

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 168
„ZU DEN DREI LINDEN“

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



ABSCHRIFT

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016.....	5
3.1.3 Ziele der Raumordnung.....	6
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	7
3.5 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	8
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG.....	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	10
4.2.4 Grünflächen.....	10
4.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	10
4.2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	11
4.3 Hinweise.....	11
4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	11
4.3.2 Altablagerungen / Archäologische Funde.....	11
4.3.3 Sichtdreieck.....	11
4.3.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften.....	12
4.3.5 Belange des Artenschutzes.....	12
4.3.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	12
4.3.7 Kampfmittelverdacht.....	12
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	12
5.1 Bestand.....	14
5.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	16
5.3 Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG).....	17
5.4 Artenschutz.....	23
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	26
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	28
8. FLÄCHENBILANZ.....	29
QUELLENVERZEICHNIS.....	30

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Zu den drei Linden“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 168 „Zu den drei Linden“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Posthausen, östlich der L155 „Posthausen“ und südlich der Straße Poßacker (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über das Flurstück 63/29 und Teilbereiche des Flurstücks 73/5 der Flur 3 der Gemarkung Wümmingen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,51 ha.

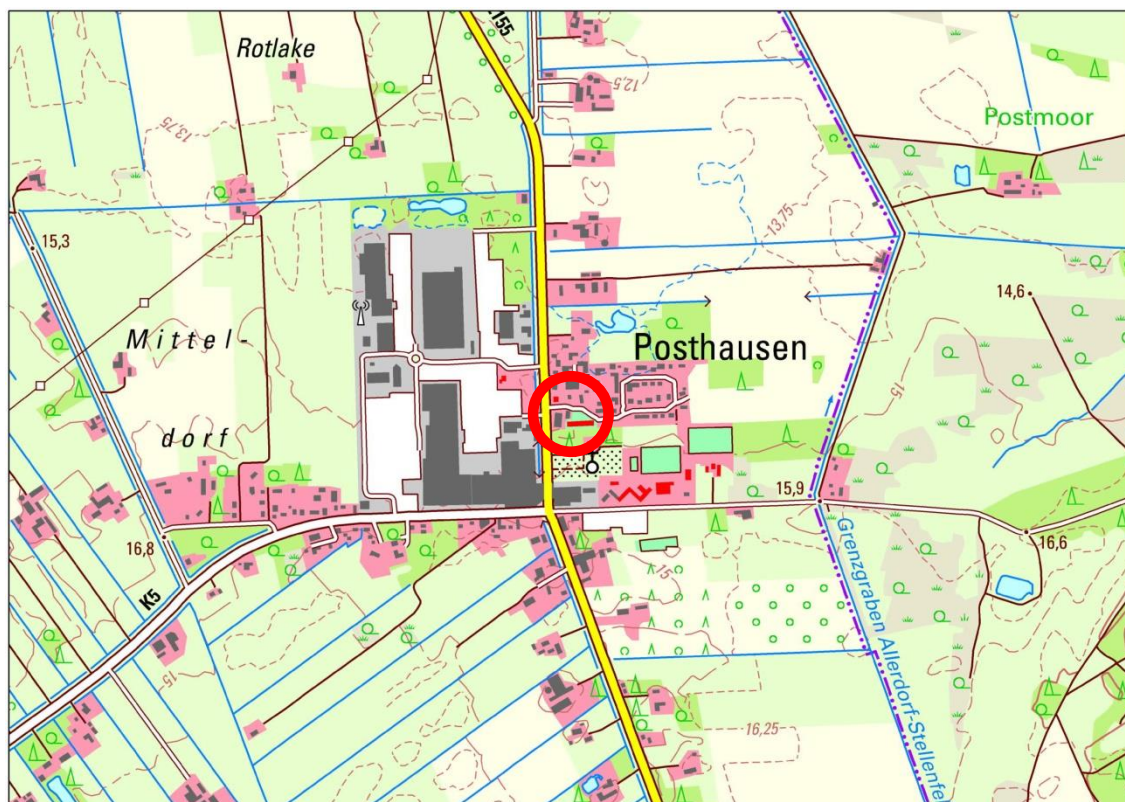


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit einer ehemaligen Gaststätte bebaut. Nördlich und östlich grenzen Wohnnutzungen an. Südlich befindet sich eine Parkanlage mit Gehölzen, die als Wald eingestuft wurden. Westlich, jenseits der Landesstraße, befinden sich gewerbliche Nutzungen.



Abb. 2: Nutzung des Plangebietes (Aufnahme vom 01.09.2020 © PGN)

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig).

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Im übrigen Kreisgebiet kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn eine ÖPNV-Anbindung (Bedienungsebene 1-3, Stadtbus) gewährleistet ist. Zudem sollen mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllt sein:

- Betreuungseinrichtung für Kinder
- Grundschule
- Lebensmittel-Einzelhandel und/oder Bäckerei
- Apotheke und/oder ärztliche Grundversorgung.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2016

Im zeichnerischen Teil des RROP 2016 liegt das Plangebiet im vorhandenen Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Die angrenzende Landesstraße ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. In der unmittelbaren Umgebung von Posthausen befinden sich Vorbehaltsgebiete bzw. Vorranggebiete Natur und Landschaft.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden teilweise brachliegende Flächen im Innenbereich einer Wiedernutzbarmachung zugeführt. Auf diese Weise kann auf die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. In Posthausen darf die Siedlungsentwicklung aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, KiTa, Schule, Einzelhandel, Apotheke) über die Eigenentwicklung hinausgehen. Durch die angrenzende Landesstraße ergeben sich Schallimmissionen im Plangebiet. Diese können durch passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden. Die südlich angrenzenden Waldflächen werden in ihrer Funktion aufgehoben, um die Baugrundstücke effizient nutzen zu können. Der Baumbestand bleibt jedoch erhalten. Darüber hinaus werden die Waldflächen entsprechend auf externen Flächen kompensiert. Auf Ebene der Raumordnung sind die Flächen nicht als Waldflächen dargestellt. Weitere Konflikte sind dahingehend nicht zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO vor. In diesen Baugebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg als Dorfgebiet dargestellt. Somit stimmen die künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Plangebiet sind inzwischen keine dorfgbietstypischen Nutzungen mehr aktiv. Somit ist die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

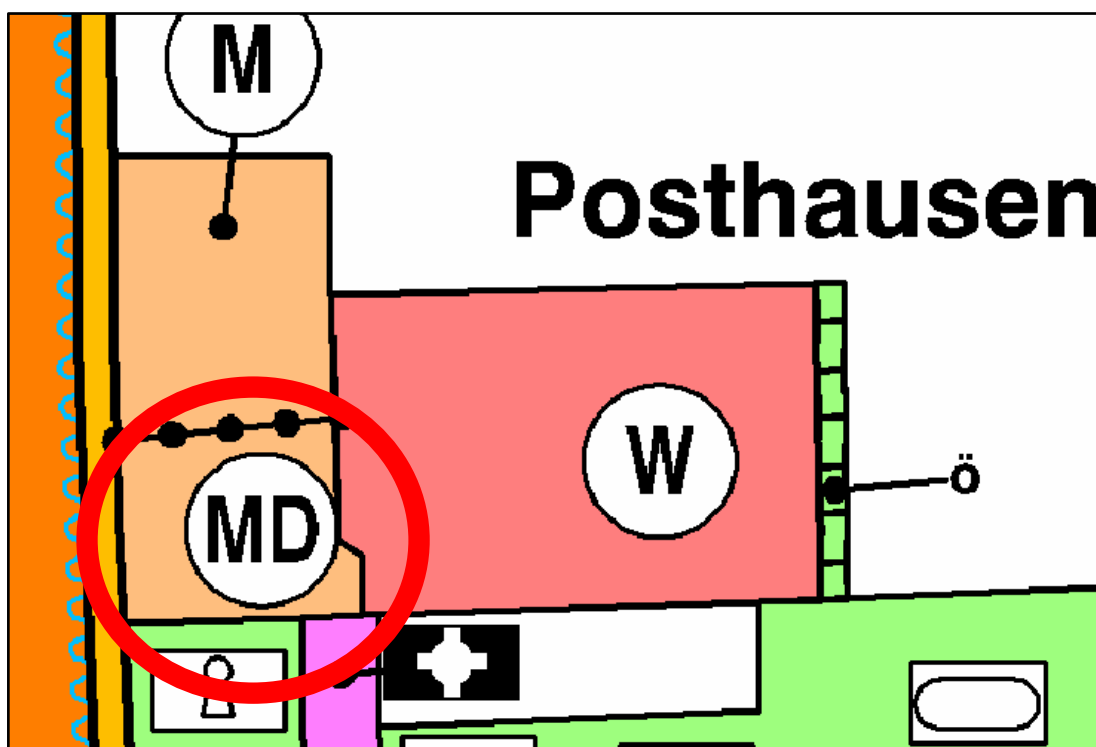


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Posthausen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 4.400 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.200 m² weit unter 20.000 m². Mit der für das Baugebiet üblichen Grundflächenzahl kann im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute Ausnutzung der Flächen erreicht werden.

-
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
 - d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In ca. 1.500 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich die Wümmeniederung.
 - e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3.5 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch den Bebauungsplan Nr. 85 „Am Sportplatz“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85, soweit sie durch das Plangebiet überdeckt werden, aufgehoben.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden weitestgehend baulich genutzte Flächen im Innenbereich überplant. Sie dient somit der Attraktivitätssteigerung und Angebotssicherung im Ortskern von Posthausen. Bisher war auf den Flächen im Geltungsbereich ein Dorfgebiet festgesetzt. Im Dorfgebiet befand sich zuletzt eine Gaststätte, die inzwischen seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird. Durch das geltende Planungsrecht sind die Flächen jedoch nur sehr eingeschränkt für neue Ansiedlungen nutzbar und daher wenig attraktiv. Derzeit hat sich zunehmend ein Bedarf für Wohnungen im Ort entwickelt. Der Flecken Ottersberg und der Ort Posthausen möchten dieser Entwicklung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dahingehend Rechnung tragen und die Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich zukünftig flexibler gestalten. Es ist hinsichtlich der zentralen Lage weiterhin gewünscht, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sonstigen Einrichtungen zu ermöglichen und den jeweiligen Nutzungen einen gewissen Entwicklungsspielraum einzuräumen. Dieses Ziel kann mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten am besten erreicht werden, da die Durchmischung der zulässigen Nutzungen in Urbanen Gebieten nicht gleichgewichtig sein muss. Gleichzeitig wird die Nutzbarkeit der Baugrundstücke durch eine Anhebung der Maße der baulichen Nutzung erhöht. Dadurch wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und Belebung des Ortskerns geleistet. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesstraße wird kein zusätzlicher Verkehr in das hintere Wohngebiet geleitet.

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Flächen im Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit voraussichtlich längerfristig brachliegen. Aufgrund der Lagegunst ist eine Wiedernutzbarmachung der Flächen somit folgerichtig, um wertvolle Flächen im Außenbereich vor Bebauung zu verschonen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken sowie innerörtliche Potenziale zu nutzen. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Aufhebung der Waldfunktion der südlich angrenzenden Waldflächen aufgrund dessen geringer Bedeutung hinsichtlich der zentralen anthropogen geprägten Lage zugunsten der Belange der Allgemeinheit vertretbar und folgerichtig. Die positiven Effekte der ehemaligen Waldflächen bleiben durch den Erhalt des Baumbestandes jedoch weiterhin bestehen, sodass sich desbezüglich keine Veränderungen ergeben.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximal 3 Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Entlang der Landesstraße ist eine höhere Verdichtung vorgesehen, um eine städtebauliche Raumkante zu schaffen, die zugleich als Schallschutz für die dahinterliegenden Wohngebiete dienen kann. Darüber hinaus ist eine höhere Verdichtung gebietstypisch für Urbane Gebiete und somit folgerichtig.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 16 Metern und einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 12 Metern festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Ort zu sichern bzw. zu steigern. Dahingehend sind in dem Urbanen Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden und damit eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen bestehen würde. Vergnügungsstätten können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Ort zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

4.2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Landesstraße ist im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Ein- und Ausfahrt mit Kfz unzulässig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt somit ausschließlich über die Straße „Poßacker“, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „Am Sportplatz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist und dahingehend im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht in das Plangebiet aufgenommen wurde.

4.2.4 Grünflächen

Im Bereich der ehemaligen Waldflächen werden Grünflächen in Verbindung mit Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den Bestand weitestgehend zu erhalten. Im Bereich des Denkmals wird den Grünflächen darüber hinaus die Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugewiesen, die auch durch Neuanpflanzungen nicht beeinträchtigt werden darf.

4.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel 6 - Immissionsschutz - verwiesen.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern können in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z. B. durch geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten wie verglaste, unbeheizte Loggien vor diesen Fenstern angeordnet werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer in einem Abstand von bis zu 70 m zur Straßenmitte der Landstraße ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Für Räume an der der Landstraße abgewandten Gebäudeseite kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden.

4.2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist jeweils durch die Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Die Zweckbestimmung der Parkanlage darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Hinweise

4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

4.3.2 Altablagerungen / Archäologische Funde

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

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

4.3.3 Sichtdreieck

In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Poßacker“ zur L155 „Posthausen“ sind gemäß RASSt 06 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke dienen lediglich der Klarstellung und müssen ggf. auf Grundlage der konkreten Beschaffenheit des Kreuzungsbereiches genauer ermittelt werden.

4.3.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus des Flecken Ottersberg, Grüne Straße 24, 28870 Ottersberg, eingesehen werden.

4.3.5 Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Gehölzentfernungen, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Die Gebäude vor Abrissarbeiten nochmals auf Fledermausbesatz untersucht werden. Die Abrissarbeiten sowie die Beseitigung der Gehölzstrukturen außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen.

4.3.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 77/2 der Flur 2 in der Gemarkung Eitze durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Bei der externen Maßnahme handelt es sich um eine Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung.

4.3.7 Kampfmittelverdacht

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbilddauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a 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 Juni 2021 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Um-weltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

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

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

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Entlang der Straßenverkehrsfläche sowie im südlichen Bereich des Plangebietes sind linienhafte Biotoptypen von geringer Bedeutung im LRP dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheit, welche eine geringe Bedeutung aufweist. Die Landschaftsbildeinheit wird von Moorhufensiedlungskomplexen geprägt.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Nach dem LRP befindet sich das Plangebiet in einem Suchraum für feuchte, nasse Standorte, abgeleitet aus der BÜK50.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine besonderen Funktionen für die Wasser- und Stoffretention.

Karte IV: Zielkonzept

Der LRP sieht für das Plangebiet sowie die Ortschaft Posthausen als Ziel die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebiet mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter.

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

Der LRP stellt für einen Teilbereich des Plangebietes eine nachrichtliche Übernahme von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen aus dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes dar.

5.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Posthausen des Flecken Ottersberg und beinhaltet im nördlichen Teilbereich eine Bebauung einer alten Hofstelle bzw. Gaststätte (ODL). Entlang der Straße „Posthausen“ befinden sich vor der Gaststätte drei kleinkronige Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m. Nördlich entlang der Straße „Poßacker“ sowie im rückwärtigen Bereich der Gaststätte ist ein Ziergebüsch bzw. -hecke (BZ) vorhanden. Im südlichen Teilbereich beinhaltet das Plangebiet ausschließlich einen sonstigen Pionier- und Sukzessionswald, welcher teilweise in einen Parkwald (WP/PAW) übergeht. Dieser Bestand setzt sich außerhalb des Plangebietes fort. In dem Teilgebiet mit parkähnlichen Charakter ist ein Kriegerdenkmal vorhanden. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Beratungsförstamt der Niedersächsischen Landesforsten wurde bestimmt, dass der südliche Teil des Plangebietes Wald i.S. NWaldLG beinhaltet. Östlich des Pionier- und Sukzessionswalds/Parkwalds ist ein Wohnhaus mit Hausgarten (OEL/PH) vorhanden. Daran anschließend befindet sich ein Fichtenforst (WZF). Ansonsten sind umliegend gemischte Nutzungen, wie u.a. altes Feuerwehrhaus (ON), alte Hofstelle bzw. Gaststätte (ODL), Schützenhalle (ON) und Wohngebäude mitsamt Hausgärten (OEL/PH) vorhanden. Westlich angrenzend verläuft die Landesstraße (OVS) und nördlich angrenzend befinden sich vereinzelte Gewerbebetriebe (OGG).

Durch die innerörtliche Lage mit den vorhandenen und umliegenden Bebauungen und öffentlichen Verkehrsflächen ist das Plangebiet in Bezug auf Immissionen bereits vorbelastet. Demnach können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen können sich durch die versiegelten und bebauten Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die vorhandenen Gehölze, Hausgärten sowie die an den Ort angrenzende freie Landschaft wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch im Ort bei.

Den für Bebauung vorgesehenen Teilbereich des Plangebietes kann in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild durch die Lage im Ortskern und der nahezu vollständigen Überbauung nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Der vorhandene Gehölzbestand durchgrünt jedoch den Raum und wertet ihn entsprechend auf. Prägende Großbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

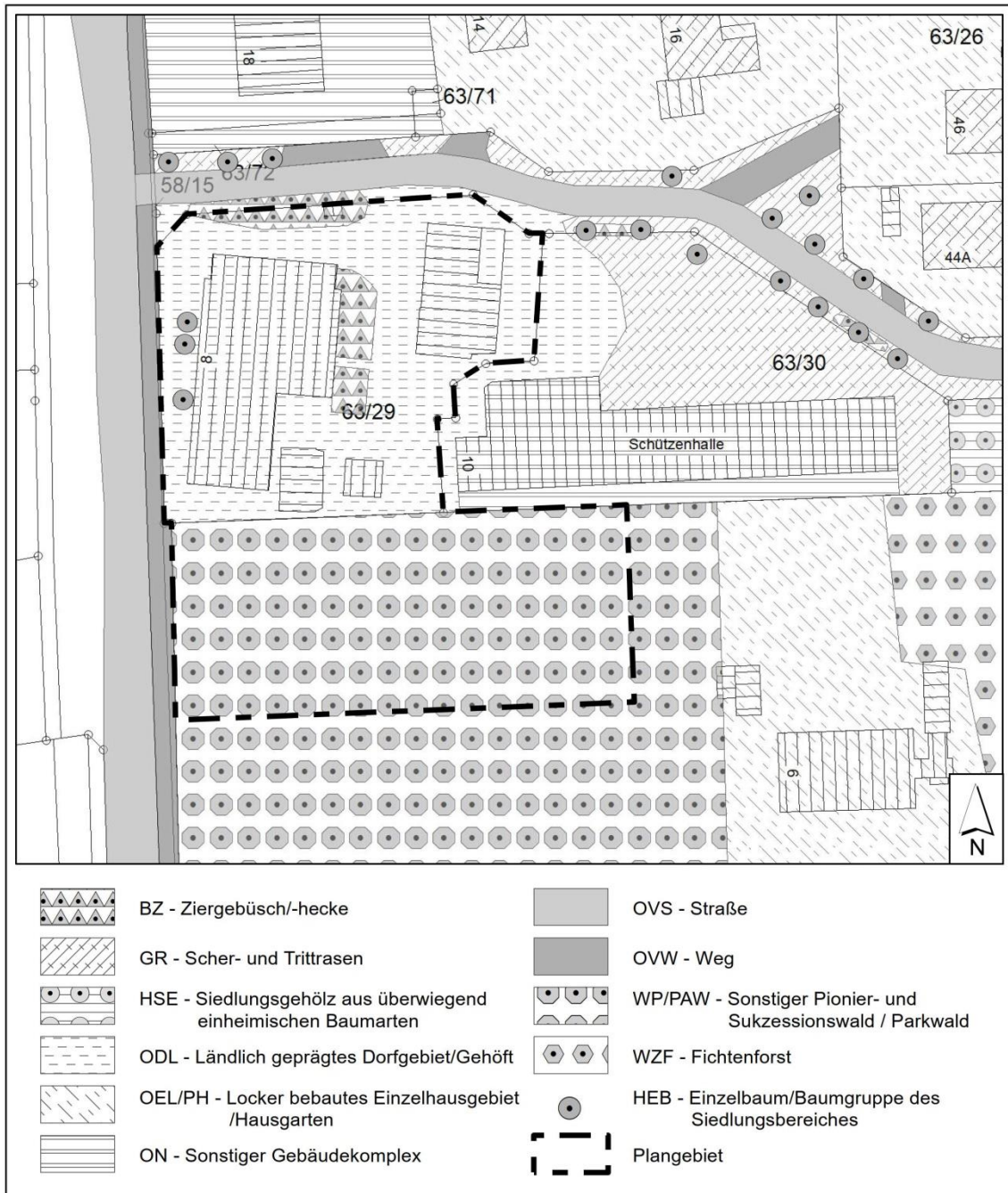


Abb. 6: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Lediglich in den unbebauten Bereichen dürften die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Im Bereich der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen hat der Boden seine ursprünglichen Eigenschaften bereits vollständig verloren. Der vorkommende Bodentyp ist Podsol-Gley, nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000). Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Eine uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bebauung nicht mehr im Plangebiet gegeben. Stattdessen wird das Oberflächenwasser der Regenwasserkanalisation zugeführt. In den unbebauten Flächen im Plangebiet dürften die Versickerungseigenschaften noch nicht wesentlich eingeschränkt sein und das Niederschlagswasser versickert vor Ort.

5.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Der Teilbereich des Plangebietes, der für eine Bebauung vorgesehen ist, ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 85 als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 überplant. Mit der zukünftigen Grundflächenzahl von 0,6 kann sich dahingehend eine erhöhte Versiegelungsmöglichkeit ergeben, was jedoch der maßgeblichen Zweckbestimmung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entspricht.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt und von baulichen Anlagen umschlossen. Mit der erforderlichen Waldumwandlung des südlich angrenzenden Waldbestandes wird sich die Durchgrünung im Umfeld des Plangebietes nicht verändern. Um das Ortsbild nicht vollständig zu verändern, wird der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Der Gehölzbestand verliert lediglich seine walddrechtlichen Funktionen.

Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der geringfügig höheren Bebauungs-/Versiegelungsmöglichkeit fallen für das Schutzgut Klima/Luft deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der geringfügigen Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese werden jedoch durch den umliegenden Gehölzbestand, den innerörtlichen Freiflächen mit weiteren Gehölzen sowie der freien Landschaft mit großflächigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten deutlich reduziert.

Mit der zukünftig möglichen geringfügig höheren Versiegelung ergeben sich zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund der Plangebietsgröße gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits teilweise in das Regenwasserkanalnetz abgeführt. Aufgrund der Bebauungsmöglichkeit wird zukünftig mehr Niederschlagswasser dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Durch die geringe Plangebietsgröße werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht als erheblich eingeschätzt. Auf den unversiegelten Flächen kann das Regenwasser weiterhin ungehindert versickern.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung von drei Einzelbäumen des Siedlungsbereiches erhebliche Beeinträchtigungen. Bei den drei Linden handelt es sich um keine ortsbildprägenden Bäume. Ansonsten sind die betroffenen Biotoptypen im Plangebiet von sehr geringer Bedeutung. Wie bereits in der Bestandsaufnahme erwähnt, beinhaltet der südliche Teil des Plangebietes Wald i.S. NWaldLG. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Der südlich angrenzende Pionierwald beinhaltet überwiegend die Baumart Birke. Weiter sind die Baumarten Esche, Fichte und Lärche vertreten. In dem Teilbereich mit parkähnlichen Charakter sind vermehrt Stieleichen vorhanden.

Entlang von Waldrändern sowie im Wald sind Ast- oder Baumwurf nie vollständig zu vermeiden bzw. auszuschließen. Mit der Aufstellung des B-Planes wird eine Innenverdichtung angestrebt und der Flecken Ottersberg gewichtet die städtebaulichen Belange höher als den Erhalt des Waldes. Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht zu gefährden, soll der angrenzende Wald sein Waldrecht, in einem Abstand von 35 m zur vorgesehenen Baugrenze, verlieren und zukünftig eher geringwüchsige Baumarten beinhalten. Aufgrund der Größe der Waldflächen beinhalten die Bestände außerhalb des angedachten 35 m Abstandes weiterhin Wald i.S. NWaldLG. Nähere Erläuterungen zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen im Kap. 5.3 Waldumwandlung.

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, da der für Bebauung vorgesehene Bereich weitestgehend Bebauungen beinhaltet und der südlich vorhandene Gehölzbestand bestehen bleibt. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Kap. 5.1.4 Artenschutz).

Der aufzustellende Bebauungsplan dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13a 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 § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche beschränkt sich auf ca. 1.200 m², sodass die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.3 Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG)

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der südlich im Plangebiet sowie angrenzende Wald ist als Wald i.S. des NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es, gemäß § 8 NWaldLG, nicht soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.

Der Landkreis Verden weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen des § 8 Abs. 3 NWaldLG sei nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Dahingehend wird im Folgenden der Wald hinsichtlich seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion beschrieben und bewertet.

Zu 1. Schutzfunktionen:

a) Der betroffene Waldbestand trägt im Zusammenhang mit dem verbleibenden Wald sowie den umliegenden Wäldern und der angrenzenden freien Landschaft zur Frischluftentstehung und zur Verminderung von Luftschadstoffen bei. Damit sind dem betroffenen Waldbestand u.a. lokale Klimaschutzfunktionen zuzuordnen. Für das Plangebiet sowie der Ortschaft sind mit der Waldumwandlung jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da umliegend ausreichend Frischluftentstehungsgebiete vorhanden sind und der Wesentliche Gehölzbestand erhalten wird. Die Waldfläche besitzt wegen der Niederschlagsaufnahme und damit der Verringerung des Wasserabflusses eine Bedeutung für den Wasserhaushalt. Diese Eigenschaft/Funktion geht mit der Waldumwandlung nicht verloren, da die Flächen auch zukünftig unbebaut bleiben und mit Bäumen/Gehölzen bestehen. Veränderungen in den Grundwasserständen ergeben sich nicht. Grundsätzlich dienen Waldflächen dem Erosionsschutz. Auch diese Schutzfunktion wird mit der Waldumwandlung nicht wesentlich eingeschränkt. Die betroffenen Flächen werden auch zukünftig Bäume/Gehölze beinhalten, die in gewissermaßen dem Erosionsschutz dienen. Da die betroffenen Waldflächen auch zukünftig Bäume/Gehölze beinhalten werden, sind keine Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit der umliegenden Flächen zu erwarten. Zudem weist der vorhandene Bodentyp nur eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

b) Mit der Beseitigung von Wald werden grundsätzlich Lärm- und Sichtschutzfunktionen gemindert. Der betroffene Waldbestand weist eine ausreichende Breite auf, sodass außerhalb der 35 m weiterhin Wald bestehen bleiben wird. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Bäumen/Gehölzen in der Waldumwandlungsfläche können Lärm- und Sichtschutzfunktionen weiterhin gewahrt werden. Besondere Bedeutung für den Schutz einer Siedlung oder eine öffentliche Aufgabe dienenden Grundstücks vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen kann dem betroffenen Wald nicht zugeteilt werden.

c) Es besteht die Möglichkeit, das benachbarte Waldbestände durch Windwurf geringfügig stärker beeinträchtigt werden können. Die daraus möglicherweise entstehenden Schäden werden als nicht erheblich eingestuft. Ertragsausfälle sind allenfalls nur in geringem Maße zu erwarten.

d) Nach dem RROP des Landkreises Verden (2016 sowie 1. Änderung) beinhaltet die Waldfläche kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

e) Eine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann der Waldfläche nicht zugeteilt werden. Aufgrund der Lage im Ort und der teilweisen Nutzung als Kriegerdenkmal ist die Waldfläche anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. Demnach dürfte der Waldbestand eher nur von ubiquitären Vogelarten und Fledermäuse genutzt werden. Es konnten nur wenige Höhlenbäume festgestellt werden. Nach dem Landschaftsrahmenplan besitzt die Waldfläche eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für Arten und Biotope. Der Wald beinhaltet keinen FFH-Lebensraumtypen sowie kein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG.

Zu 2. Erholungsfunktionen:

a) Nach dem RROP des Landkreises Verden (2016 sowie 1. Änderung) beinhaltet die Waldfläche kein Vorranggebiet für die Erholung.

b) Nach dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg wird für den vorhandenen Waldbestand keine Fläche für die Forstwirtschaft im F-Plan dargestellt. Stattdessen weist der Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, Denkmal und Sportplatz aus.

c) Der Waldanteil im Landkreis Verden liegt mit etwa 13 % deutlich hinter dem Landesdurchschnitt von ca. 23 %. Der Flecken Ottersberg mit ca. 5,5 % Waldanteil an der Katasterfläche ist als extrem waldarm zu bezeichnen. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 05.11.2016). Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG darf der Kompensationsumfang ein Verhältnis von 1:1 nicht unterschreiten. Je wertvoller die Waldfläche ist, desto höher wird der Kompensationsumfang. Somit wird sich der Waldanteil im Landkreis Verden mit diesem Vorhaben nicht reduzieren.

d) Jede Waldfläche stellt gewissermaßen einen Erholungsfaktor dar. Mit der Waldumwandlung wird die Funktionen gemindert. Eine erhebliche Bedeutung in Bezug auf Erholung kann der Fläche nicht zugeordnet werden. Zudem wird die Fläche auch zukünftig Bäume/Gehölze beinhalten. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Wäldern i.S. NWaldLG steht die Fläche auch zukünftig uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung.

Zu 3. Nutzfunktionen

Das RROP weist für die betroffene Waldfläche keine besonderen Bedeutungen aus. Die Waldfläche dient der forstwirtschaftlichen Erzeugung. Mit der Waldumwandlung wird die Fläche dauerhaft der Forstwirtschaft entzogen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in § 8 Absatz 3 NWaldLG genannten Soll-Versagungsgründe im Fall der betroffenen Waldflächen zum Teil zutreffen und zum Teil nicht zutreffend sind. Bezüglich der Erforderlichkeit der Waldumwandlung wird auf die Ausführungen der städtebaulichen Zielsetzung verwiesen.

Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 2.365 m² betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 05.11.2016). Entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von 1:1,3 (siehe Abb. 7).

Dahingehend wird ein Ausgleich von insgesamt ca. 3.075 m² notwendig. Die Details der Ersatzaufforstung werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

Nutzfunktion	Stufe hier	Bemerkungen
herausragend	4	Waldumwandlung B-Plan Nr. 168 "Zu den drei Linden" - Ortschaft Posthausen / Flecken Ottersberg
überdurchschnittlich	3	
durchschnittlich	2	durchschnittliche Holzqualität, teilw. Borkekäferbefall, verschiedene Baumarten; Holzbringung und -lagerung schwierig;
unterdurchschnittlich	1	kleine Waldfläche
Schutzfunktion		
herausragend	4	
überdurchschnittlich	3	
durchschnittlich	2	gewisse Bedeutung als Lärm- und Windschutz; keine naturschutzfachliche Schutzkategorie, vereinzelt Höhlenbäume;
unterdurchschnittlich	1	Bestand eher klein
Erholungsfunktion		
herausragend	4	
überdurchschnittlich	3	
durchschnittlich	2	Waldbestand im Übergang zum Parkwald mit Kriegerdenkmal; grenzt an Straße und Bebauung an; nicht erschlossen
unterdurchschnittlich	1	
	Summe	6

Ergebnis (Summe : 3) **2,0**

Erfassungsvorgabe	
Wertigkeit	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≤ 2-3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

Ergebnis	1	1,3	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
Kompensationsfaktor	1,0 - 1,2															
	1,3															
	1,4															
	1,5															
	1,6															
	1,7															

Abb. 7: Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses zur Waldumwandlung

Ersatzaufforstung

Der erforderliche waldrechtliche Ausgleichsbedarf, gem. NWaldLG, erfolgt außerhalb des Plangebietes im anerkannten Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landesforsten: „Erstaufforstung Abteilung 1415 y“ in der Revierförsterei Diensthof, Nds. Forstamt Rotenburg (siehe Anlage 1). Der Kompensationsflächenpool ist Teil des Flurstückes 77/2 der Flur 2 in der Gemarkung Eitze und besitzt eine Gesamtgröße von ca. 34.000 m². Der Kompensationsflächenpool wurde mit Schreiben des Landkreises Verden vom 31.10.2016 die Anerkennung erteilt.

Der Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Abteilung 1415 y“ umfasst eine Fläche von ca. 34.000 m², sodass der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 3.075 m² vollständig erbracht werden kann.

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Auf der ursprünglichen Ackerfläche erfolgte im Frühjahr 2020 auf einer Fläche von ca. 25.750 m² eine Aufforstung eines Laubforstes aus einheimischen Arten (Biotoptyp „WXH“). Das Entwicklungsziel ist ein mit 90 %-Anteil laubholzdominierter, standortgerechter Mischwald aus Roteiche (30 %), Sandbirke (25 %), Rotbuche (15 %), Traubeneiche (10%) und Douglasie (10 %). Als Begleitbaumarten wurden Faulbaum, Sal-Weide und Eberesche angepflanzt.

Zu den angrenzenden Wäldern bzw. Bundesautobahn A 27 soll sich ein strukturreicher Waldrand, magerer Basenarmer Standorte (Biotoptyp „WRA“) in einer Breite von ca. 10 m bzw. 15 m entwickeln. Die Tiefe des Waldrandes wurde den unterschiedlichen Örtlichkeiten angepasst: Entlang der südlich angrenzenden A 27 ist ein nicht zu bepflanzender Streifen von 5 m zum Autobahnzaun/Straßenseitenrand berücksichtigt. In diesem Bereich wurde eine Wildkräutereinsaat eingebracht. Daran angrenzend folgt ein baum- und strauchbewachsener ca. 10 m breiter Streifen aus vorwiegend lichtliebenden Arten wie z. B. Weiß- und Schwarzdorn, Vogelkirsche und Wildapfel mit einem Pflanzverband von 1,7 x 1,5 m. Damit entsteht ein nach innen hin an Wuchshöhe zunehmend und damit stufig aufgebauter 15 m breiter Waldaußenrand, der dadurch auch mittel- und langfristig keine nennenswerten Verkehrssicherungsproblematiken für die angrenzenden Straßen erwarten lässt. Die weiteren Waldinnenränder weisen durch die angrenzenden Waldbestände Halbschattenverhältnisse auf. Geeignete Baum- und Straucharten sind hier beispielhaft Feldahorn, Haselnuss, Eberesche und Roter Hartriegel. Diese wurden in einer Breite von 5 m und vor dem Hintergrund einer bestmöglichen Minimierung des Einwanderns der Spätblühenden Traubenkirsche stammzahlreich (Pflanzverband 1,7 x 1 m) eingebracht. Dem vorgelagert ist auch hier ein ca. 5 m breiter Streifen waldbaum-/strauchfrei belassen und mit einer für diese Lichtverhältnisse angepasste Wildkräutereinsaat angereichert worden. Dadurch entstehen jeweils 10 m breite artenreiche Waldinnenränder. Mit den Waldrändern entstehen mittel- bis langfristig optimal angepasste, artenreiche, natürlich entwickelte Übergangsbereiche zwischen der Neuanpflanzung und den bestehenden Waldflächen.

Zu weiteren Ausführungen der Anpflanzungen wird auf den Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Abteilung 1415 y“ in der Revierförsterei Diensthof, Nds. Forstamt Rotenburg, der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Harsefeld verwiesen.

5.4 Artenschutz

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

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

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

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da mit den Bestandsgebäuden sowie Nebenanlagen potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei Abrissarbeiten der Gebäude zu vermeiden, sind die Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Weiterhin sollten die Abrissarbeiten sowie die Beseitigung der Gehölzstrukturen außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Dementsprechend 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 Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage im Ort mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein und in Teilen Grünstrukturen aufweisen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung. Die vorhandenen Gehölze könnten von ubiquitäre Arten in Anspruch genommen werden, die auch vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Im Plangebiet werden zukünftig ebenfalls Grünstrukturen vorhanden sein, die 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 Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Säugetiere

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

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück stellt einen geeigneten Brutplatz für einige ubiquitäre Arten dar, die 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. Zudem sind im Umfeld der Planung vermehrt ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden und im Plangebiet werden zukünftig ebenfalls Grünstrukturen vorhanden sein, die potentiell geeignete Brutplätze beinhalten. Demnach werden auch zukünftig ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld der Planung vorhanden sein. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

Fazit

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

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.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure, 2021) wurden der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr der angrenzenden Landesstraße sowie der Gewerbelärm durch die relevanten Schallquellen des Einkaufszentrums Dodenhof ermittelt und beurteilt.

Die Beurteilungspegel durch den betrachteten Gewerbelärm ergaben tagsüber und nachts keine Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm oder der Orientierungswerte der der DIN 18005.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm ergaben, dass es durch den Straßenverkehr teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts im Plangebiet kommt. Darüber hinaus wird die nächtliche Schwelle zur Gesundheitsgefahr an der nördlichen und westlichen Baugrenze des Urbanen Gebietes um bis zu 1 dB überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand kommen an dem betrachteten Standort aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Eine Reduzierung des nächtlichen Beurteilungspegels am MU1 um 1 bis 2 dB wäre zu erreichen, wenn die Ampelanlage nördlich des Plangebietes in der Nachtzeit ausgeschaltet würde. Damit wäre die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an der nördlichen und westlichen Baugrenze des Urbanen Gebietes nicht überschritten. Alternativ kommt an der Nord- und Westseite am Urbanen Gebiet eine Kompensation durch Wintergärten bzw. verglasten Vorbauten wie verglaste, unbeheizte Loggien in Betracht, da diese nicht als schutzbedürftige Räume anzusehen sind und die dahinter liegenden schutzbedürftigen Räume eine Schallminderung in der Größenordnung von 10 bis 15 dB erfahren.

Offene Außenwohnbereiche sollten im Urbanen Gebiet an der Ostseite der Gebäude angeordnet werden.

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4109-1:2018-01. Es wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Gesamtbelastung berechnet. Dieser ergibt sich gemäß DIN 4109-1:2018-01 für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht). Dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Im Regelfall wird der maßgebliche Außenlärmpegel in der Tageszeit herangezogen. Bei einer Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis der Nachtwerte berechnet. Auf Grund des Schutzes des Nachtschlafes wird in so einem Fall neben dem Zuschlag von + 3 dB ein Zuschlag von + 10 dB berücksichtigt. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a wird das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß für Außenbauteile $R'_{w,ges}$ nach Gleichung 6 der DIN 4109-2:2018-01, die nachfolgend dargestellt ist, berechnet.

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}} \quad (1)$$

dabei ist:

- $K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 55 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G zu korrigieren. Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung nach Gleichung (1) in folgender Tabelle festgelegt:

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Da im vorliegenden Fall die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, wird auf Grund des Schutzes des Nachtschlafes der Lärmpegelbereich auf Basis des Nachtwertes mit einem Zuschlag von + 3 dB sowie einem weiteren Zuschlag von + 10 dB ermittelt.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gemäß Beiblatt 1, DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen wird das Überschreiten des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in der Nachtzeit als Indikator für den erforderlichen Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen herangezogen. Der Grenzwert beträgt für Allgemeine Wohngebiete nachts 49 dB(A). Im vorliegenden Fall wird empfohlen, für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Der genannte Wert von 50 dB(A) nachts wird bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von 70 m zur Fahrbahnmitte der Landstraße überschritten. Für diesen Bereich ist dementsprechend für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Für schutzbedürftige Räume, die auf der der Landstraße abgewandten Gebäudeseite liegen, kann auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage verzichtet werden.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind die Flächen im Geltungsbereich bereits weitestgehend erschlossen.

• Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Poßacker“. Über die angrenzende Landesstraße ist die verkehrliche Erschließung abgeschlossen. Die innere verkehrliche Erschließung ist privatrechtlich zu sichern.

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin durch den Trinkwasserverband Verden. Aufgrund wiederkehrender Hitze- und Trockenperioden wird eine Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung für Brauchwasserzwecke (z.B. Bewässerung) empfohlen. Die Löschwasserversorgung wird weiterhin durch den Flecken Ottersberg sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Oberflächenwasser wie bisher über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Bei Bedarf kann eine gedrosselte Einleitung durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen erfolgen.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden.

8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Urbanes Gebiet (MU)	0,27	53
Grünflächen (mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern)	0,24	47
<u>Bruttobauland</u>	<u>0,51</u>	<u>100</u>

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

L.S.

Anlage 1: Ext. Ausgleichsfläche – Ersatzaufforstung – Flst. 77/2, Flur 2, Gem. Eitze

QUELLENVERZEICHNIS

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.

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

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

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

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

NDS LANDESFORSTEN (2019): Ausarbeitung zum Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Abteilung 1415 y“ in der Revierförsterei Diensthop, Nds. Forstamt Rotenburg. Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Harsefeld. Harsefeld, 29.08.2019.

T&H INGENIEURE GMBH (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortschaft Posthausen, im Flecken Ottersberg. Bremen, 31.05.2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

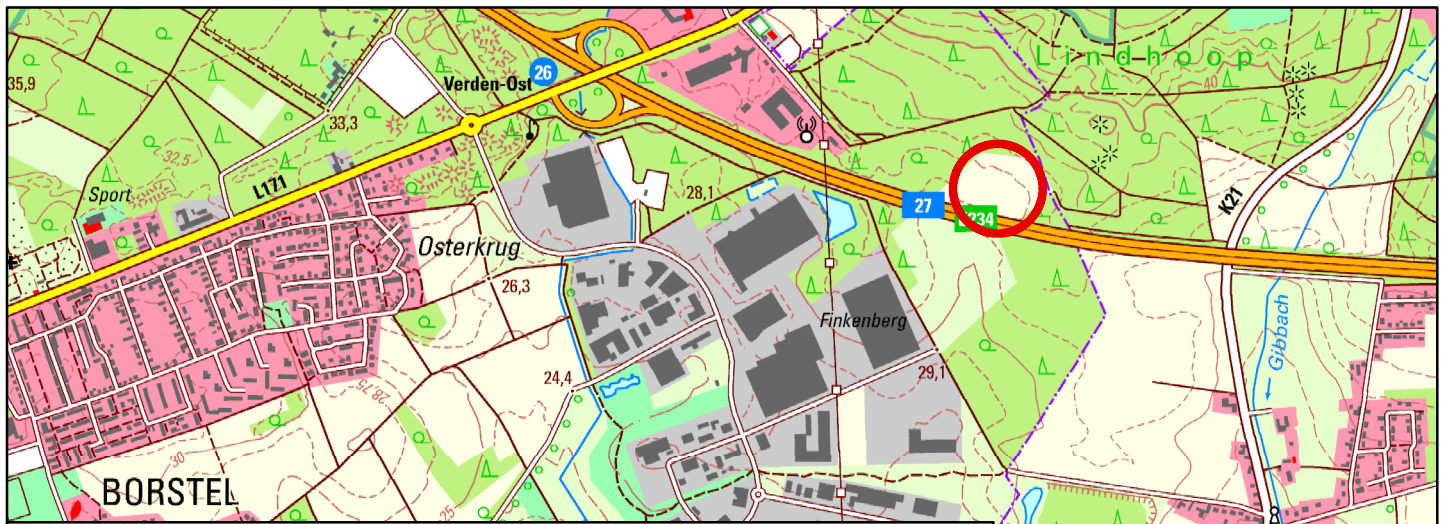
PlanzV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

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

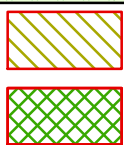
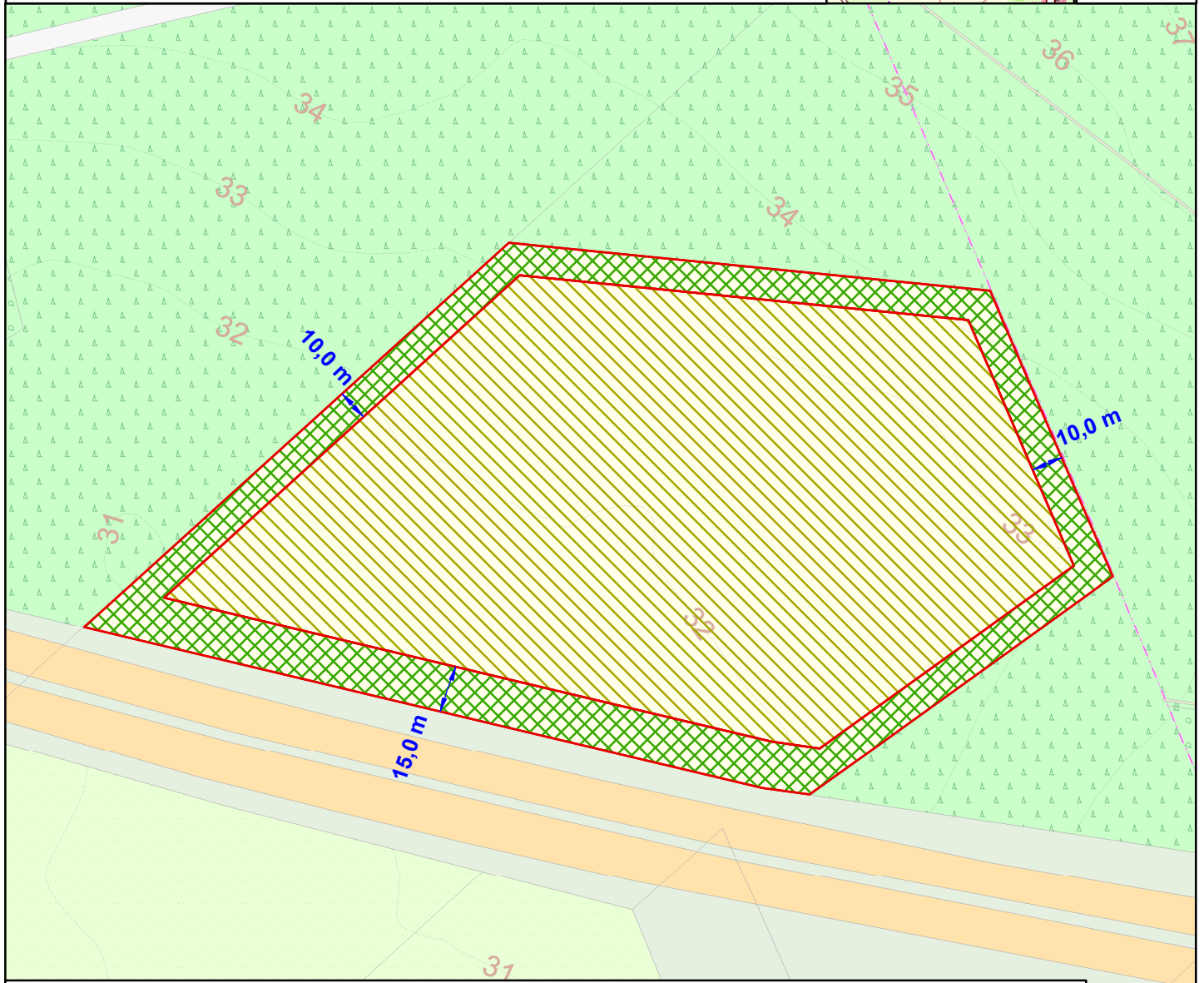
NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, Nds. GVBl. 2002, 112, zuletzt geändert am 17.05.2022, Nds. GVBl. S. 315.

Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG – RdErl. d. ML v. 05.11.2016



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2022 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1:20.000



Aufforstung eines Laubforstes aus einheimischen Arten (WXH) - ca. 25.750 m²

Anpflanzung eines Waldrandes magerer, basenarmer Standorte (WRA) - ca. 8.250 m²

Externe Ausgleichsfläche -
Ersatzaufforstung

Flecken Ottersberg - Ortschaft Posthausen -
Bebauungsplan Nr. 168 "Zu den drei Linden"

Flurstück 77/2 der Flur 2



Datum:

07/2022

Maßstab:

1: 2.000

Quelle:



Anlage:

1

Gemarkung Eitze