen auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Im Bereich der vorhandenen westlichen Bebauung erfolgt die Versickerung auf dem Grundstück.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche zusätzliche Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeit wird die uneingeschränkte Versickerungsmöglichkeit weiter eingeschränkt. Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken. Ein Nachweis erfolgt in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für geplante bauliche Anlagen. Dementsprechend ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Ottersberg beträgt 6,32 % (Stand: 31.12.2019), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Grundflächenzahl sind mit der Ausweisung keine statistischen Auswirkungen zu erwarten. Ohne die Durchführung der Planung wären die Voraussetzungen für einen Generationswechsel auf dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht geschaffen und die Hofstelle nicht zukunftsfähig aufgestellt. Wohlmöglich würde der Standort vollständig aufgegeben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet leicht erhöhen. Aufgrund der Plangebietsgröße und der geringen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit sind keine wesentlichen statistischen Auswirkungen in der Gemeinde Ottersberg zu erwarten. Zudem wird ein Gebiet in Anspruch genommen, welches bereits Bebauungen aufweist. Somit wird die Planung dem § 1 a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten werden als vertretbar angesehen.

9.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Eckstever und ist in einem Teilbereich mit einem Wohnhaus bebaut. Der Großteil des Plangebietes ist unbebaut und beinhaltet landwirtschaftliche Flächen sowie eine Streuobstwiese. Südlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltungsanlagen. Daran angrenzend ist die freie Landschaft mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen beinhalten großräumige Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Ortsteil sowie entlang von Straßen und Wegen tragen ebenfalls einen positiven Beitrag zur Frischluftentstehung im Ort bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Auswirkungen ergeben. Das Wohnhaus hätte weiterhin Bestandsschutz und die landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölzbestände würden ihren Beitrag zum Luftaustausch beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit im Plangebiet sind auf das Schutzgut Klima/Luft keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet wird zu erhalten festgesetzt und trägt somit auch zukünftig zu einem Luftaustausch bei. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

9.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet im westlichen Bereich ein locker bebautes Einzelhausgebiet samt Hausgarten (OEL). In der Mitte des Plangebietes ist ein junger Streuobstbestand (HOJ) vorhanden. Die Obstbäume weisen einen Stammdurchmesser von 0,05 m auf. Die Anpflanzung der Streuobstwiese entstammt vorangegangener Baugenehmigungen (siehe Az.: 63-01332-11 und Az.: 63-01752-93) und dient der Kompensation bereits erfolgter Baumaßnahmen. Südlich daran angrenzend befindet sich ein Hühnerstall (OYS) mit Weidefläche (GIw). Im östlichen Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen, wie Intensivgrünland (GI) und Acker (A). Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Wegs (OVS) sind wegebegleitend Einzelbäume (HBE) sowie eine Ruderalflur (UR) vorhanden. Die Einzelbäume beinhalten die Baumarten Sieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*). Die Birke besitzt einen Stammdurchmesser von 0,3 m und die Eichen variieren zwischen 0,5 bis 0,8 m. Entlang des nördlich angrenzenden Heinbruchgrabens (FGR/UR) sind entlang der Plangebietsgrenze weitere Baumbestände vorhanden. Von diesen befindet sich eine Erle mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m im Geltungsbereich. Der weitere Baumbestand befindet sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Südlich des Geltungsbereiches grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die wesentlichen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die Errichtung eines weiteren Wohnhauses wäre nicht möglich. Das vorhandene Wohnhaus im Plangebiet besitzt Bestandsschutz.

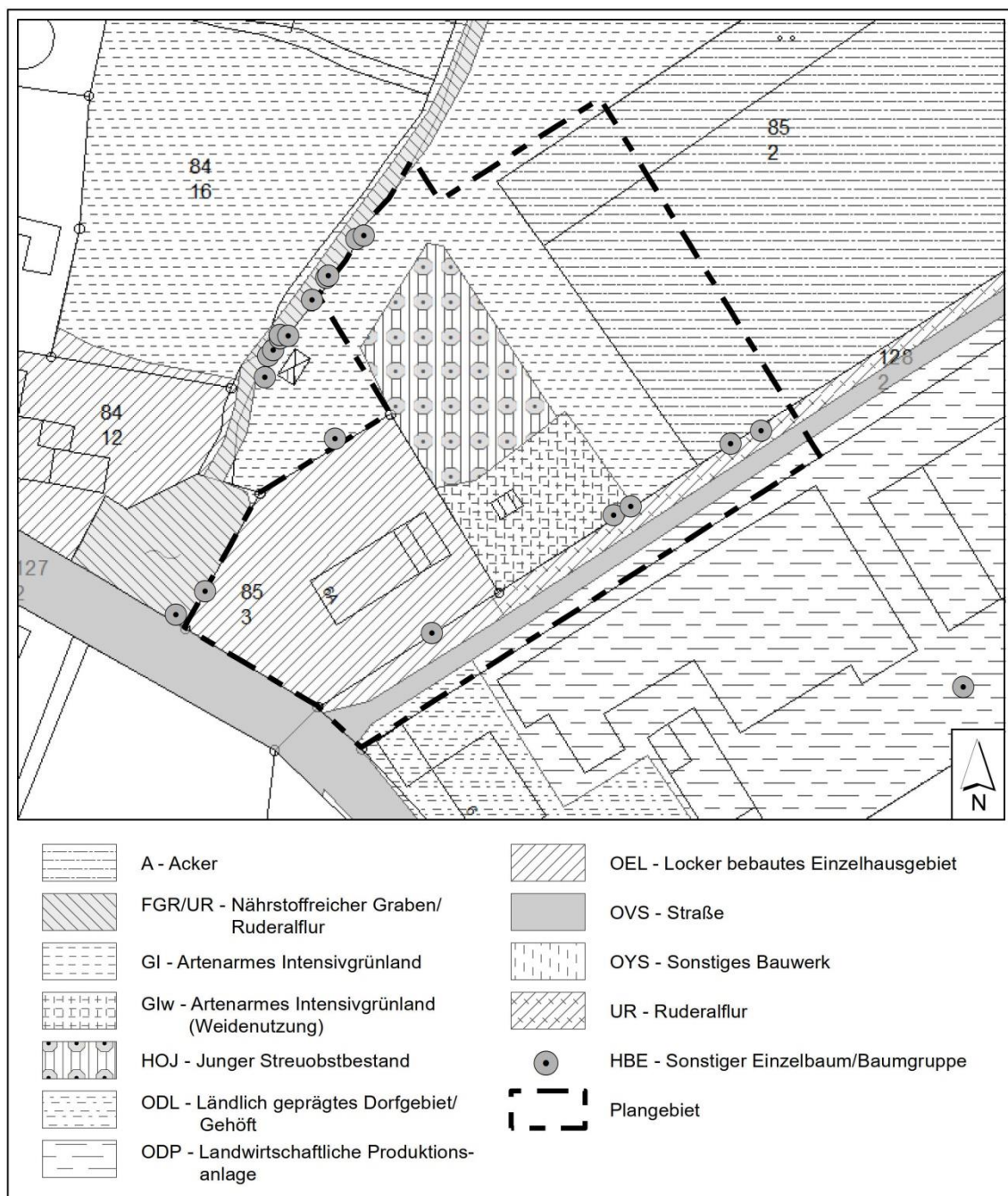


Abb. 5: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand	Kompensationsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	-
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1	-
- Artenarmes Intensivgrünland (Weidenutzung) (GIw)	2	1	-
- Junger Streuobstbestand (HOJ)	3	3	-
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	2	1	-
- Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	1	1	-
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1	-
- Straße (OVS)	1	1	-
- Sonstiges Bauwerk (OYS)	1	1	-
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 190 m ²
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	-
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Nährstoffreicher Graben/ Ruderalflur (FGR/UR)	2-3	2-3	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2	
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	2	2	
- Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	1	1	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1	
- Straße (OVS)	1	1	
- Ruderalflur (UR)	3	3	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	

Die Biotoptypen im Plangebiet sind bis auf die vorhandene Streuobstwiese und straßenbegleitende Einzelbäume mit einer Ruderalflur von sehr geringer bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Streuobstwiese, Einzelbäume und Ruderalflur weisen eine mittlere Wertigkeit auf. Die Streuobstwiese bleibt vollständig bestehen und wird mit weiteren Obstbäumen erweitert. Die Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Lediglich mit der Überplanung der Ruderalflur ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet neben einer Wohnbebauung mit Hausgarten, eine Streuobstwiese sowie landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland oder Acker genutzt werden. Die Lebensraumbedeutung für Offenlandarten dürfte im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und insbesondere wegen dem angrenzenden Gehölzbestand deutlich eingeschränkt sein. Die Gehölzstrukturen sowie die Streuobstwiese stellen für einige Arten einen potentiellen Lebensraum dar. Durch die Lage am Ortsrand mit menschlicher Präsenz sollten die Strukturen nur von eher ubiquitären Arten genutzt werden, die in der Ortschaft vermehrt auftreten.

Ohne Durchführung der Planung würden die unbebauten Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder eine Streuobstwiese beinhalten. Das Wohngebäude besitzt Bestandsschutz.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit angrenzendem Gehölzbestand als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere. Der vorhandene Gehölzbestand sowie die Streuobstwiese bleiben vollständig erhalten und stehen auch zukünftig als potentielle Lebensräume zur Verfügung. Mit der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen werden keine Lebensräume für Offenlandarten beseitigt, da diese bereits durch die Gehölzbestände eingeschränkt sind.

Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 10 - Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

9.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Eckstever und ist im westlichen Bereich bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Südlich des Plangebietes befindet sich eine dazugehörige Hofstelle mit Tierhaltungsanlagen. Die weiteren Flächen im Plangebiet beinhalten eine Streuobstwiese sowie landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland oder Acker bewirtschaftet werden. Entlang des südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges sind ortsbildprägende Einzelbäume vorhanden, die den Raum gliedern. Neben dem Baumbestand wertet auch die Streuobstwiese den Landschaftsraum auf. Nördlich des Plangebietes grenzt direkt der Heinbruchgraben an, welcher im Bereich des Plangebietes von weiteren Gehölzen gesäumt wird.

Angrenzend an den Ortsrand befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, die ebenfalls ackerbaulich oder als Grünland bewirtschaftet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die wesentlichen Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die Errichtung eines weiteren Wohnhauses wäre nicht möglich. Das vorhandene Wohnhaus im Plangebiet besitzt Bestandsschutz.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet vollständig im Siedlungsbereich mit einem harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Das Plangebiet sowie umliegend sind bereits Wohnbebauungen und eine Hofstelle vorhanden. Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Durch den umliegenden Gehölzbestand ist das Plangebiet aus der angrenzenden freien Landschaft kaum einsehbar. Lediglich aus nordöstlicher Richtung wird das Plangebiet von der angrenzenden Grünlandniederung des Heinbruchgrabens wahrnehmbar sein. Mit dem Erhalt des Einzelbaumbestandes sowie der Erweiterung der Streuobstwiese können die entstehenden Beeinträchtigungen weiter gemindert werden. Zudem wird die zukünftige gärtnerische Nutzung mit Zierhecken und -gehölzen zu einer weiteren Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

9.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet beinhaltet z.T. Wohnnutzungen. Südlich des Plangebietes ist eine dazugehörige Hofstelle vorhanden. Das Wohnumfeld wird von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

Immissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Es entstehen die für diese Nutzung typischen Emissionen. Sie sind nicht zu vermeiden. Betriebsgeräusche und -gerüche sind in einem Dorfgebiet (MD) als gebietstypisch zumutbar.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2016) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Der südlich vorhandene landwirtschaftliche Weg beinhaltet mit dem regional bedeutsamen Wanderweg ein Vorranggebiet, hier Fahrradfahren. Weitere besondere Erholungsfunktionen sieht das RROP für das Plangebiet nicht vor. Dennoch könnten auch die umliegenden landwirtschaftlichen Wege zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus, der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle und der Lage am Ortsrand baulich vorgeprägt. Mit der Erweiterung um ein weiteres Wohnbaugrundstück ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Bis auf den landwirtschaftlichen Weg sind dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zuzuordnen. Der landwirtschaftliche Weg kann auch zukünftig uneingeschränkt als Wanderweg genutzt werden. Es ergeben sich keine

Einschränkungen. Auch die umliegenden Straßen und Wege stehen uneingeschränkt für die Feierabenderholung zur Verfügung. Eine Kompensation für das Schutzgut Mensch ist nicht erforderlich.

9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Dorfgebietes und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

9.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich wie gegenwärtig genutzt werden. Das vorhandene Wohnhaus besitzt Bestandschutz und würde in seiner gegenwärtigen Form bestehen bleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin ackerbaulich oder als Grünland bewirtschaftet werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und die Errichtung eines weiteren Wohnhauses wäre nicht zulässig.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch bauliche Anlagen vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung besitzt,
- der am Ortsrand liegt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist, und
- der für die Erschließung bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt von Bäumen,
- Maßnahmenfläche, hier Erhalt/Anlage einer Streuobstwiese,
- Beschränkung der Grundflächenzahl im MD 1 u. MD 2 auf 0,2,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im MD 1 auf eine Traufhöhe von 4 m und eine Firsthöhe von 9 m.
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im MD 2 auf zwei Vollgeschosse.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen	<u>Baubedingt:</u>

(Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche)	Keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen. → <i>Keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich temporär höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Pflanzen u. Tiere</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Inanspruchnahme von Biotoptypen geringer Bedeutung. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft; Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Dorfgebietes und Straßenverkehrsfläche	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet. Gegenseitige Immissionen sind gebietstypisch. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Beseitigungen von Ruderalfluren) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch die Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft, am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes in der Maßnahmenfläche, hier Streuobstwiese.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

<p>Plangebiet gesamt: ca. 4.740 m²</p> <p>Davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dorfgebiet 1 (MD 1): ca. 1.020 m² - Dorfgebiet 2 (MD 2): ca. 1.400 m² (ca. 420 m² bereits bebaut und versiegelt) - Straßenverkehrsfläche: ca. 850 m² (ca. 550 m² bereits bebaut und versiegelt) - Private Grünfläche: ca. 335 m² (ca. 15 m² bereits bebaut und versiegelt) - Maßnahmenfläche: ca. 1.900 m²
<p>Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Dorfgebietes (MD 1) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 30 % ausgegangen.</p> <p>ca. 1.020 m² x 0,3 = ca. 310 m²</p>
<p>Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Dorfgebietes (MD 2) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 30 % ausgegangen.</p> <p>ca. 1.400 m² x 0,3 = ca. 420 m² ca. 420 m² - ca. 420 m² bereits bebaut und versiegelt = 0 m²</p>
<p><i>Betroffenes Schutzgut: Boden</i></p> <p><u>Dorfgebiet MD 1</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 310 m² x 0,5 => ca. 155 m²</p> <p><u>Straßenverkehrsfläche</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 850 m² - ca. 550 m² bereits bebaut und versiegelt = ca. 300 m²</p>

ca. 300 m² x 0,5 => **ca. 150 m²**

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: ca. 305 m²

Intern: ca. 305 m²

- Maßnahmenfläche, hier Streuobstwiese: **ca. 1.900 m²** – ca. 1.405 m² bereits vorhandene Kompensationen (ca. 250 m² Az: 63-01332-11; ca. 900 m² Az. 63-01752-93; ca. 255 m² Az. 63-00419-10) – ca. 190 m² Schutzgut Pflanzen

Schutzgut Pflanzen

Mit dem geplanten Vorhaben wird eine Ruderalflur (ca. 190 m²) überplant. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. 190 m² wird mit dem Bedarf des Schutzgutes Boden vollständig in der Maßnahmenfläche, hier Streuobstwiese, gedeckt.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der festgesetzten Maßnahmenfläche, hier Streuobstwiese werden die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft deutlich gemindert. Zudem können ortsbildprägende Einzelbäume erhalten werden, die das Plangebiet gut durchgrünen werden.

9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Ziel des Flecken Ottersberg ist es, den Betrieb an diesem Standort planungsrechtlich abzusichern und zukunftsfähig aufzustellen. Dahingehend ist die Planung alternativlos, da eine Aussiedlung des Betriebes nicht zielführend ist und auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht in Frage kommt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden konkretisiert. Eine ausführliche Alternativenprüfung erübrigt sich somit.

9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Ottersberg zu hinterlegen.

9.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

10. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden 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-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, 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, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. 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 potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben sind Tötungen von Fledermausarten nicht zu erwarten. Auf der wohnbaulichen Erweiterungsfläche sind derzeit keine Gebäude vorhanden. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bleibt vollständig erhalten. Im Dorfgebiet 2 sind derzeit keine Baumaßnahmen am Gebäudebestand vorgesehen. Der Artenschutz ist auch, über den Bebauungsplan hinaus, weiterhin zu beachten. Sollten zukünftig Baumaßnahmen am Gebäudebestand erfolgen, ist vor Beginn der Baumaßnahme der Gebäudebestand auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. 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 Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. 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 BNatSchG (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage am Ortsrand und der Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Hofstelle mit verschiedenen Störeinwirkungen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Diese Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse mit der Erweiterung einer Wohnbebauung nicht wesentlich ändern. Der zukünftige Hausgarten wird einen weiteren potentiellen Lebensraum darstellen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch bereits von Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Im Plangebiet kann lediglich das Vorkommen von „Allerweltsarten“ nicht ausgeschlossen werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind angrenzend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, sodass Ausweichlebensräume gegeben sind. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nicht vorgesehen. Der Bestand im Plangebiet bleibt vollständig erhalten. Mit der vorgesehenen Erweiterung der Streuobstwiese werden neue zusätzliche Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

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 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die geplante wohnbauliche Erweiterung erfolgt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Diese könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und 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 bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

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.

11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bestand und die Entwicklung des Betriebes geschaffen. Aufgrund eines Generationenwechsels benötigt der Betriebsinhaber an seiner Hofstelle ein weiteres Wohnhaus. Da die beiden vorhandenen Wohnhäuser im Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung bereits zum Betrieb gehören, kann ein weiteres Wohnhaus nicht als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt werden. Ziel des Flecken Ottersberg ist es, den Betrieb an diesem Standort planungsrechtlich abzusichern und zukunftsfähig aufzustellen. Die Umsetzung kann dahingehend nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden, der die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Die festgesetzte Maßnahmenfläche sichert den Ausgleich, der bereits für Erweiterungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes angelegt wurde.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Es entstehen die für diese Nutzung typischen Emissionen. Sie sind nicht zu vermeiden. Betriebsgeräusche und -gerüche sind in einem Dorfgebiet (MD) als gebietstypisch zumutbar.

Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Eckstever und ist in einem Teilbereich mit einem Wohnhaus bebaut. Der Großteil des Plangebietes ist jedoch unbebaut und beinhaltet landwirtschaftliche Flächen sowie eine Streuobstwiese. Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen. Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Wegs sind Einzelbäume der Baumarten Sieleiche und Birke vorhanden. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,8 m auf. Weiterer Baumbestand befindet sich nördlich entlang des angrenzenden Heinbruchgrabens. Von diesem Baumbestand befindet sich eine Erle mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m im Plangebiet. Der Gehölzbestand bleibt vollständig bestehen und wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Die vorhandene Streuobstwiese inmitten des Plangebietes entstammt vorangegangener Baugenehmigungen (siehe Az.: 63-01332-11 und Az.: 63-01752-93) und dient der Kompensation bereits erfolgter Baumaßnahmen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieser Bestand planungsrechtlich gesichert und um den Kompensationsbedarf in Verbindung mit der Aufstellung des B-Planes erweitert.

Mit der Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung als Dorfgebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelungen und Überbauung von Boden. Mit der geringfügigen Beseitigung einer Ruderalflur im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand, hin zur freien Landschaft können mit der geplanten Erweiterung der Streuobstwiese deutlich gemindert werden. Zudem können ortsbildprägende Einzelbäume erhalten werden, die das Plangebiet gut durchgrünen werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes mit der vorgesehenen Maßnahmenfläche und der Anlage einer Streuobstwiese vollständig kompensiert werden.

Nach der Durchführung der Anpflanzungen im Plangebiet, in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Der Bürgermeister

L.S.

QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Februar 2020.

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Stand: Februar 2017.

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

LANDKREIS VERDEN (2016): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden (RROP), Stand: April 2016.

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 01/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover.

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

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Normen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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 (GVBl. S. 451).

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.