

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 52
„IN DER BREDENAU“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



ABSCHRIFT

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2.1 Ziel und Zweck.....	4
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
3.1 Ziele der Raumordnung	5
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne.....	6
3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
3.5 Kampfmittelbeseitigung.....	6
4. PLANINHALT	6
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	8
5.1 Bodenordnung	8
5.2 Erschließung.....	8
5.3 Ver- und Entsorgung.....	8
5.4 Altablagerungen	9
6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	9
7. IMMISSIONEN.....	18
8. KOSTEN UND FINANZIERUNG	18
9. LITERATUR UND QUELLEN.....	19

Stand: 05.09.2023

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Ortsbereich der Ortschaft Fischerhude des Fleckens Ottersberg, nördlich der Straße „In der Bredenau“ (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 138/3, 138/5 und 138/6, und eine Teilfläche des Flurstücks 175/4 („In der Bredenau“) der Flur 16 der Gemarkung Fischerhude. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „In der Bredenau“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,7 ha.

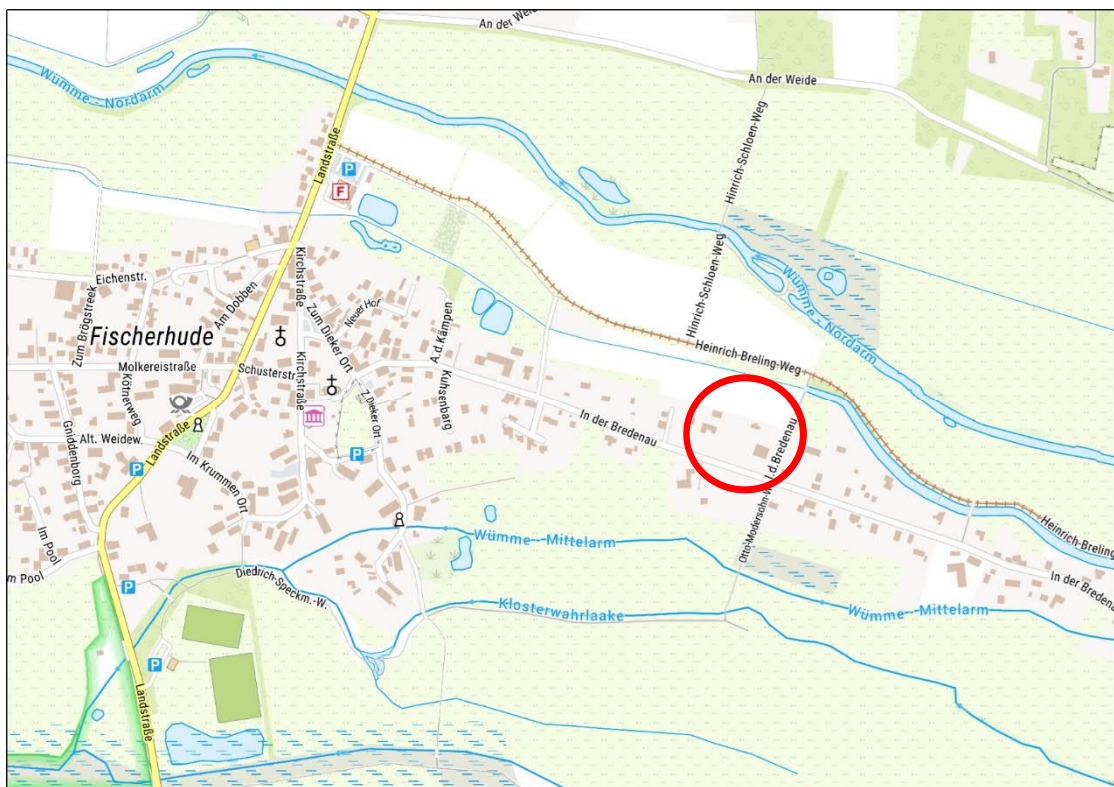


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Ortsbereich von Fischerhude und ist mit einem einzelstehenden Wohngebäude bebaut. Auf den Grundstücken sind teilweise Baumbestand und eine Teichanlage vorhanden (s. Anlage 1).

Die Umgebung des Planänderungsgebietes ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in offener Bauweise auf teilweise großen Grundstücken geprägt.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

Mit der vorliegenden Planung sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahr 1985. Der Ursprungsplan setzt ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie Einzel- und Doppelhäuser fest. Auf den Grundstücken des Planänderungsgebietes ist nur eine überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teilbereich festgesetzt. Östlich angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück „In der Bredenau 45“. Das vorhandene Wohngebäude ist seit Jahren ungenutzt und soll abgebrochen werden. Für den Bereich soll hauptsächlich die überbaubare Fläche neu geordnet werden, so dass die Grundstücksflächen effektiver genutzt werden können. Es sollen drei Mehrwohnhäuser realisiert werden können.

Es wird eine Innenverdichtung gemäß § 13a BauGB angestrebt. Der besondere Gebietscharakter soll weiterhin gewahrt und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes der vorhandene markante Baumbestand und die Teichanlage erhalten werden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Höhenverhältnisse werden überbaubare Grundstücksflächen auf den bisher unbebaubaren Teilbereichen der Grundstücke platziert. Damit wird weiterhin dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen und ebenso eine Nachverdichtung ermöglicht.

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei diesem Bebauungsplan offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortschaft Fischerhude, die von Bebauung umgeben sind. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern es soll eine Bebauung auf Flächen ermöglicht werden, die „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ liegen.

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

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

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.
- b) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.000 m². Die im Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m².
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Vorhaben. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.
- e) Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Planänderungsgebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend sind jeweils Vorranggebiete für Natur und Landschaft und für die Erholung dargestellt. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der dargestellten Nutzungen zu erwarten.

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

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 gemischte Bauflächen dar. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 „In der Bredenau“ wird, soweit er von der 1. Änderung umfasst wird, vollständig aufgehoben.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

3.5 Kampfmittelbeseitigung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst – innerhalb der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB besteht im Planänderungsgebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 wird verändert. Es werden ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Beibehaltung eines Dorfgebiets würde die städtebauliche Zielsetzung nicht widerspiegeln, da hier Entwicklungsspielraum für eine ortskernnahe Wohnbauentwicklung geschaffen werden soll.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht

störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Ausschluss ist erforderlich, da die genannten Nutzungen dem geplanten Charakter eines Wohngebietes entgegenstehen würden.

Für die Grundstücke ist die Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl von 0,2 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen zulässig, da dies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits möglich war und weiterhin für die Unterbringung der Stellplätze und Nebenanlagen erforderlich ist.

Weiterhin wird auch das Höchstmaß der Oberkante der Erdgeschoßfußboden (OKEF), hier bezogen auf NN von 9,75 m, d.h. ca. 50 cm über vorhandenem Gelände, festgesetzt.

Zusätzlich zur Zweigeschossigkeit dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Traufhöhe (TH, Schnittpunkt von Außenseite Fassade und Oberkante Dachhaut) von 14,25 m über NN und eine Firsthöhe (FH) von 20,75 m über NN nicht überschreiten. Damit sollen bezüglich der Höhenentwicklung überdimensionierte Gebäudekörper im Planänderungsgebiet vermieden werden.

Zur Orientierung bezüglich der festgesetzten Höhen ist ein Höhenpunkt (8,30 m über NN) in der Straße „In der Bredenau“ auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weiterhin werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes drei überbaubare Grundstücksflächen auf den bisher unbebauten Teilbereichen der Grundstücke platziert. Diese sollen die geplanten Wohngebäude aufnehmen und den westlichen Bereich mit der Teichanlage überwiegend freihalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in ihrer Gesamtsumme vergrößert, um die angestrebte Nachverdichtung realisieren zu können.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Fläche ist ein Stillgewässer durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von der Unteren Naturschutzbehörde sowie privaten Einwendern ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes angeregt. Um der Anregung weitestgehend zu folgen und auf der anderen Seite den Grundstückseigentümer in seiner Gestaltung des Grundstückes nicht zu sehr einzuschränken, wurde folgende Festsetzung aufgenommen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Wahrung der Durchgrünung des Änderungsgebietes, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB, vorhandene standortgerechte, heimische Einzelbäume dauerhaft zu erhalten oder Neuanpflanzungen vorzusehen, um die Gesamtanzahl von mindestens 20 Bäume im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Bei Abgang eines Baumes sowie einer Neuanpflanzung 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.

Im östlichen Teil des Planänderungsgebietes ist eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, die ausschließlich die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen aufnehmen soll. In den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im

Planänderungsgebiet sind diese Anlagen nicht zulässig, um die vorhandenen Teichanlagen, den Baumbestand und die zukünftige Gartengestaltung zu berücksichtigen. Ausgenommen sind Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 12 m², um z.B. die Unterbringung von Gartengeräten in räumlicher Nähe zu den zukünftigen Wohngebäuden zu ermöglichen.

5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnung

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

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene ausgebaute Straße „In der Bredenau“. Von dort aus ist bereits eine Grundstückszufahrt vorhanden, über die die festgesetzte Stellplatzfläche erreicht werden kann.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin vollständig im Planänderungsgebiet versickert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden.

Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag am Zufahrtbereich des Grundstücks, an der Straße „In der Bredenau“ platziert. Hier ist ausreichend Raum vorhanden, da dies bereits heute für die bisherige Bebauung praktiziert wurde. Der Flecken Ottersberg wird diese Vorgehensweise den zukünftigen Grundstückseigentümern über einen Passus im Grundstücksvertrag o. ä. mitteilen.

5.4 Altablagerungen

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

6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „In der Bredenau“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Juli 2022 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

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

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

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet im Wesentlichen einen Biotoptypen von mittlerer Bedeutung. Das vorhandene Stillgewässer beinhaltet einen Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist ein Biototyp von sehr geringer bis geringer Bedeutung abgebildet.

Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich. Die Ortschaft Fischerhude beinhaltet im Bereich des Änderungsgebietes einen Siedlungsrand mit harmonischem Übergang.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

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

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Im Planänderungsgebiet befindet sich ein naturnahes Stillgewässer. Zudem liegt das Planänderungsgebiet in einem Bereich mit hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation.

Karte IV: Zielkonzept

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

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

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

Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt nördlich der Straße „In der Bredenau“ (OVS), in der Ortschaft Fischerhude. Das Änderungsgebiet beinhaltet im östlichen Bereich ein seit geraumer Zeit unbewohntes Einfamilienhaus (OELb) mit Zuwegungen (OF), Nebenanlagen und eine Tiefgarage. Der westliche Teilbereich des Änderungsgebietes beinhaltet einen brachliegenden, verwilderten Garten (PHGb) mit zahlreichen Gehölzbeständen. Die Bäume beinhalten im Wesentlichen die Baumart Kiefer (*Pinus sylvestris*). Vereinzelt sind auch Laubbäume, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Ahorn (*Acer spec.*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) vorhanden. In Teilbereichen wachsen aufgrund der fehlenden Gartennutzung bereits junge Birken (*Betula pendula*) auf. Die Laubbäume weisen einen Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,5 m auf. Die Kiefern beinhalten einen Stammdurchmesser von 0,2 bis 0,7 m. In dem ehemaligen Garten befindet sich zudem ein naturnahes Stillgewässer (SE). Zur Straße „In der Bredenau“ wird das Grundstück von einer Zierhecke (BZH) aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) abgeschildert. Die Umgebung des Planänderungsgebietes ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in offener Bauweise auf teilweise großen Grundstücken geprägt. Südlich des Planänderungsgebietes ist eine landwirtschaftliche Hofstelle (OD) vorhanden, die neben Gehölzbeständen (HBE, HFM) auch ein Intensivgrünland (GI) beinhaltet.

Das Änderungsgebiet ist mit einem Wohnhaus in einem Teilbereich bereits bebaut. Der Großteil des Planänderungsgebietes ist unbebaut und beinhaltet einen brachliegenden Gartenbereich mit Großbäumen und ein Stillgewässer. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Umliegend sind weitere Wohnbebauungen vorhanden. Demzufolge ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Großbäume wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, durchgrünen und prägen den Raum.

Im Ort sind durch die vorhandenen Bebauungen leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die z.T. großzügigen Hausgärten sowie die umliegende freie Landschaft um den Ort sorgen für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die zuletzt genannte freie Landschaft mit der Wümeniederung dient als großräumiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, sodass die leichten Immissionsbelastungen im Ort vollständig kompensiert werden. Der vorhandene Baumbestand im Ort leistet ebenfalls einen positiven Beitrag für das Schutzgut Klima/Luft.

Flecken Ottersberg 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 „In der Bredena“

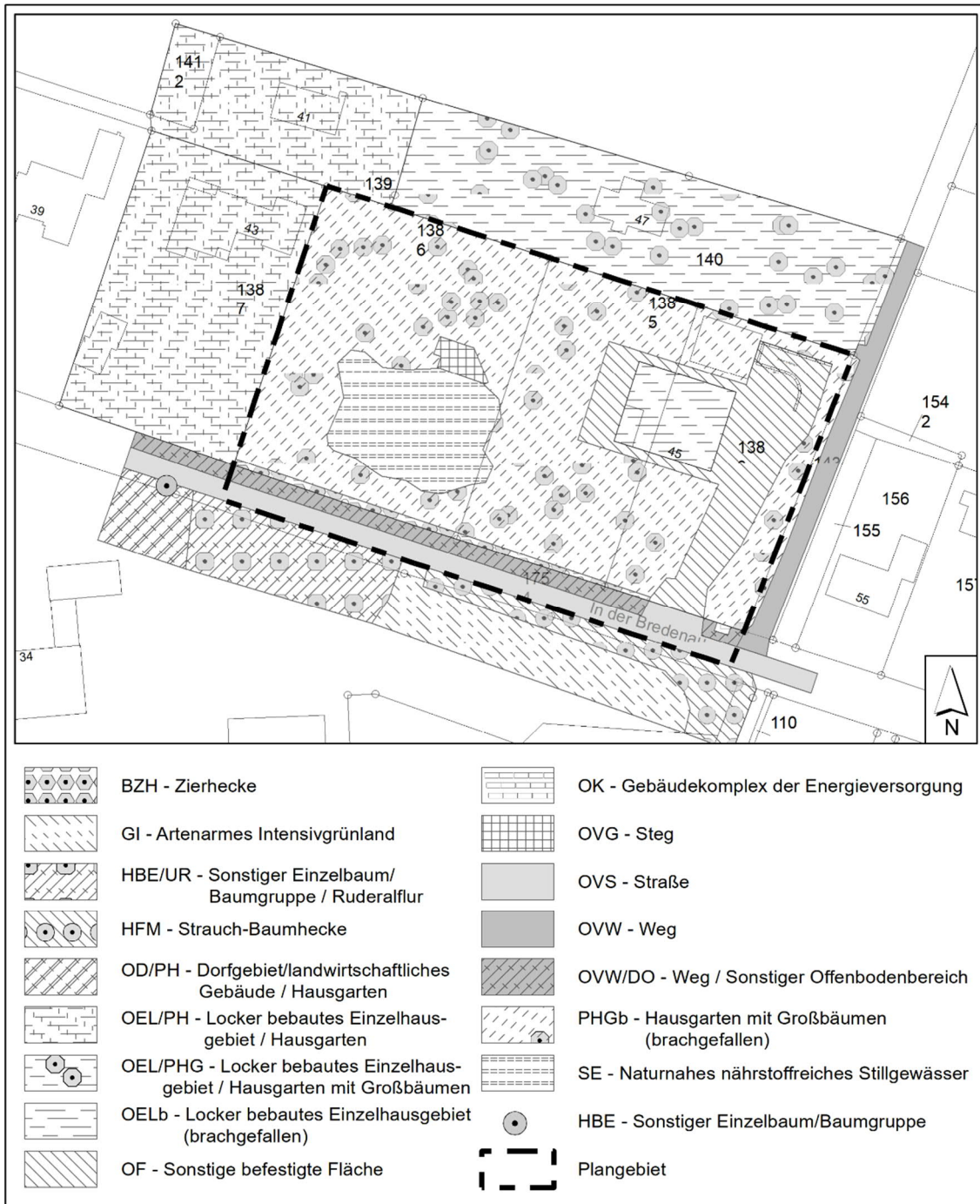


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Derzeit beinhaltet das Planänderungsgebiet im Wesentlichen einen brachliegenden Hausgarten mit Großbäumen. Demzufolge handelt es sich um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage handelt es sich jedoch um ein anthropogen überprägten Boden. Im Bereich der vorhandenen Bebauung hat der Boden seine natürlichen Eigenschaften bereits vollständig verloren. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist der vorkommende Bodentyp im Planänderungsgebiet Gley-Podsol. Bei diesen Bodentypen handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser im Hausgarten versickern. Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Straße „In der Bredenau“ erfolgt im Wesentlichen im Straßenseitenraum. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering bis mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Bereich des Planänderungsgebietes bei ca. + 5,0 bis 7,5 m NHN und somit ca. 0,5 m bis 1,5 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Der Bebauungsplan wurde vor Mitte der achtziger Jahre rechtsverbindlich, sodass die Anwendung der Eingriffsregelung noch nicht zum Tragen kam und somit keine naturschutzfachlichen Eingriffe bewertet und festgelegt wurden. Das Planänderungsgebiet ist bereits vollständig mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 52 „In der Bredenau“ überplant. Gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan ist im Änderungsgebiet ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Ein naturschutzfachlicher Eingriff durch den Erhalt von Bäumen sowie des Stillgewässers ist im Ursprungsplan für den Änderungsbereich nicht festgelegt. Lediglich ortsbildprägende Bäume worden mit einem Durchmesser über 30 cm festgesetzt, die jedoch innerhalb des Änderungsbereiches nach jetziger Bestandskartierung kaum vorhanden waren, da der jetzige festgestellte Baumbestand Durchmesser von nur 30 - 70 cm aufweist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes von Art und Maß der baulichen Nutzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer gleichbleibenden Grundflächenzahl von 0,2 und einer maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 30 % ergeben sich keine weitreichenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Eine Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich des B-Planes ist bereits mit dem Ursprungsplan gewissermaßen zulässig. Um den Grundstückseigentümer in der Gestaltung des Geländes nicht einzuschränken wird der Gehölzbestand punktuell auch mit der Änderung nicht als zu erhalten festgesetzt, da es sich nicht um einen sehr hochwertigen Baumbestand handelt. Zur Wahrung der Durchgrünung des Änderungsgebietes ist eine vollständige Beseitigung des Gehölzbestandes jedoch nicht gewollt. Zur Sicherung einer Durchgrünung wird eine Festsetzung getroffen, die den jungen bis mittelalten Gehölzbestand erhält oder durch Neuanpflanzung wahr. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind vorhandene standortgerechte, heimische Einzelbäume dauerhaft zu erhalten oder Neuanpflanzungen vorzusehen, um die Gesamtanzahl von

mindestens 20 Bäume im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. In Abwägung der unterschiedlichen Interessen soll hier einerseits dem Bestandsplan mit seiner durchgründenden Festlegung als auch den Anregungen seitens der Naturschutzbehörde und den Einwendern Rechnung getragen werden. Zudem wird das vorhandene Stillgewässer als zu erhalten festgesetzt.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe folgendes Kap. Artenschutz).

Die Änderung des Bebauungsplanes dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.000 m². Demzufolge liegt, die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit dem Wohngebäude mit Nebenanlagen und einzelnen Gehölzbeständen potentielle Lebensräume vorhanden sind. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Geländebegehung konnten vereinzelt Astlöcher bzw. Höhlenbildung an vereinzelt Gehölzbeständen festgestellt werden. Ein explizierter Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume und Umbaumaßnahmen der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und das Gebäude vor dem Abriss oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Weiterhin haben die Rodung sowie ein ggf. erforderlicher Abriss von Gebäudeteilen außerhalb der fledermausaktiven Zeit zu erfolgen. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

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

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten, da das Stillgewässer vollständig erhalten wird.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet beinhaltet bereits ein leerstehendes Wohngebäude mit Nebenanlagen und befindet sich inmitten der Ortschaft mit weiteren Wohnbebauungen. Demnach ist das Änderungsgebiet aufgrund seiner Lage bereits mit verschiedenen Störeinflüssen, wie Geräusche von Siedlung und Verkehr sowie durch Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass das Änderungsgebiet sowie die umliegenden Hausgärten als Jagdgebiete genutzt werden. Diese Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Änderungsgebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein und Garten bzw. Freiflächen aufweisen, sodass eine Störung einer potentiellen lokalen Population ausgeschlossen werden kann. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Beseitigung von Gehölzbeständen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Aufgrund der innerörtlichen Lage dürfte es sich nur um ubiquitäre Arten handeln, die vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Im Planänderungsgebiet verbleiben ausreichend Grünstrukturen, die auch weiterhin einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Mit der Beschränkung der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Planänderungsgebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen möglich. Mit einem Abriss von Gebäuden oder Umbaumaßnahmen sowie die Rodung von Bäumen könnten potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor,

wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Beseitigung von Bäumen und Umbau-/Abrissmaßnahmen an den Gebäuden sind die Bestände auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

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

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

Fazit

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

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

7. IMMISSIONEN

Durch die Planänderung sind keine zusätzlichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm oder Geruchsemissionen zu erwarten.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

9. LITERATUR UND QUELLEN

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

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

ERHORN (2020): Bestandsplan mit Baumbestand für 1. Änderung B-Plan Nr. 52. Dipl.-Ing. Uwe Erhorn öffentl. best. Vermessungsingenieur. Achim, Stand: 09.12.2020.

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

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

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

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

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

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt durch Artikel 3 geändert am 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. S. 104, zuletzt durch Artikel 2 geändert am 22.09.2022, Nds. GVBl. S. 578.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 14.05.2024

gez. Tim Willy Weber LS
Der Bürgermeister

Anlage 1: Bestandsplan