

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 94  
**„Gewerbegebiet Im  
Kaiserlichen“**  
des Flecken Ottersberg  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 2004

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1. Anlass der Planung .....	5
2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans .....	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>8</b>
1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung.....	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	10
4. Bauliche genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	10
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	14
a) Gewerbegebiet (GE, GEe).....	14
b) Betriebswohnungen .....	14
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3. Pflanzstreifen, Regenwasserrückhaltebecken und öffentliche Straßenverkehrsfläche .....	15
4. Flächenübersicht.....	16
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>17</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	17
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	17
<b>V. Abwägungsgebot .....</b>	<b>18</b>
<b>A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange) .....</b>	<b>19</b>
1. Erschließung .....	19
2. Wirtschaftliche Belange.....	20
3. Belange der Landwirtschaft.....	20
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	20
<b>B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange .....</b>	<b>20</b>
1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge .....	21

a)	Reinhaltung der Gewässer.....	21
b)	Abfallentsorgung .....	21
c)	Luftreinhaltung .....	21
d)	Lärmbekämpfung .....	22
2.	Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB) .....	22
a)	Bodenschutzgebot .....	22
b)	Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen.....	22
c)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	22
d)	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	25
e)	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	26
<b>C.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....</b>	<b>26</b>
<b>D.</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials.....</b>	<b>26</b>
<b>VI.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>28</b>

## Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviele regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die in Abschnitt I dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des Abschnitts!

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“ (= **Plangebiet**) wurden mit der **19. Änderung des Flächennutzungsplans** (wirksam geworden am 16.01.2004) als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7). Für das Plangebiet ist Ziel der 19. Änderung ein **attraktives Gewerbegebiet** in Otterstedt an der Straße „Im Kaiserlichen“. In dem Gewerbegebiet sollen sich die vorhandenen Betriebe weiterentwickeln. Neue „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen sollen sich ansiedeln. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung dieses Zieles geschaffen.

## 2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungsplans ergeben sich aus dem erwähnten Ziel der 19. Änderung des Flächennutzungsplans:

- Im Plangebiet soll ein **attraktives Gewerbegebiet** entstehen, in dem sich die vorhandenen Betriebe weiterentwickeln, und indem sich neue „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.
- Das Plangebiet soll im Westen und Norden zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Die Planung hat den Zweck, die Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet zu fördern und neue Gewerbegrundstücke für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den Freiflächen im Plangebiet zu schaffen. Ohne Bebauungsplan kann die Ansiedlung nicht genehmigt werden.

## 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 wurde zunächst die Freifläche auf der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ einbezogen, auf der neue Gewerbegrundstücke entstehen sollen. Sie wird im Westen vom Weg „Im Hansiek“ und im Osten von dem Betriebsgelände der Fa. Holsten an der Hauptstraße begrenzt. Für die Tiefe der Fläche nach Norden war die optimale Tiefe eines Gewerbegrundstücks von ca. 70 m maßgeblich. Außerdem wird Platz für einen 10 – 15 m breiten Pflanzstreifen am Nordrand benötigt. Die sich daraus ergebende Tiefe von 80 – 85 m führt zu einer vorhandenen Grundstücksgrenze. Sie wurde als Nordgrenze des Plangebiets gewählt. Das vereinfacht die Durchführung der Planung, da es sich auch um eine Eigentumsgrenze handelt. Die nach Norden angrenzende große Ackerfläche wird so nicht angeschnitten.
- Östlich der Freiflächen wurden die gewerblich genutzten Grundstücke an der Hauptstraße (L 132) beiderseits der Einmündung der Straße „Im Kaiserlichen“ in das Plangebiet einbezogen. Auf der Nordseite der Einmündung ergibt sich eine durchgehende Nordgrenze. Auf der Südseite der Einmündung reichen diese Grundstücke nach Westen bis an den Pottackerweg. Die Grundstücke sollen in Zukunft der gewerblichen Nutzung

vorbehalten bleiben, damit Immissionskonflikte mit dem Kfz.-Verkehr vermieden werden, der durch die Nutzung der neuen Gewerbegrundstücke entsteht.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen **außerhalb** des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Westen, Norden und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Für sie ergeben sich aus der gewerblichen Nutzung keine Nachteile. Im Norden und Westen liegen im Anschluss an die Freiflächen die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Meyer und Kuehne. Im Norden liegt außerdem auf der Südseite des Weges „Im Hansiek“ eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Sie liegen so weit entfernt, dass dort ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. Im Süden liegen am Pottackerweg zwei Schweineställe und ein Güllebehälter. Vgl. dazu unten Abschnitt V.A.3 (S. 20)!
- Bebaute Grundstücke gibt es auch am Ostrand beiderseits der Hauptstraße. Es handelt sich um eine Mischung aus Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke nördlich und östlich des Plangebiets als „gemischte Baufläche“ dargestellt und südlich des Plangebiets als „Dorfgebiet“ (MD). In unmittelbarer Nachbarschaft zu den **vorhandenen** Gewerbebetrieben im Plangebiet mit ihren Erweiterungsflächen gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme. Die **geplanten** Gewerbegrundstücke liegen so weit entfernt, dass keine nachteiligen Auswirkungen für die bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

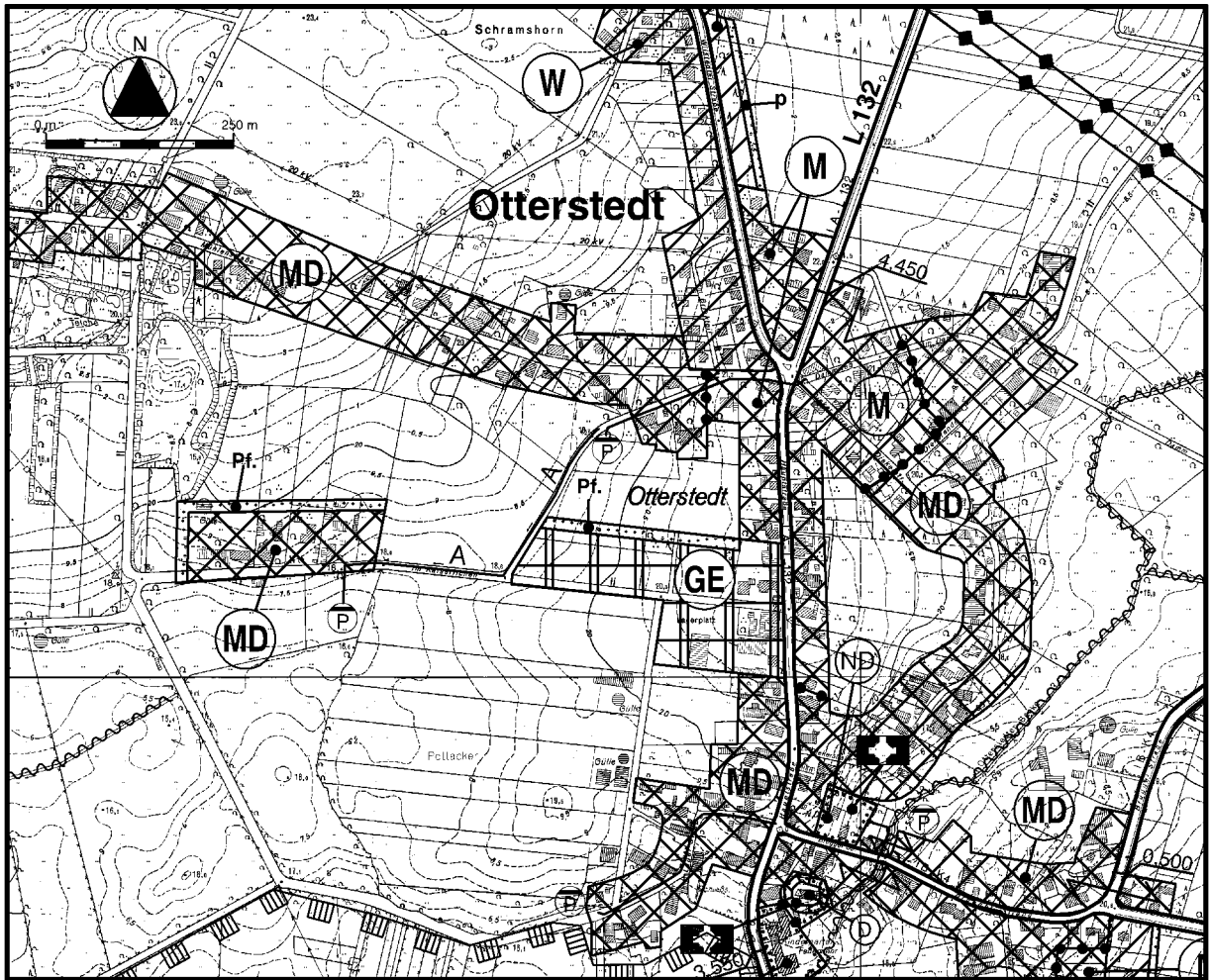
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

#### **4. Anpassung an die 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 Flecken Ottersberg entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Festsetzungen. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.



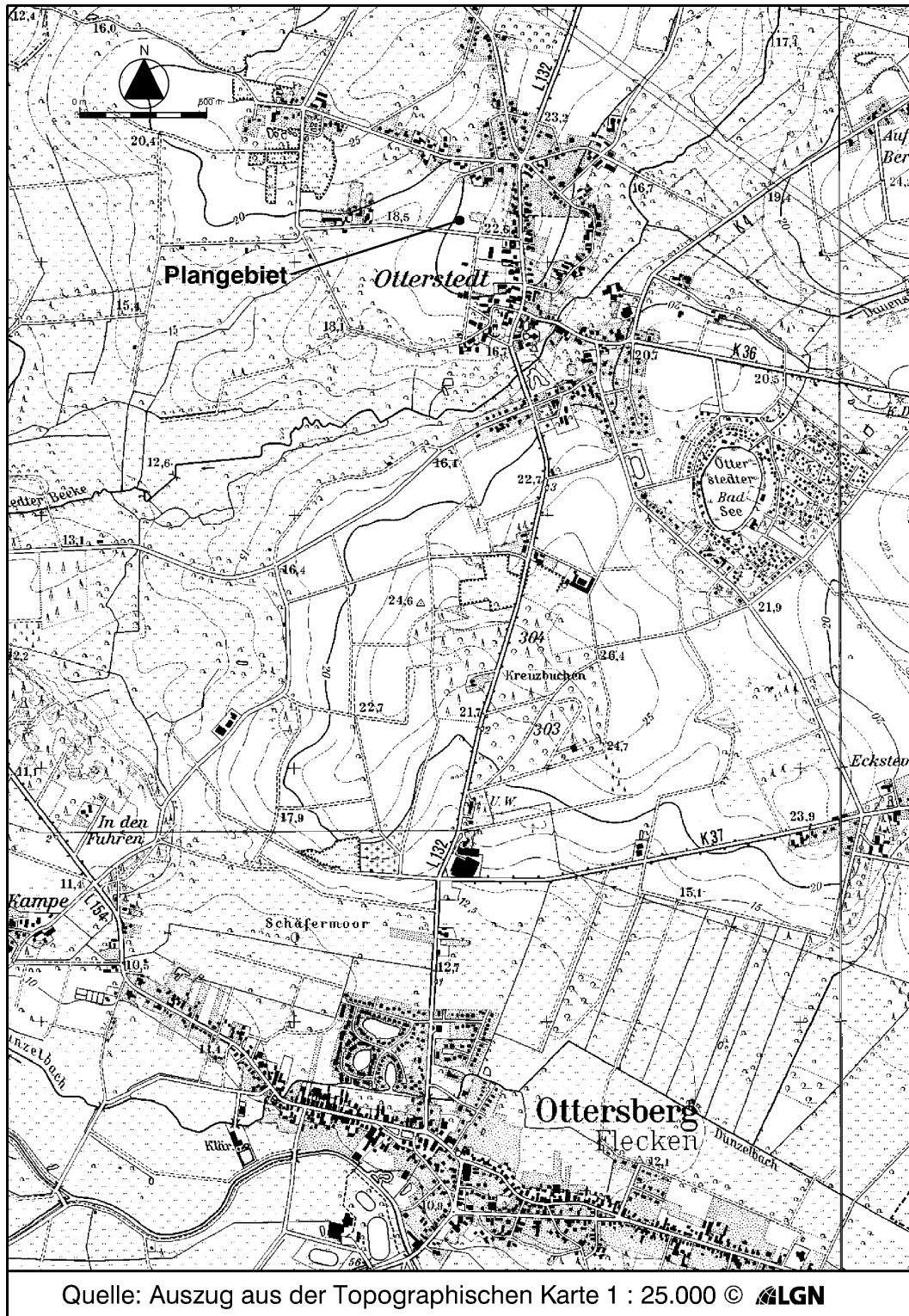
Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © VKV

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg  
- Fassung nach der Neubekanntmachung 2004 vom 30.01.2004 -

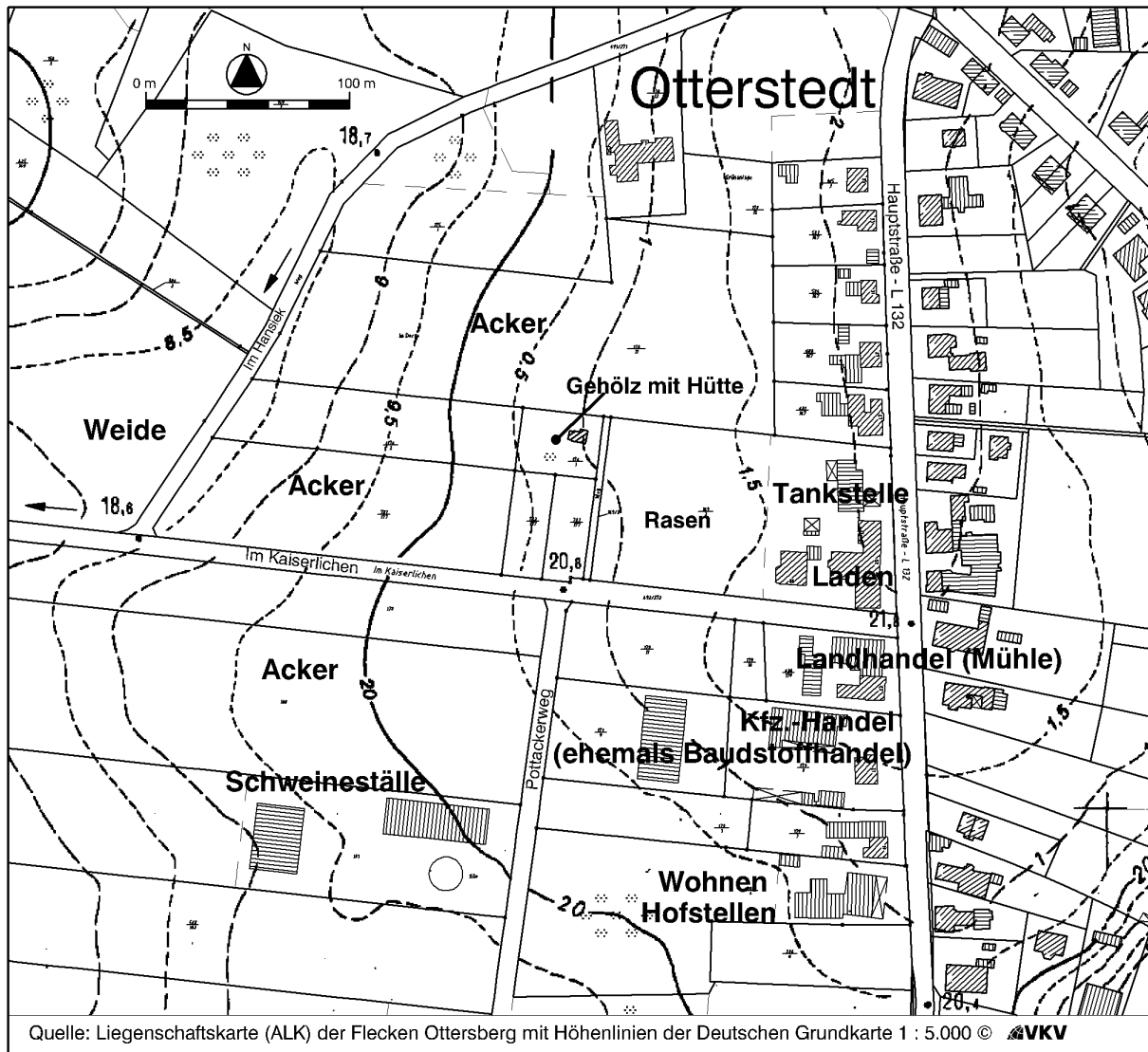
## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Otterstedt liegt im Norden des Gemeindegebiets im Naturraum „Tarmstedt – Zevener Geest“. Otterstedt gehört daher zu den „Geestdörfern“ der Gemeinde. Durch Otterstedt verläuft in Nord-Süd-Richtung die Landesstraße 132 (Hauptstraße), die im Süden direkt nach Ottersberg führt (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Von der L 132 zweigt innerhalb der Ortsdurchfahrt die Straße „Im Kaiserlichen“ nach Westen ab. Das Plangebiet liegt beiderseits der Straße „Im Kaiserlichen“.



Die Geländeverhältnisse ergeben sich aus dem folgenden Bestandsplan: Im Plangebiet gibt es im Verlauf des Weges „Im Hansiek“ (Verbindungsweg von der Straße „Im Kaiserlichen“ zur Mühlenstraße) eine **Senke**, die an den Höhenlinien gut zu erkennen ist. Das Gelände steigt von ca. 18,5 m üNN in der Senke nach Osten über ca. 350 m zur Hauptstraße auf ca. 22 m üNN. Das ergibt ein leichtes Gefälle von 1,0 %.



### Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet fließt in den **Brinkteilgraben**, der auf der Westseite des Weges „Im Hansiek“ und auf der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ nach Westen zu einem Durchlass in der Straße verläuft. Der Durchlass liegt an der tiefsten Stelle. Weiter nach Westen steigt die Straße wieder leicht an. Südlich der Straße „Im Kaiserlichen“ führt der Graben durch die Weiden nach Westen zum **Bruchseegengraben**, der schließlich in die **Walle** mündet (nicht in die Otterstedter Beeke, die den südlichen Teil von Otterstedt entwässert). Innerhalb des Plangebiets gibt es an der Straße „Im Kaiserlichen“ keinen Straßengraben. Die höchste Stelle liegt an der Einmündung des Pottackerwegs. Von dort fließt das Oberflächenwasser, das nicht versickert oder verdunstet, beiderseits der Fahrbahn nach Westen und gelangt an der tiefsten Stelle in den Brinkteilgraben. Östlich des Pottackerwegs fließt das Wasser nach Osten zum Regenwasserkanal in der Hauptstraße.

Das **Schmutzwasser** von den bebauten Grundstücken am Ostrand des Plangebiets wird in den Kanal in der Hauptstraße geleitet. Für die Entwässerung der nach Westen anschließenden Flächen im Plangebiet können die Entwässerungsanlagen genutzt werden, die für den historischen Siedlungsbereich am Westende der Straße „Im Kaiserlichen“ geschaffen wurden. Es gibt einen Freigefällekanal zu einem Pumpwerk, das am tiefsten Punkt vor der Hofstelle Meyer liegt. Von dort wird das Schmutzwasser in einer Druckrohrleitung zur Mühlenstraße gepumpt. Die Leitung liegt auf der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ und auf der Westseite des Weges „Im Hansiek“.

## 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessieren zwei Fragen:

- Eignet sich der Boden für die geplante Bebauung?
- Eignet sich der Boden für eine Versickerung des Oberflächenwassers?

Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Ostteil des Plangebiets und westlich des Plangebiets auf der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ geht der Flecken Ottersberg davon aus, dass auch der Untergrund der Freiflächen für die geplante gewerbliche Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Das Oberflächenwasser, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt, wie oben erwähnt, in den Brinkteilgraben. Eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist nach Einschätzung des Flecken Ottersberg nicht möglich.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

## 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine **Fläche von rd. 4,63 ha**.

Die Grundstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Dem Flecken Ottersberg gehört bisher nur das Flurstück mit der Straße „Im Kaiserlichen“.

Nördlich der Straße „Im Kaiserlichen“ gibt es 4 Eigentümer: Die Fa. Holsten mit dem bebauten Grundstück an der Hauptstraße und der Erweiterungsfläche (Flurstück 169/29), die ev.-luth. Kirchengemeinde (Flurstücke 781/177, 782/177 und 783/177), einen Eigentümer des Flurstücks 176/1 (mit der „Jagdhütte“) und der Zuwegung (Flurstück 169/3) und einen Eigentümer des Flurstücks 176/2.

Südlich der Straße gibt es die Fa. Nienaber mit dem Grundstück Hauptstraße 23 und die Fa. Cordes mit den übrigen 4 Flurstücken.

## 4. Bauliche genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht aus zwei Bereichen:

- den Gewerbegrundstücken an der Hauptstraße mit den Erweiterungsflächen an der Westseite und
- der Freifläche auf der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“.

Vgl. dazu den beigefügten **Bestandsplan** (S. 9) und das **Luftbild** (S. 13).

Die Gewerbegrundstücke an der Hauptstraße werden folgendermaßen genutzt:

- Auf dem Grundstück an der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ (Hauptstraße Nr. 25) gibt es eine DEA-Tankstelle und ein Einzelhandelsgeschäft (W. Holsten u. Sohn,

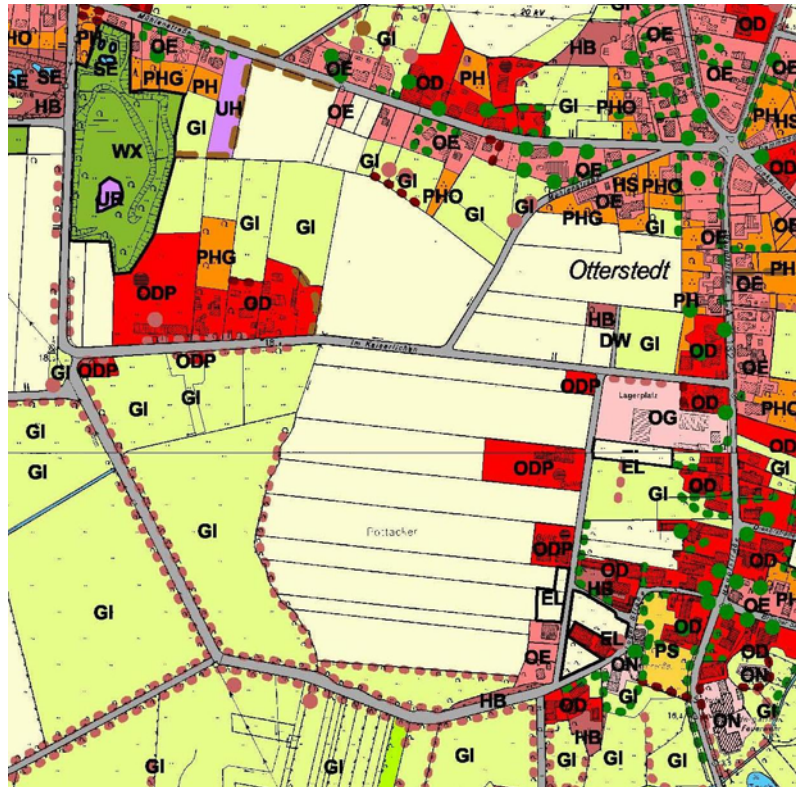
Eisenwaren, Fahrräder, Rasenmäher und Haushaltswaren). An der Westseite des Geschäfts steht ein Wohnhaus des Betriebsinhabers. Die Freifläche westlich davon bis zu der Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 169/3 wird als Garten genutzt. Es handelt sich um eine große Rasenfläche, die in der Biotoptypenkartierung des Landkreises Verden als GI („artenarmes Intensivgrünland“) eingestuft wurde (vgl. den beigegefügt Planauschnitt). Die Fläche ist für Betriebserweiterungen vorgesehen. Zunächst ist der Bau einer weiteren Maschinenhalle geplant.

- Auf den Grundstücken an der Südseite der Straße „Im Kaiserlichen“ gibt es direkt an der Hauptstraße (Grundstück Nr. 23) den Landhandelsbetrieb Nienaber mit Mühle. In dem Betrieb hat es im Jahr 2002 ein Feuer gegeben. Der Betrieb wird aber weitergeführt und z. Zt. wieder aufgebaut. Die Grundstücke südlich und westlich des Landhandels bis zum Pottackerweg (Hauptstraße Nr. 21 und Flurstücke 179/9, 179/10, 179/11)) gehören zur Fa. Cordes. Auf dem Grundstück wurde bis vor kurzem ein Land- und Baustoffhandel betrieben. Der Eigentümer selbst betreibt einen Kfz-Handel mit Werkstatt und Zubehör-Handel. Das Gewerbe wird zur Zeit an zwei Standorten betrieben, einer im Außenbereich von Otterstedt und einer in der Ortslage. Diese Standorte sollen wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten aufgegeben und auf das Grundstück Hauptstraße 21 im Plangebiet verlagert werden. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde gestellt, konnte aber wegen der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht genehmigt werden. Die Flächen wurden in der Biotoptypenkartierung des Landkreises Verden als OD („Dorfgebiet, landwirtschaftliches Gebäude“) und als OG („Industrie- und Gewerbefläche“) eingestuft.

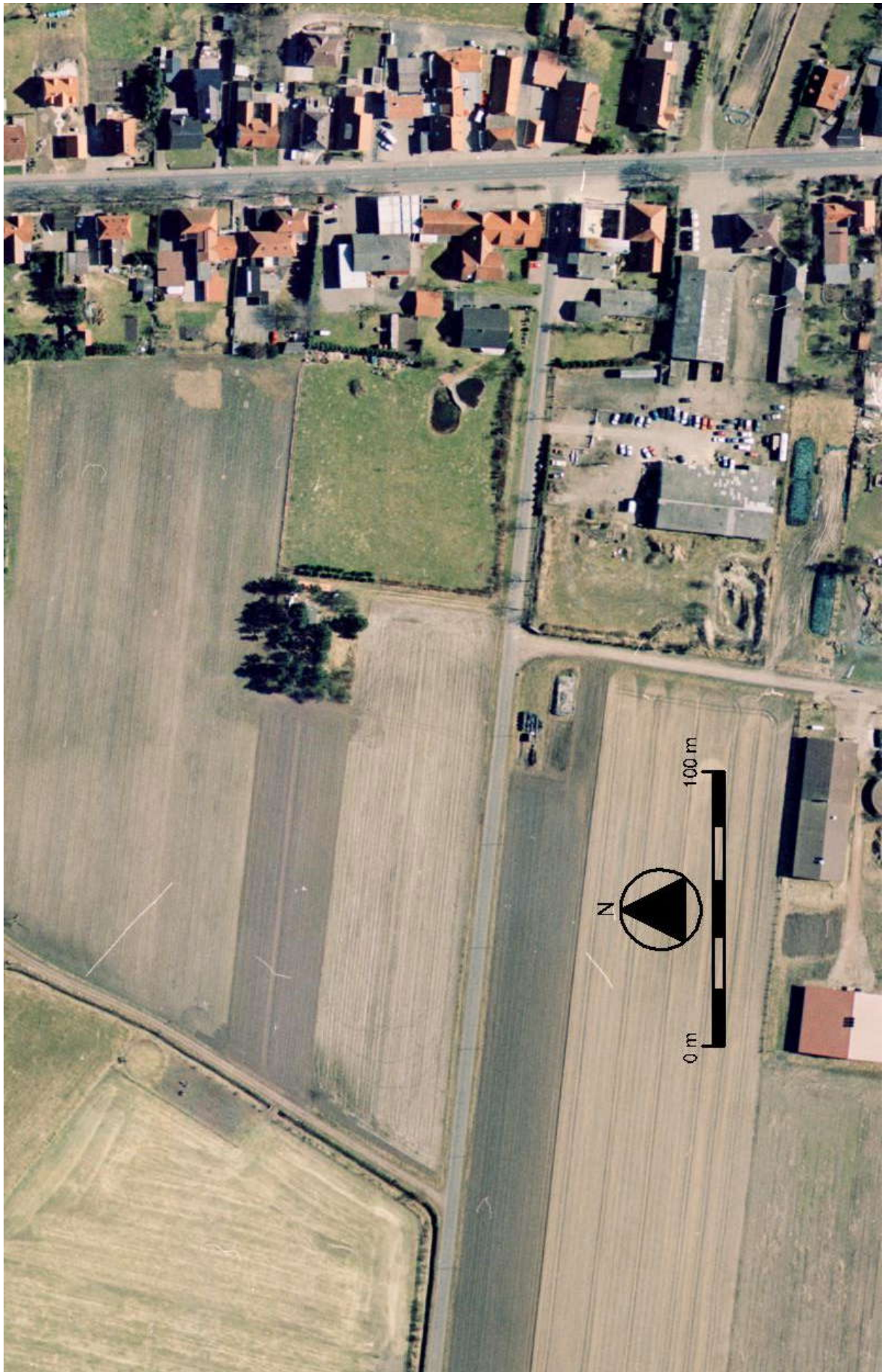
Die Freiflächen auf der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ östlich des Weges „Im Hansiek“ bis zu der Grundstückszufahrt (Flurstück 169/3) werden als Maisacker genutzt. Sie wurden in der Biotoptypenkartierung als A („Acker“) eingestuft. Die Grundstückszufahrt führt zu einem kleinen Gehölz mit einer „Jagdhütte“. Die Zufahrt wurde als DW („Unbefestigter Weg“) eingestuft und das Gehölz als HB („Einzelbaum, Baumbestand“).

Am Rande der Straße „Im Kaiserlichen“ gibt es östlich des Pottackerweges auf der Südseite mehrere Bäume, die auch in der Biotoptypenkarte eingezeichnet sind, und die auf dem Luftbild zu erkennen sind.

Auf den Freiflächen, die sich an das Plangebiets im Norden, Westen und Süden anschließen, gibt es keine wertvollen Biotope.



Ausschnitt aus der **Biotoptypenkartierung** des Landkreises Verden  
nach dem CIR Bildflug Juli 2001  
(Zur Bezeichnung der Biotoptypen siehe die Erläuterungen im Text!)



Luftbild: Auszug aus dem digitalen Orthophoto (Stand: März 2003)  
© LGN Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen

### 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

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.1). Danach sollen sich im Plangebiet Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Gewerbebetriebe sollen nicht erheblich belästigen.
- Die Gewerbebetriebe dürfen keine unzumutbaren Belästigungen für die Wohnhäuser an der Hauptstraße nördlich, südlich und östlich des Plangebiets verursachen.

Nach diesen Vorgaben wird die Art der baulichen Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

##### a) Gewerbegebiet (GE, GEe)

Die geplanten Gewerbegrundstücke und die Erweiterungsflächen der vorhandenen Betriebe werden als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. In einem GE sind nur Betriebe zulässig, die nicht erheblich belästigen. Damit ist der Schutz der Wohnhäuser nördlich und südlich des Plangebiets gewährleistet. In unmittelbarer Nachbarschaft gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme.

<p><b>§ 8 BauNVO</b> <b>Gewerbegebiete</b> (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p>
---

Für ein GE sind zwar emittierende Nutzungen typisch, aber im Unterschied zu einem „Industriegebiet“ (GI) nur bis zu einem gewissen Maße. So liegt beim GE der Immissionsrichtwert für die Tageszeit nach der TA Lärm (Neufassung 1998, Abschnitt 6.1) bei 65 dB(A) und für die Nachtzeit bei 50 dB(A). Auf den angrenzenden bebauten Grundstücken außerhalb des Plangebiets besteht nach Einschätzung des Flecken Ottersberg der Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI) oder „Dorfgebiets“ (MD). Für diese Gebiete gelten tagsüber und nachts um 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte als im GE. Dort wo die Gebiete aneinander grenzen, können die Gewerbebetriebe den zulässigen Immissionsrichtwert nicht voll in Anspruch nehmen und die Grundstücke im MI oder MD können nicht die genaue Einhaltung des Immissionsrichtwerts erwarten.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind im Norden, Osten und Süden von Grundstücken mit dem Schutzanspruch eines MI oder MD umgeben. Sie müssen auf diese Nachbarschaft bereits jetzt Rücksicht nehmen. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Deshalb wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: Die bereits baulich genutzten Grundstücke an der Hauptstraße werden als **„Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe)** festgesetzt. Auf ihnen werden nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zugelassen. Solche Betriebe können sich auch in einem MI oder MD in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnhäusern ansiedeln. Die von ihnen verursachten Immissionen müssen von benachbarten Wohnhäusern im MI oder MD hingenommen werden.

##### b) Betriebswohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm

gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Nov. 1995, § 8, Rdnr. 26). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger, aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muss er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können im GE grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg, ebenda, § 8 Rdnr. 25). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen. Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem pro Betrieb nur eine Betriebswohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, um so geringer ist die Gefahr von Konflikten.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Entsprechende Regelungen für den Westteil des Gewerbegebiets, in dem Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig sind, enthalten die textlichen Festsetzungen. Im Ostteil, in dem nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, hält der Flecken Ottersberg die Regelung nicht für erforderlich.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im GE durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,5, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 12 m geregelt.

Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb wird die Firsthöhe auf 12 m begrenzt. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, weil das Klarheit bei der noch notwendigen Abrechnung von Beiträgen schafft. Auf den Erweiterungsflächen und auf geplanten Gewerbegrundstücken wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. An der Hauptstraße werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse zugelassen. Beim Mühlengebäude des Landhandelsbetriebs werden drei Vollgeschosse berücksichtigt.

Die Festsetzung einer *Bauweise* ist für das GE nicht erforderlich. Aus der Sicht der Gemeinde können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch *Baugrenzen* festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rande der Gewerbegrundstücke ein 5 m breiter Streifen als Abstand zur Straße und zu den Pflanzstreifen von Bebauung frei bleibt.

## **3. Pflanzstreifen, Regenwasserrückhaltebecken und öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Für den Pflanzstreifen wird am Nord- und Westrand des Plangebiets eine 10 m bzw. 15 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Sie soll mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Die Art der Bepflanzung ergibt sich aus

der textlichen Festsetzung. Der Pflanzstreifen ist eine **Ausgleichsmaßnahme** für die Flächenversiegelung im Plangebiet. Er wird den künftigen Baugrundstücken anteilig zugeordnet. Bei einer Größe der Pflanzstreifen von rd. 5.000 m<sup>2</sup> und einer Größe der neuen Baugrundstücke von rd. 25.000 m<sup>2</sup> **müssen jeweils für 100 m<sup>2</sup> Gewerbegrundstück 20 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen angelegt werden.** Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgenden Pflanzzeit fachgerecht vorzunehmen.

Die „Jagdhütte“ auf dem Flurstück 176/1 am Rande des Pflanzstreifens soll der geplanten gewerblichen Nutzung des Grundstücks weichen. Sie bleibt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die vorhandene Oberflächenentwässerung ist oben in Abschnitt II.1 (S. 8) beschrieben. Für die Ableitung des Oberflächenwassers von der Straße „Im Kaiserlichen“ und von den geplanten Gewerbegrundstücken ist auf der Nordseite der Straße ein Graben geplant. In dem Graben soll das Wasser bis zum Weg „Im Hansiek“ fließen und dort in einem kleinen **Regenwasserrückhaltebecken** so zurückgehalten werden, dass der Abfluss im anschließenden Brinkteilgraben westlich der Einmündung des Weges nicht verschärft wird. Der Durchlass im Weg „Im Hansiek“ soll so gestaltet werden, dass die notwendige Rückhaltung erreicht wird. Für das Regenwasserrückhaltebecken wird eine Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> an der Einmündung des Weges „Im Hansiek“ in die Straße „Im Kaiserlichen“ festgesetzt.

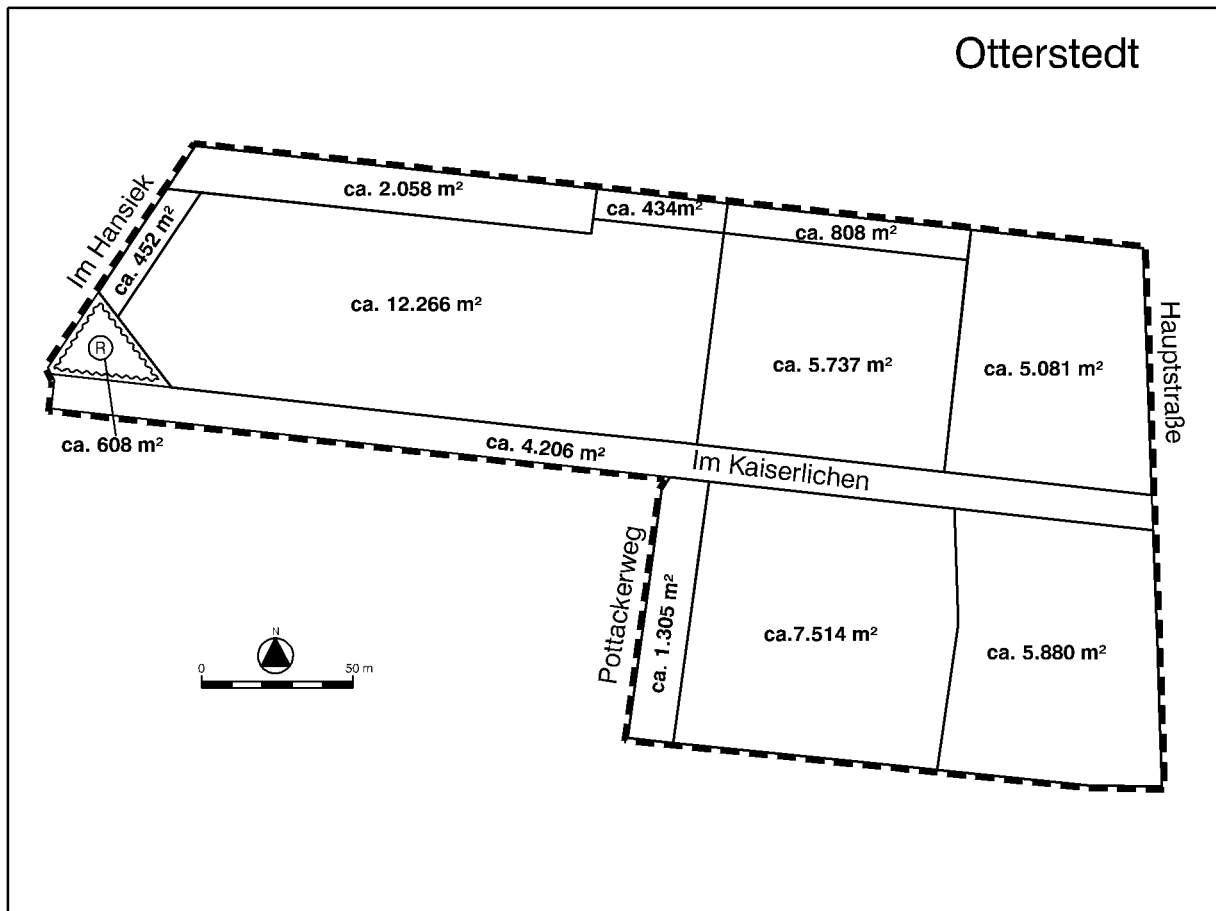
Für die Straße „Im Kaiserlichen“ wird das Straßenflurstück in der vorhandenen Breite festgesetzt. Westlich der Einmündung des Pottackerwegs wird auf der Nordseite eine Verbreiterung berücksichtigt, um Platz für den geplanten Straßengraben zu bekommen. Die öffentliche Verkehrsfläche erhält dort die gleiche Breite von ca. 11,0 m wie der nach Osten anschließende Teil des vorhandenen Straßenflurstücks.

Eine Verkehrserschließung der Erweiterungsflächen südlich der Straße „Im Kaiserlichen“ vom Pottackerweg soll nicht erfolgen. Die Flächen sollen von der Hauptstraße und von der Straße „Im Kaiserlichen“ erschlossen werden. Am Pottackerweg ist zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke der Pflanzstreifen geplant.

#### 4. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Gewerbegebiet		36.478	78,7%
davon Westseite der Hauptstraße (GEe)	10.961		
nördl. der Straße "Im Kaiserlichen", Erweiterungsfl.	5.737		
nördl. der Straße "Im Kaiserl.", neue Gewerbegrundst.	12.266		
südlich der Straße "Im Kaiserlichen", Erweiterungsfl.	7.514		
private Grünfläche "Pflanzstreifen"		5.057	10,9%
davon am Nordrand	3.752		
am Pottackerweg	1.305		
Regenrückhaltemulde		608	1,3%
Straße "Im Kaiserlichen"		4.206	9,1%
<b>GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS</b>		<b>46.349</b>	<b>100,0%</b>

Die Lage der Flächen, die in der Flächenübersicht aufgeführt sind, ergibt sich aus dem folgenden Plan.



#### IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

##### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss der Flecken Ottersberg den Streifen für die Verbreiterung der Straße „Im Kaiserlichen“ und für das Regenwasserrückhaltebecken erwerben, das Becken anlegen und die Straße nach den Verkehrserfordernissen ausbauen. Vorher müssen die Leitungsträger die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegen.

Die Kosten, die dem Flecken Ottersberg durch die Maßnahmen entstehen, sollen durch Beiträge gedeckt werden.

##### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet können ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Abwägungsgebot

### Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt (vgl. zum folgenden Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn 67). Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 10 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
4. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
7. gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen..

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zur Geltung. Es ist Sache der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

## **A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)**

### **1. Erschließung**

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

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt durch die Hauptstraße (L 132) und die Straße „Im Kaiserlichen“, die von der Hauptstraße innerhalb der festgestellten Ortsdurchfahrt abzweigt. Bei der Verkehrszählung im Jahr 2000 wurde auf der L 132 nördlich von Otterstedt ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 1.389 Kraftfahrzeugen gezählt. Am Ortseingang von Ottersberg waren es 4.556 Kfz. In Otterstedt gab es keine Zählstelle. Dort liegt der DTV zwischen den gezählten Werten. Bei dieser Belastung sind Verkehrsbehinderungen an der Einmündung der Straße „Im Kaiserlichen“ in die Hauptstraße nicht zu erwarten.

Träger der **Wasserversorgung** ist der **Trinkwasserverband Verden**. In der Hauptstraße liegt eine PVC-Leitung DN 125, aus der die bebauten Grundstücke versorgt werden. In der Straße „Im Kaiserlichen“ liegt eine PVC-Leitung DN 100, aus der die geplanten Gewerbegrundstücke versorgt werden können.

Für die Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist der Flecken Ottersberg zuständig. Darauf hat der Trinkwasserverband im Beteiligungsverfahren noch einmal hingewiesen. Das Plangebiet wird aber mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz versorgt. Der Verband erfüllt also die Verpflichtung des Flecken Ottersberg.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist das **Elektrizitäts-Werk Ottersberg**. Es hat in seiner Stellungnahme vom 25.11.2002 zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass die Stromversorgung der geplanten Gewerbegrundstücke zu gegebener Zeit sichergestellt wird.

Träger der **Gasversorgung** sind die **Stadtwerke Achim**. In der Hauptstraße liegt eine Versorgungsleitung mit einem kurzen Abzweig in die Straße „Im Kaiserlichen“. Bei einem entsprechenden Bedarf können die geplante Gewerbegrundstücke an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Träger der **Schmutzwasserbeseitigung** ist der Flecken Ottersberg. Die Grundstücke an der Hauptstraße leiten ihr Schmutzwasser in den Kanal in der Hauptstraße. Für die geplanten Grundstücke an der Straße „Im Kaiserlichen“ soll in der Straße ein Freigefällekanal nach Westen zu dem vorhandenen Pumpwerk verlegt werden, das vor der Hofstelle Meyer (Grundstück „Im Kaiserlichen“ Nr. 10) liegt. Von dem Pumpwerk wird das Schmutzwasser in

einer Druckrohrleitung an der Nordseite der Straße „Im Kaiserlichen“ und an der Westseite des Weges „Im Hansiek“ in den Schmutzwasserkanal in der Mühlenstraße gepumpt.

Die bestehende **Oberflächenentwässerung** ist oben in Abschnitt II.1 (S. 8) beschrieben. Ein Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken und im Straßenseitenraum ist nach den Erfahrungen des Flecken Ottersberg nicht möglich. Die geplante Oberflächenentwässerung der Straße „Im Kaiserlichen“ und der geplanten Gewerbegrundstücke auf der Nordseite der Straße ist oben in Abschnitt III.3 (S. 15) beschrieben. Der Teil der Straße „Im Kaiserlichen“ östlich der Einmündung Pottackerweg entwässert auch in Zukunft wie bisher in den Regenwasserkanal in der Hauptstraße.

## **2. Wirtschaftliche Belange**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 3,60 ha als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Fläche für neue Gewerbegrundstücke können sich bei einer Grundstücksbreite von rd. 30 m ca. 6 Betriebe ansiedeln.

## **3. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,47 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dies ist bei der 19. Änderung des Flächennutzungsplans bereits mit der Landwirtschaftskammer und mit den beiden Eigentümern abgestimmt worden. Grundsätzlich Bedenken bestehen nicht. Die Kammer hat aber darauf hingewiesen (Stellungnahme vom 28.11.2002), dass südlich der geplanten Gewerbegrundstücke vor längerer Zeit zwei Schweineställe errichtet wurden. Sie gehören dem Landwirt Peter Lünzmann. Neben den Ställen gibt es noch einen Güllebehälter. Obgleich es für Gewerbegebiete keine direkte Abstandsregelung gemäß VDI-RL 3471 gebe, sollte der Tatsache Rechnung getragen werden, dass es bei ungünstiger Wetterlage zu Geruchsimmissionen in dem Gewerbegebiet kommen kann. Ein dementsprechender Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Dies ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Aus der Sicht des Flecken Ottersberg sind im Plangebiet keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten, so dass für die Nutzung der Ställe keine Einschränkungen entstehen.

## **4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Festsetzung eines „Gewerbegebiets“ (§ 8 BauNVO) werden Bestand und Entwicklung der vorhandenen Betriebe gesichert. Außerdem werden Flächen für die Ansiedlung von Betrieben bereitgestellt. Das sichert die vorhandenen Arbeitsplätze und schafft die Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Auf diese Weise werden die Erwerbsgrundlagen der Bewohner von Otterstedt erhalten und verbessert. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

## **B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für den Flecken Ottersberg ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn.

43). Der Flecken ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind insbesondere gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

## **1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

### **a) Reinhaltung der Gewässer**

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei einer gewerblichen Nutzung besteht die Gefahr, das verunreinigte Wasser in die Entwässerungsanlagen gelangt. Die muss durch Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken verhindert werden, die im einzelnen nach der Art des Betriebes im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, im Schadensfall den Abfluss aus dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zu sperren.

Zur Reinhaltung des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei der geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes ist diese Gefahr gering.

### **b) Abfallentsorgung**

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine weitgehende Vermeidung und eine geordnete Entsorgung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Verden gewährleistet.

### **c) Luftreinhaltung**

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die geplanten Gewerbebetriebe nicht. Es werden nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen.

Im Plangebiet gibt es aber die Gerüche aus der Schweinehaltung südlich der Straße „Im Kaiserlichen“. Vgl. dazu oben Abschnitt V.A.3 (S. 20)!

#### **d) Lärmbekämpfung**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

Im folgenden werden die Geräuschemissionen **innerhalb** des Plangebiets behandelt. Die Geräuschemissionen, die von den geplanten Nutzungen im Plangebiet **außerhalb** des Plangebiets verursacht werden, wurden bereits oben in Abschnitt I.3 (S. 5) behandelt. Dort wird begründet, dass die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs den Grundsatz der Konfliktbewältigung einhält.

Das festgesetzte „Gewerbegebiet“ beinhaltet in erster Linie emittierende Nutzungen. Auf den Gewerbegrundstücken müssen die in einem „Gewerbegebiet“ zulässigen Emissionen als ortstypisch hingenommen werden.

Geräuschemissionen, die im Plangebiet durch Emittenten außerhalb des Plangebiets entstehen, gibt es nicht.

### **2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB ist aufgeführt, welche umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 1 BauGB,
- Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

#### **a) Bodenschutzgebot**

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

Um das Ziel des Bebauungsplans, die Schaffung von Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, zu erreichen, lässt sich eine zusätzliche Bodenversiegelung nicht vermeiden. Sie wird durch die Grundflächenzahl von 0,5 begrenzt. Auf diese Weise können wenigstens 25 % der Grundstücksflächen nicht versiegelt werden. Eine weiter gehende Einschränkung der zulässigen Ausnutzung hält der Flecken Ottersberg nicht für vertretbar.

#### **b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen**

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Sie enthalten keine Darstellungen, die der geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Dies wurde bereits bei der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt, mit der die Flächen im Plangebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt wurden (vgl. oben Abschnitt I.5. S. 6).

#### **c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 21 BNatSchG, der das Verhältnis der Eingriffsregelung des BNatSchG zum BauGB regelt, enthält jedoch für die städtebauliche Planung keine eigenständige Eingriffsregelung. Er verweist vielmehr auf die Vorschriften des BauGB zurück: Sind, wie im vorliegenden Fall, auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (vgl. § 200a BauGB).

Als sachinhaltliche Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 19 BNatSchG die „**Vermeidung**“ und der „**Ausgleich**“ von „**Eingriffen** in Natur und Landschaft“. Beide Gesetzesbestimmungen enthalten zu diesen Tatbestandsmerkmalen keine Erläuterungen. Es ist deshalb geboten, auf die Bestimmungen der Naturschutzgesetze zurückzugreifen:

§ 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) legt zunächst fest: **Eingriffe** im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Aus § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, **vermeidbare** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auszugleichen**, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

Aus § 19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ergibt sich: Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Gemeinde über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden. Ein Vorhaben muss so gestaltet werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. (**Vermeidungs- und Minimierungsgebot**)
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichspflicht**).

§ 1a Abs. 3 BauGB legt fest, wie der Ausgleich erfolgt: Durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, ... **Grünordnungspläne** zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch (§ 6 Satz 1 NNatG).

## Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Bei den Freiflächen im Plangebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, handelt es sich um eine Ackerfläche, um eine Rasenfläche, die als Biotoptyp „artenarmes Intensivgrünland“ eingestuft wird und um ein kleines Kieferngehölz (vgl. oben Abschnitt II.4. S. 10). Auf den Flächen gibt es keine wertvollen Biotopstrukturen. Der Acker hat wegen der intensiven Bewirtschaftung unter Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Ähnliches gilt für das Intensivgrünland. Das Gehölz ist sehr klein (ca. 0,12 ha). Der Flecken Ottersberg hält

daher die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege **nicht** für erforderlich (§ 6 NNatG).

Die Bedeutung des Schutzguts „**Arten und Lebensgemeinschaften**“ ergibt sich aus dem von der Planung betroffenen Biotoptypen, die in Abschnitt II.4 (S. 10) dokumentiert sind. Der „Acker“ (A) und das „artenarme Intensivgrünland“ (GI) sind naturferne Biotope, die für die Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna nur geringe Bedeutung haben. Sie sind nach den „Hinweisen“ als Bereich mit geringer Bedeutung (Wertstufe 3) eingestuft. Das kleine Kieferngehölz mit der „Jagdhütte“ hat ebenfalls nur geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Das Schutzgut „**Boden**“ hat beim „Acker“, beim „Intensivgrünland“ und bei dem Kieferngehölz aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2).

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es geht daher nur um das Grundwasser. Die Flächen im Plangebiet werden nach den „Hinweisen“ als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut „**Wasser**“ eingestuft (Wertstufe 2), d. h. als beeinträchtigte Grundwassersituation durch Siedlung und landwirtschaftliche Nutzung.

Das Plangebiet wird nach den „Hinweisen“ als wenig beeinträchtigter Bereich, d. h. als Fläche von Bedeutung für das Schutzgut „**Luft**“ eingestuft (Wertstufe 2).

Das Plangebiet wird nach den „Hinweisen“ als beeinträchtigter Bereich, d. h. als Fläche von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut „**Landschaftsbild**“ bewertet (Wertstufe 2). Es handelt sich um Bereiche, deren naturtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist.

### Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Anschluss an Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt wiederum schutzgutbezogen die Beschreibung der Beeinträchtigungen, der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen und der Ausgleichsmaßnahmen.

Beim Schutzgut „**Arten- und Lebensgemeinschaften**“ haben Acker und artenarmes Intensivgrünland nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 3). Durch die geplante Bebauung wird aus Acker und Grünland ein Baugebiet (GE). Die Fläche geht als Lebensraum für die vorhandenen Pflanzen und Tiere verloren. Der Verlust an Freiflächen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 begrenzt. Auf den Baugrundstücken verbleiben mindestens 25 % Freiflächen, die neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Gewerbegrundstücke **nicht**. Die neuen Biotope haben dieselbe Wertstufe 3 wie die vorhandenen.

Das Kieferngehölz (Flurstück 176/1) ist anders zu bewerten. Es hat allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). Für den südlichen Teil (0,08 ha) entsteht durch die Umwandlung in ein Gewerbegrundstück (Wertstufe 3) eine erhebliche Beeinträchtigung. Sie muss durch die Aufwertung einer gleich großen Fläche um eine Wertstufe ausgeglichen werden, d. h. es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 800 m<sup>2</sup>**.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „**Boden**“ entstehen durch die Versiegelung. Der Bebauungsplan trifft jedoch folgende Vorkehrungen, um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu vermindern:

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,5, durch Eingrenzung der überbaubaren Flächen und durch den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird die Flächenversiegelung so weit wie möglich eingegrenzt.
- Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ein Teil des Plangebiets von der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung ausgenommen.

Trotz der geplanten Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können im Plangebiet nördlich der Straße „Im Kaiserlichen“ rd. 13.500 m<sup>2</sup> durch die geplante Bebauung versiegelt werden (18.000 m<sup>2</sup> x 0,75). Durch diese Versiegelung wird das Schutzgut „Boden“ erheblich beeinträchtigt. Der Boden, der bei den Freiflächen die Wertstufe 2 hat, bekommt bei den versiegelten Flächen nur noch die Wertstufe 3.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ soll nach den „Hinweisen“ durch Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 geschaffen werden. Bei den 13.500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von rd. 4.050 m<sup>2</sup>**.

Die Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ erfolgt durch die Entwicklung von **Pflanzstreifen** auf Acker und Intensivgrünland nördlich der Straße „Im Kaiserlichen“ und am Rande eines Gewerbegrundstücks auf der Ostseite des Pottackerwegs. Die Pflanzstreifen haben zusammen (ohne den Anteil des Kieferngehölzes von 434 m<sup>2</sup>) **ca. 4.600 m<sup>2</sup>** (siehe die Flächenübersicht, S. 16). Damit fehlen 250 m<sup>2</sup> am rechnerischen Kompensationsbedarf von 4.850 m<sup>2</sup>. Eine gewisse Aufwertung entsteht aber auch durch die Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken. Das sind 25 % der Flächen im Gewerbegebiet, also rd. 9.000 m<sup>2</sup>. Auf ihnen erfolgt der Ausgleich für die rechnerisch fehlenden 250 m<sup>2</sup>.

Aufgrund von Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Wasser“, „Luft“ und „Klima“.

Das **Landschaftsbild** wird durch die geplante Bebauung verändert. Die vorhandene Bebauung wächst an der Straße „Im Kaiserlichen“ entlang nach Westen in die freie Landschaft. An der Nord- und Westseite des Plangebiets entsteht ein neuer Ortsrand. Er wird durch den geplanten Pflanzstreifen harmonisch in die freie Landschaft eingebunden. Der Landschaftsbild wird daher nicht erheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

#### **d) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (Umweltverträglichkeitsprüfung) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Bebauungsplanverfahren keine planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Im vorliegenden Fall geht es um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen gem. Nr.18.7 der Anlage 1 zum UVP. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn für den Bau eines solchen Vorhabens im

bisherigen Außenbereich eine Bebauungsplan aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche auf den Flächen im bisherigen Außenbereich ca. 12.550 m<sup>2</sup> (ca. 25.100 m<sup>2</sup> x 0,5, vgl. die Flächenübersicht S. 16).

### **e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 schließlich auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die Freiflächen werden zu Gewerbegrundstücken aufgewertet.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird nicht beeinträchtigt.

## **D. Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

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

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

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

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

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstypen „Gewerbegebiet“ (GE) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebiets werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Belange der Wirtschaft** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Erweiterungsflächen für vorhandene Gewerbebetriebe und ca. 6 neue Gewerbegrundstücke (bei einer Grundstücksbreite von ca. 30 m).

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Gewerbegrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Durch die Inanspruchnahme von Acker entsteht die geringste Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Umwandlung liegt auch im Interesse der Landwirtschaft. Durch die Aufwertung der Flächen zu Bauland ist ein Vermögenszuwachs entstanden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes Otterstedt. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert oder zumindest nicht beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Belange der Wirtschaft und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## **VI. Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2004

gez. Geffers

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 06. Mai 2004 den Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 06. Mai 2004

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Behrens

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister