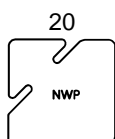


Flecken Ottersberg

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 154**
Erweiterung Tierklinik Posthausen

Abschrift

Juni 2021



NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9 71 74-73
info@NWP-ol.de



Inhaltsverzeichnis

TEIL I DER BEGRÜNDUNG
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3. GELTUNGSBEREICH	4
4. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	5
5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	5
6. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
7. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
8. BELANGE DER ERSCHLIEßUNG	8
9. IMMISSIONSSCHUTZ	9
10. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE	11
11. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	11
12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	11
13. MILITÄRISCHE BELANGE	12
14. ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS.....	12
15. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
15.1 Art der baulichen Nutzung	15
15.2 Maß der baulichen Nutzung	15
15.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
15.4 Grünfläche, Zweckbestimmung „Hundeauslauf“	16
15.5 Grünfläche, Zweckbestimmung „Dauergrünland“	16
16. VER- UND ENTSORGUNG	16
17. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	16
18. HINWEISE	17



19.	VERFAHREN.....	18
TEIL II: UMWELTBERICHT.....		19
1.	Einleitung	19
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2	Ziele der Raumordnung	20
1.3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	21
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	24
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	25
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	25
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	27
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	27
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.1.2	Fläche und Boden.....	29
2.1.3	Wasser	30
2.1.4	Klima und Luft.....	31
2.1.5	Landschaft.....	32
2.1.6	Mensch.....	33
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
2.1.8	Wechselwirkungen.....	33
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	36
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	37
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	37
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	37
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	38
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	38
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, Eingriffsregelung	41
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	44
3	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	44
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	45
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	46



1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 154 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Vor einigen Jahren wurde für die Ansiedlung einer Tierklinik in Posthausen an der Landesstraße 155 / Rothlaker Straße eine 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 aufgestellt. Beide Planverfahren wurden bis zur Planreife gebracht, sind aber jeweils nicht in Kraft getreten. Die Umsetzung der Planung der Tierklinik ist jedoch erfolgt.

Nummehr plant die Tierklinik eine umfangreiche Erweiterung. Hierfür hat der Eigentümer und Betreiber der Klinik die südlich angrenzenden Flächen angekauft. Das grundsätzliche Vorhaben wurde den politischen Gremien des Fleckens Ottersberg vorgestellt und befürwortet.

Konkret soll die Tierklinik um drei Anbautrakte, die mit Verbindungselementen verbunden sind, erweitert werden.

Insofern ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, zudem ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern. Es soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 154 aufgestellt und im Parallelverfahren die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals aufgenommen werden.

Die hierfür vorgesehenen Bereiche sind im Ursprungsbebauungsplan Nr. 99 als Dorfgebiete mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bzw. als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist insofern anzupassen, dass die festgesetzten Baugebietsflächen zu vergrößern sind, zudem ist bereichsweise eine Anpassung der Zweckbestimmung der Grünflächen vorzunehmen. Auch soll eine zusätzliche Anbindung in südlicher Richtung planerisch abgesichert werden, hier plant der Flecken Ottersberg eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen.

Weiterhin soll im Rahmen der Planungen ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Dies passt dann zu den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen westlich der L 155 nördlich von Posthausen.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind zusätzlich gegenüber dem Ursprungsplan in Teilen anzupassen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 umfasst Flächen südlich des Knotenpunktes Rothlaker Straße / Landesstraße 155.



Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 2,16 ha.

4. Planungsrahmenbedingungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist das Plangebiet tlw. als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der übrige Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ dargestellt. Nachrichtlich übernommen wurde zudem eine 20 kV-Leitung, die jedoch mittlerweile abgebaut wurde.

Im Rahmen der nunmehr neu aufzustellenden 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Bereiche des baulichen Bestandes sowie der Erweiterungsflächen als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der nicht abgeschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 sollten projektbezogen als Baugebiet Gewerbegebietsflächen mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Im Übrigen wurden Festsetzungen von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hundeauslauf“ bzw. „Dauergrünland“ vorgesehenen. Für die Baugebiete wurden niedrige Grundflächenzahlen (GRZ, 0,2 bzw. 0,3) festgesetzt.

Rechtskräftig sind hingegen die Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 99). In diesem ist ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Zulässig sind neben landwirtschaftlichen Anlagen und Nutzungen auch Einzelhäuser zu Wohnzwecken.

Mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 154 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat sich auf einer ehemaligen Hofstelle eine Tierklinik mit einem betriebsbezogenen Wohngebäude angesiedelt. Weiterhin werden Teile des Plangebietes als Hundeauslaufplatz genutzt, andere als Grünlandflächen. In Teilen des Plangebietes sind ortsbildprägende Gehölze vorhanden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit von Norden.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Der Flecken Ottersberg führt das Bauleitplanverfahren nach den Vorgaben der §§ 3 und 4 BauGB durch.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ergingen drei Stellungnahmen zu Lärmbelästigungen durch Hundegebell, nächtlicher Parkplatzverkehr und unbefugtem Betreten von Eigentumsflächen. Das Grundstück der Tierklinik sollte deshalb komplett eingefriedet werden.



Bzgl. der Lärmsituation durch Hundegebell liegt eine Begutachtung vor. Sollte hier eine unzulässige Belästigung vorliegen, ist es Aufgabe des Gewerbeaufsichtsamtes i. V. m. der Bauordnung, einzuschreiten. Dies erfolgt i. d. R. auf Beschwerden aus der Nachbarschaft. Die Bauleitplanung selber kann hierzu keine weiteren Vorgaben tätigen.

Eine entsprechende Nutzungsintensität durch nächtlichen Parkplatzverkehr liegt nach Kenntnisstand des Flecken Ottersberg zur Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) i. d. R. nicht vor, so dass eine weitere Begutachtung nicht für erforderlich gehalten wird.

Ein Einfriedungsgebot des Grundstückes der Tierklinik ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden vom Landkreis Verden zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren insbesondere aus raumordnerischer Sicht Bedenken vorgebracht, die ggf. Auswirkungen auf die hier vorliegende Planung haben könnten. Dies konnte jedoch nach Absicht des Flecken Ottersberg eingeordnet werden, eine Verträglichkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kann hergestellt werden.

Anregungen aus Sicht des Städtebaus konnten gefolgt werden, die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.

Seitens der Wasserwirtschaft wurde die vorgesehene Zurückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallende Oberflächenwassers begrüßt. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenmaterial und anfallenden mineralischen Materialien wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

Weitere Hinweise des Landkreises Verden betrafen die Genehmigungsplanung.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verwies auf die einzuhaltenden Vorgaben nach § 24 NStrG. Diese werden bei der Planung berücksichtigt. Nach einem Abstimmungstermin vor-Ort wurde zudem abgestimmt, dass innerhalb der Bauverbotszone keine Stellplätze angelegt werden dürfen, die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Ein Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Bremer Damm“ zur L 155 ist ein Sichtdreieck gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 3 m/110 m anzulegen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da in diesem Bereich allein eine Grünfläche festgesetzt ist, innerhalb derer sichtbehindernde bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Zudem können Sichtdreiecke planerisch nicht festgesetzt werden.

Eine Anpassung des Zu- und Abfahrtsverbotes im Bereich des Knotenpunktes der Straßen „Bremer Damm“ mit der L 155 wurde vorgenommen.

Bei o. a. Ortstermin wurde weiterhin abgestimmt, dass eine Verlegung der nördlichen Zufahrt in Flächen außerhalb der Bauverbotszone nicht erfolgen muss. Sie entspricht im Übrigen auch der Genehmigungssituation.

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden Bedenken wegen des Entzugs von ca. 1 ha nutzbarer Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ausgeführt. Neben der bereits aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle und erfolgten Umnutzung als Hundetagesstätte und Tierklinik



wird diese Nutzung an diesem Standort um Flächen erweitert, die derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Hierbei wird eine eng an das Vorhaben orientierte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung berücksichtigt, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und auch, um die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Im Bebauungsplan werden diese überwiegend als Grünland mit der Zweckbestimmung Dauergrünland festgesetzt.

Auch sollten die Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Belange durch ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen minimiert werden. Der Anregung konnte gefolgt werden. Die für die vorliegende Planung vorgesehene Kompensation erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen in der Gemarkung Ottersberg und können durch entsprechende Bewirtschaftungsvereinbarung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verwies auf die Emissionsschutzzone der Standortschießanlage Haberloh. Durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weiterhin ergingen Hinweise auf Leitungen und andere Infrastruktureinrichtungen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten sein werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht, die inhaltlich die gleichen Belange thematisierten wie die Aussagen von privater Seite aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind sie jedoch nicht relevant bzw. unterlagen bereits der Abwägung. Neue Sachverhalte wurden nicht vorgebracht.

Vom Landkreis Verden ergingen Hinweise zum Umgang mit dem Ziel der Raumordnung „Moorerhaltung“ auch in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung. Insbesondere wurde nachgefragt, ob die Planung zu einer verstärkten Torfzehrung führen könnte und/oder ob die Wiedervernässung angrenzender Flächen überhaupt noch möglich wäre nach Umsetzung der hier vorliegenden Planung.

Auf Grundlage der Bodenzusammensetzung, der Grundwasserstände und Bodenprofile (gemäß vorliegender geotechnischer Berichte zur Tierklinik und zum südlich angrenzenden Rahmenplangebiet) sowie nach dem Grundwasserkonzept zur Tierklinik, welches eine innergebietliche Versickerungsmulde vorsieht, steht der Einhaltung des Zieles der Raumordnung zur Wiedervernässung des südlich angrenzenden Mooregebietes die Planung zur Tierklinik nicht entgegen.

Zudem sieht die Entwässerung der Tierklinik eine innergebietliche Versickerungsmulde auf Geländeneiveau vor, so dass keine Entwässerung angrenzender Mooregebiete mit Gefahr einer weitergehenden Torfzehrung anzusetzen ist.

Weiterhin wurden Anforderungen an die Kompensation für das Schutzgut „Boden“ gestellt. Dieses sollte vorrangig im Hochmoor umgesetzt werden.



Vom Flecken Ottersberg können derzeit keine Kompensationsflächen im Hochmoor zur Verfügung gestellt werden. Daher verbleibt die im Entwurf vorgestellte Kompensation im Bereich des Niedermooses.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) verwies darauf, dass aufgrund fehlender vertiefender Untersuchungen ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet bestehen würde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Fläche zum Einen bereits überwiegend bebaut ist und zum Anderen auch kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel seitens des LGLN geäußert wurde, ist ein Handlungsbedarf nicht zu erkennen.

Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden berücksichtigt.

Abschließend ergingen Hinweise insbesondere durch Ver- und Entsorgungsbetriebe, die auf nachgeordneten Planungsebenen zu beachten oder zu berücksichtigen sind.

7. Grundlagen für die Abwägung

Im folgenden Abschnitt werden die im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

8. Belange der Erschließung

Die Grundzüge des Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 99 bzw. dessen ehemals geplanter 3. Änderung bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt. Die Erschließung von Norden ist bereits umgesetzt, nun soll jedoch zusätzlich eine Anbindung aus Richtung Süden erfolgen.

Für den südlich angrenzenden Bereich liegt eine Rahmenplanung vor, die zukünftig bauleitplanerisch abgesichert werden soll und u. a. auch eine Anbindung des hier vorliegenden Plangebietes zum Inhalt hat.



Dies soll die Erschließungssituation der Tierklinik vor allem für von Süden Kommende verbessern. Aus diesem Grunde wird ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Wendeanlage aus dem Konzept bis in das hier vorliegende Baugebiet in die Planung aufgenommen. Dadurch wird zusammenfassend die Erschließungssituation in dem Plangebiet optimiert.

Eine Anbindung an die Landesstraße 155 ist weiterhin nicht vorgesehen. Zur Landesstraße ist deshalb ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, nach Norden zum Bremer Damm bestandsorientiert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Es wird durch die der Erweiterung der Tierklinik nicht von erheblich zusätzlichem Verkehr auf den Erschließungsstraßen ausgegangen.

9. Immissionsschutz

Entlang der Landesstraße 155 ist die Lärmbelastung durch die darauf vorhandene Verkehrsbelastung zu beachten. Diese Straße ist vor allem wegen des Verkehrs zum Verkaufszentrum Dodenhof verkehrsmäßig mit 11.200 Kfz, SV-Anteil 400, (DTV-Wert von 2015) stark belastet. Dem Rechenprogramm LIS zufolge werden die nach DIN 18005 für Gewerbegebiete zulässigen Werte von 65 / 55 um 2,8 dB(A) bzw. 1,6 dB(A) tags/nachts überschritten. Eingehalten wird der Tagwert in ca. 50 m Abstand von der Fahrbahn.

-----
I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G

Posthausen
Landesstraße 155
Verkehrslärm

Grundlagen

KFZ - Aufkommen/24Std. : 11200
LKW - Anteil (Tag) : 20%
LKW - Anteil (Nacht) : 10%
Strassenneigung : 0 %
Strassenoberfläche : Asphaltbeton
zul. Geschwindigkeit : 50 Km/h
Entfernung zur Ampel : weniger als 40m
Strassenhälfte : nicht relevant
Entfernung : 30 m
Höhendifferenz : 5 m
Tiefe des Bewuchses : 5 m
Bewuchsdichte : gering
Mehrfachreflexion : liegt nicht vor
Einfachreflexion : liegt nicht vor

Korrekturwerte

Strassenneigung : 0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag) : 3.4- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht) : 4.2- dB(A)
Ampelzuschlag : 3.0+ dB(A)
Strassenoberfläche : 0.5- dB(A)

KFZ/Std. (dB/A) : 672 => 68.9/Tag # 90 => 57.7/Nacht

Korrekturwerte

Ls : 1.0- dB(A)
Lgeh : 0.1- dB(A)
L 1/2 : 0.0+ dB(A)

Mittelungspegel : 67.8 dB(A)/Tag # 56.6 dB(A)/Nacht

Aus der Überschreitung dieser Orientierungswerte (es handelt sich nicht um Grenzwerte) resultiert die Frage nach der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Ein entscheidendes Kriterium für die Festsetzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen stellt dabei die Aufenthaltsqualität im Freien dar. Im Ursprungsplan mit der Festsetzung von Dorfgebieten war deshalb ein 55 m breiter Streifen westlich der Landesstraße 155 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III war in der Planzeichnung gekennzeichnet worden und es galten die Anordnungen der entsprechenden textlichen Festsetzung.

Dies wird nunmehr nicht mehr für erforderlich gehalten, weil im Rahmen der hier vorliegenden Planung auch betriebsbezogene Wohnnutzungen nicht zulässig sind.

Weiterhin sollten im Rahmen der nicht bis zum Ende durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 Aussagen zum Hundegebell in Zusammenhang mit der Hundetagesstätte getätigt werden. Dem wurde gefolgt, eine entsprechende Begutachtung eingeholt. Nach Aussage des Ingenieur-Büros P. Gerlach lassen sich aus Untersuchungen an vergleichbaren Nutzungen (Hundepensionen) für dieses konkrete Projekt folgende Aussagen ableiten:

Der Standort der Tagesklinik mit Hundetagesstätte ist aus schallimmissionstechnischer Sicht möglich, ohne dass die zulässigen Immissionspegel an den umgebenden Wohnnutzungen (im GE, MD und WA) überschritten werden. Weitergehende Details zur z.B. genauen Anordnung

(genaue Lage) und Ausbildung (ggf. geschlossene Wände, wo und wie) der Hundeausläufe sollten im Verfahren des Bauantrages im Rahmen eines detaillierten Nachweises geklärt und abgestimmt werden. Dies erfolgte im Weiteren und die vorliegenden Baugenehmigungen haben bzgl. des Hundegebells detaillierte Regelungen getroffen. Diese betreffen überwiegend Maßnahmen, nach denen ein Hund nach mehrminütigem Gebell im Außenbereich in einem geschlossenen Raum unterzubringen ist, bis dass der Hundegebelllärm endet.

Aus schallimmissionstechnischer Sicht bestehen deshalb derzeit keine Bedenken gegen die geplante und bestehende Nutzung der Tierklinik mit Hundeauslaufplatz.

10. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der L 155 sind Restriktionen für bauliche Anlagen durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG vorhanden. Die Hochbauplanungen für die Tierklinik sind außerhalb der Bauverbotszone, hier ist nur der bestehende Erschließungsweg von Norden kommend parallel zur Landesstraße entsprechend dem Ursprungsplan planerisch gesichert. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

11. Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet derzeit bestehende Regenrückhaltebecken nahe der Landesstraße wird überplant. Die Regenrückhaltung und Versickerung sollen zukünftig innerhalb der privaten Grünflächen an den Grundstücksgrenzen erfolgen. Die Bodenverhältnisse lassen eine solche Versickerung überwiegend zu. Auf der Genehmigungsebene wird die Lage und Ausformung der Anlagen verbunden mit einem hydraulischen Nachweis über das zurückzuhaltende Oberflächenwasser konkretisiert.

12. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass durch das Plangebiet rd. 1 ha landwirtschaftlich nutzbare Flächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen werden. Diesbezüglich wäre aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Flecken Ottersberg verweist diesbezüglich auf die aktuelle Bestandssituation. Neben der bereits aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle und der erfolgten Umnutzung als Hundetagesstätte und Tierklinik wird diese Nutzung an diesem Standort um Flächen erweitert, die derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Hierbei wird allerdings eine eng an das Vorhaben orientierte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung berücksichtigt, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und auch, um die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Darüber hinaus werden die Flächen außerhalb der GE-Festsetzung als private Grünflächen ausgewiesen, überwiegend mit der Zweckbestimmung Dauergrünland.

13. Militärische Belange

Nach Aussage des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt demzufolge im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Eine maximale Bauhöhe von 176,9 m  NN darf nicht überschritten werden. Diese Bauhöhen werden jedoch nicht erreicht.

In der Nähe des Plangebietes liegt zudem die Emissionsschutzzone der Standortschieanlage Haberloh. Es wird seitens des Bundesamtes darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Wohnnutzungen sind mit der Planung jedoch nicht verbunden.

14. Ergebnisse des Umweltberichts

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 sehen für das Plangebiet ein Dorfgebiet, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen vor.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 nicht rechtskräftig wurde, sind nunmehr im Rahmen der Eingriffsbilanzierung die Festsetzungen des B-Plans Nr. 99 (Ursprungsplan) denen des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 154 gegenzurechnen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht erstellt worden (s. Teil II der Begründung).

Aktueller, planungsrechtlicher Zustand

Der 21.602 m² große Geltungsbereich liegt innerhalb eines ländlich geprägten Dorfgebietes und ist Teil einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, so dass im rechtskräftigen Bebauungsplan das Gebiet als Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ausgewiesen ist. Innerhalb dieses Bereiches ist im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine Nutzungsänderung zugunsten einer Hundetagesstätte (Hundeschule) und einer Tierklinik erfolgt. Die im Ursprungsplan ausgewiesene Erhaltflche des Siedlungsgehölzes ist in die Planung übernommen worden.

Die sich südlich anschließenden Erweiterungsflächen unterliegen noch der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen mit Acker und einer Extensivgrnlandflche an, die für die aktuelle Erweiterung der Tierklinik beansprucht werden.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan mit Festsetzungen eines Gewerbegebietes und von privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauergrünland“ und „Hundeauslauf“, wird aufgestellt, um die bereits erfolgte und an dem Standort etablierte Nutzung zu übernehmen und zu erweitern. Wesentliche Änderungen umfassen zum einen die Erhöhung der Grundflächenzahl, um eine höhere Ausnutzungsziffer der gewerblichen Nutzung auf der beanspruchten Fläche zu gewährleisten

und zum anderen, die Erweiterung der Tierklinik durch Ergänzung der gewerblichen Bauflächen vorzubereiten. Hierdurch entstehen, insbesondere durch die Versiegelung, erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die zum einen auf die Erhöhung der versiegelbaren Grundflächen gegenüber der Ursprungsnutzung und zum anderen auf die zusätzliche Inanspruchnahme von Extensivgrünland auf der südlichen Erweiterungsfläche zurückzuführen sind.

Nach dem Ursprungsplan handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Biototypen des Dorfgebietes und der privaten Grünflächen um Biototypen der Wertstufe I und II. Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) stellen Biototypen der Wertstufe I und II keine Zielbiotope des Naturschutzes dar, bei ihrem Verlust liegt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Die vorliegende Planänderung mit der Inanspruchnahme bereits beplanten Flächen des Ursprungsbebauungsplanes stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung für Biotope dar.

Doch wird im Süden auf der Erweiterungsfläche auch Dauergrünland, kartiert als Extensivgrünland, zugeordnet der Wertstufe III, beansprucht, so dass im Bereich der Gewerbegebietsfestsetzung der Verlust in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird. Der Umfang der betroffenen Fläche umfasst etwa 1.800 m². Gemäß den Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises, ergibt sich für Biototypen der Wertstufe III ein Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:1 auf Flächen der Wertstufe I und II (z.B. Acker oder Intensivgrünland).

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche (Dauergrünland) hingegen ist eine Übernahme des Bestandes anzusetzen, ein Eingriff liegt nicht vor. Vielmehr werden die bisher als Acker genutzten Flächen in Dauergrünland umgewandelt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ergeben sich mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche vorhabenbezogene Versiegelungen durch Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten gegenüber dem Ursprungsplan und der Versiegelung auf der Erweiterungsfläche. Somit umfasst die erhebliche Beeinträchtigung

- zusätzliche Versiegelungen auf 4.806 m² und
- Verlust von Extensivgrünland der Wertstufe III von etwa 1.800 m².

Grundsätzlich stehen künftig versiegelte Flächen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung, der Boden verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt. Zur Aufrechterhaltung der Oberflächenentwässerung und um das anfallende Oberflächenwasser versickern zu können, wird im Süden eine Versickerungsmulde angelegt.

Durch Beachtung der früheren Bauflächenanordnung, der Grünflächenausweisung und Erhalt standortgerechter Biotopstrukturen wie Siedlungsgehölz und Einzelbäume wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht angenommen.

Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen werden private Grünflächen festgesetzt, die zum einen der Zweckbestimmung „Hundeauslauf“, aber vor allem der Sicherung und Entwicklung von Dauergrünland dienen. Darüber hinaus wird das Siedlungsgehölz aus standortgerechten Gehölzarten als zu erhalten festgesetzt, sowie Einzelbäume.

Auch werden Ergänzungspflanzungen von standortgerechten Gehölzen als Baumreihe im Norden (P 1) sowie ergänzend auf den Stellplatzanlagen und Zuwegungen festgesetzt.



Auf der südlichen Erweiterungsfläche wird durch die Ausweisung der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Dauergrünland“ auf einem Ackerstandort der Dauergrünlandanteil erhöht.

Die dennoch mit der Bodenversiegelung und dem Biotopverlust begründete erhebliche Beeinträchtigung erfordert eine externe Kompensation. Entsprechend des Bilanzierungsansatzes des Landkreis Verden ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut	Versiegelung / Betroffene Fläche	Kompensationsfaktor	Flächenwert
vorbelasteter Boden durch vorherige Nutzung im Ursprungsgebiet	2.490 m ²	1:0,5	1.245
Boden der Erweiterungsfläche mit besonderen Werten (Torfe)	2.316 m ²	1:1	2.316
Biotoptyp Extensivgrünland	1.800 m ²	1:1	1.800
Gesamt			5.361

Dieses ermittelte Kompressionsdefizit von 5.361 Werteinheiten wird auf einer gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Ottersberg umgesetzt.

Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹ Hierzu gehören zum Beispiel Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten.

Die Bäume können potentiell eine Funktion als dauerhafte Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse, Gehölz- oder Höhlenbrüter haben, da in alten Bäumen i. d. R. Stamm- oder Asthöhlen sowie Borkenabriss vorhanden sind. Auch in den sonstigen Gebüschern können Freibrüter vorkommen und auch auf den südlichen Erweiterungsflächen sind Bodenbrüter nicht vollständig auszuschließen.

So sind auf der Umsetzungsebene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu beachten, um Tötungen und Gefährdungen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren auszuschließen. Dazu zählt neben dem Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen auch eine Bauzeitenregelungen für die Baufeldfreimachung, bei Gebäudeabriss und bei notwendigen Gehölzrodungen.

Unter Beachtung der im Umweltbericht weiter ausgeführten Bedingungen sind nach derzeitiger Kenntnislage keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

Schutzgebiete, Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH Gebiet (Wümmewiesen, EU-Kennzahl 2723-331, ca. 8.580 ha) erstreckt sich über mehrere Naturräume und wird als naturnahe Flussniederung mit Altarmen, Feuchtwiesen, Sümpfen, Hochstaudenfluren, Erlenbrüchen und Erlen-Eschenauwäldern so-

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.



wie randlich ausgeprägte Hochmoore, Übergangsmoore, Moorheiden, Sandheiden, Feuchtgebüsche und Eichen-Mischwälder charakterisiert. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 600 m nach Nordosten.

Aus der Erweiterung des Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit Erhalt der einrahmenden Gehölze und Grünflächen und der Nutzung als Tierklinik sind zum einen keine störenden Fernwirkungen abzuleiten und aufgrund der Entfernung werden auch keine sonstigen Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke der FFH-Gebiete abgeleitet.

Die Verträglichkeit mit den Zielen von Natura 2000 ist auf Grund der Entfernungen zu den nächst gelegenen Schutzgebieten gewährleistet.

Sonstige Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAG-BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden.

15. Inhalt des Bebauungsplanes

15.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Plangebiet wird entsprechend der in Kap. 2 beschriebenen Ziele als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Fläche sind folgende nach § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Konkret ist im Rahmen der vorliegenden Planung zwar die Erweiterung der Tierklinik geplant, es sollen jedoch auch andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort westlich der Rothlaker Straße nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende gewerbliche Nutzung hat sich bereits nördlich des Plangebietes eingestellt und soll in südlicher Richtung fortgeführt werden.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies ist für die geplante Nutzung erforderlich und dokumentiert auch den Beibehalt der ländlichen Struktur des Plangebietes, die durch Grünlandflächen gekennzeichnet ist. Zudem entspricht die Wahrung des „grünen“ Charakters im Plangebiet den Anforderungen an eine Hundetagesstätte und schafft zudem ein angenehmes Betriebsklima für die Mitarbeiter der Tierklinik.

Der Charakter des Baugebietes soll auch über die festgesetzte Eingeschossigkeit und die maximale Firsthöhe von 10,50 m über der angrenzenden Landesstraße gesichert werden. Unmaßstäbliche Gewerbebauten werden damit vermieden. Für technisch bedingte Anlagen oder solche zur Solarenergienutzung darf die Maximalhöhe überschritten werden.



15.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil sich die Baumöglichkeiten an den festgesetzten Baugrenzen orientieren. Die Baugrenzen sind wiederum so festgesetzt, dass sie die Vorhabenplanung berücksichtigen und Spielräume überwiegend zwischen den geplanten Gebäuden belassen. Die nicht überbaubaren Baugebietsflächen sind i. d. R. in einem Abstand von 5 m um die überbaubaren Flächen festgesetzt, sie dienen z. B. für Stellplatzbereiche. Allein um das bestehende Gebäude der Hundeschule im Nordwesten des Plangebietes wurden in Richtung Norden und Westen keine Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen eingeräumt, eine Erweiterung in diesen Freiraum soll vermieden werden.

Die 20 m Bauverbotszone entlang der Landesstraße wurde beachtet, die Baugrenze ist in einem Abstand von über 20 m dazu festgesetzt und entspricht auch der Lage aus dem Ursprungsbebauungsplan. Innerhalb der Bauverbotszone sind hochbauliche Anlagen generell, aber auch Stellplätze nicht zulässig.

15.4 Grünfläche, Zweckbestimmung „Hundeauslauf“

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeauslauf“ dient der Möglichkeit des Auslaufes der Nutzer der Einrichtung und erfolgte bestandsgemäß.

15.5 Grünfläche, Zweckbestimmung „Dauergrünland“

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ dient der Sicherung der entsprechenden Grünflächen. Ein Umbruch ist hier nicht zulässig.

16. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist im Bestand bereits gesichert.

17. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	21.602 m ²
Gewerbegebiet (GE)	8.091 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Dauergrünland“	10.459 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hundeauslauf“	3.052 m ²



18. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Artenschutz

Die Vorgaben des Artenschutzes gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind bei der Durchführung von Bau- oder Abrissarbeiten, Baumfällungen etc. zu beachten.

4. Sichtdreieck

In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Bremer Damm“ zur L 155 ist ein Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit der Schenkellänge 10 m/110 m zu beachten. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

5. Verkehrslärmemissionen

Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen erfolgen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

6. Brauch- und Oberflächenwasser

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

7. Umgang mit Boden

Bodenmaterial und anfallende mineralische Materialien sind nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Mitteilung 20 (LAGA M20) zu beproben, zu bewerten und bei keiner eigenen Wiederverwertung fachgerecht zu entsorgen. Die verschiedenen Boden- und Abfallmieten dürfen nicht vermischt werden (§ 9 KrWG). Die Mieten sind entsprechend der LAGA M20 zu kennzeichnen und zu lagern. Bei einem Zuordnungswert von s Z1.1 sind die Mieten entsprechend der technischen Regeln zu sichern. Die Ergebnisse (Analyse und Deklaration) sind dem Landkreis Verden - untere Bodenschutzbehörde - unaufgefordert vorzulegen.

8. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Flecken Ottersberg während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.



9. Außerkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 99

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 154 treten im Überlappungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 99 außer Kraft.

19. Verfahren

- 27.06.2021 Aufstellungsbeschluss
- 20.07.- 21.08.2020 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- 04.02.2021 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
- 01.03. - 01.04.2021 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 15.07.2021 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 14.07.2021

Ottersberg, den 15.07.2021

L. S.

Gez. Tim Willy Weber
Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Erweiterung Tierklinik Posthausen“ mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

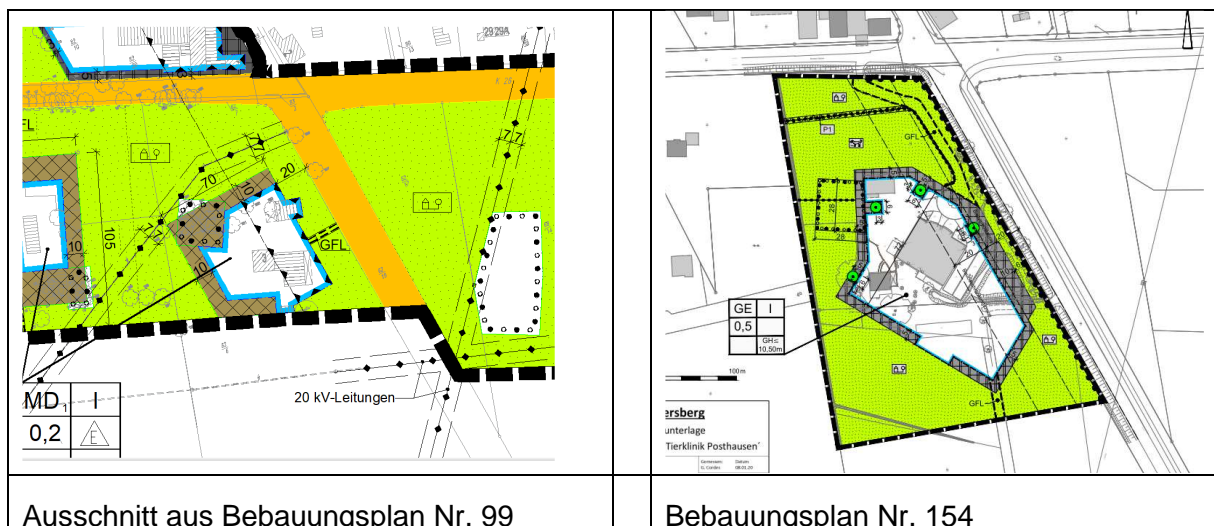
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB. Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beabsichtigt der Flecken Ottersberg, die bereits bestehende Tierklinik an der Landesstraße 155 / Rothlaker Straße planungsrechtlich abzusichern und beabsichtigte Erweiterungen vorzubereiten. Dazu wird das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 99 ausgewiesene Dorfgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, die Bauflächen werden erweitert und die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,2 auf 0,5 erhöht.

Betroffen von der Erweiterung sind neben der Übernahme der bereits umgesetzten Flächen der Tierklinik und der Hundetagesstätte sowie das betriebsbezogene Wohnhaus und die Stellplatzanlagen auch bisher unverbaute Freiflächen der Klinik sowie ausgewiesene Grünflächen (Zweckbestimmung „Dauergrünland“) und angrenzende landwirtschaftliche Flächen.



Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 21.602 m², für die der Bebauungsplan folgende Festsetzungen trifft:

- Gewerbegebiet GE mit einer GRZ von 0,5,
- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hundeauslauf“ und „Dauergrünland“,
- Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Erhalt von Einzelbäumen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 wird die 59. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Ziele der Raumordnung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016 (RROP 2016) und der 1. Änderung des RROP mit Anpassungen an das LROP 2017 werden für das Plangebiet unmittelbar keine zeichnerischen Darstellungen.

Als Ziel der Raumordnung ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 und mit der 1. Änderung des RROP und der Anpassungen an das LROP 2017 aber auch der **Schutz der Moore** aufgenommen. So sind zum einen **Vorranggebiete Torferhalt** dargestellt. Darüber hinaus wird im RROP 2016 als Ziel der Raumordnung ausgeführt, dass u.a. „**.....Moore als Böden mit besonderen Standorteigenschaften**“ zu erhalten sind (Kap. 3.1.1 – 04 Satz 1). Im Umweltbericht des RROP 2016 wird dazu ausgeführt: *„Die Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz (04) sind allgemeiner Natur und haben daher keine Raumrelevanz. Sie stehen in Verbindung mit den Festlegungen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft“.*

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend weist das RROP ein **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** aus. Mit der 1. Änderung des RROP 2016 werden darüber hinaus u.a. die **Ziele zum Biotopverbund** thematisiert.

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erfolgt ausführlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der Lage des **Vorranggebiets Torferhalt** in einer Entfernung von über 1,5 km zum Plangebiet und Ableitung der bodenkundlichen und standörtlichen Verhältnisse im Plangebiet sowie der angrenzenden Bereiche werden die Ziele der Raumordnung nicht betroffen.

Ein weiteres Ziel der Moorschutzstrategie des Bundes zur Moorerhaltung beinhaltet das Anheben des Wasserstandes bis 30 cm unter Flur von Hochmoorböden mit einer Torfaufgabe von größer 80 cm. Ein solcher Moorkomplex schließt teilweise südlich an das Plangebiet an. Die Planung zur Tierklinik steht einer Umsetzung dieses Ziels der Raumordnung jedoch nicht entgegen (vgl. vertiefende Ausführungen im Umweltbericht zur 59. Flächennutzungsplanänderung).

Die Grundsätze der Raumordnung werden mit dem **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** randlich tangiert, einschließlich des oben ausgeführten Ziels zum Schutz der Moore. Auf Grundlage der standörtlichen Ausprägung, der siedlungsstrukturellen Ausrichtung der Bauflächen und des Erhalts und der Entwicklung von Dauergrünland innerhalb der einrahmenden Grünflächen, die sich in die Ausweisungen des RROPs einfügen, sieht der Flecken Ottersberg



keine Anhaltspunkte, dass die Belange der Raumordnung der Siedlungserweiterung an diesem bereits als Tierklinik genutzten Standort widersprechen.

Die als **Ziele zum Biotopverbund** herausgestellten Bereiche der Giersdorf-Schanzendorfer Mühlengrabens und des Moorkanals werden durch die Planung nicht betroffen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch (BauGB)	
§ 1a BauGB, Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Der Bebauungsplan bereitet eine Erweiterung der bereits erfolgten Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Rothlake vor. Es handelt sich aber um einen bestehenden Siedlungsansatz im Kreuzungsbereich zweier Straßen. Mit der Erweiterung der baulichen Anlagen wird jedoch ein Eingriff in die Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie in den Boden vorbereitet.
§ 1a Abs. 5 BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Dem Vermeidungsgrundsatz folgend werden insbesondere die klimarelevanten Gehölzbestände und Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt und auch die Grünflächen werden, soweit es vorhabenbezogen möglich ist, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sowie als „Hundeauslauf“ gesichert. Im Zuge dessen werden auch Ackerflächen in Dauergrünland umgewandelt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes [...]	Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH Gebiet (Wümmewiesen, EU-Kennzahl 2723-331, ca. 8.580 ha) erstreckt sich über mehrere Naturräume und wird als naturnahe Flussniederung mit Altarmen, Feuchtwiesen, Sümpfen, Hochstaudenfluren, Erlenbrüchen und Erlen-Eschenauwäldern sowie randlich ausgeprägte Hochmoore, Übergangsmoore, Moorheiden, Sandheiden, Feuchtgebüsche u. Eichen-Mischwälder charakterisiert. Der geringste Abstand



	<p>zum Plangebiet beträgt ca. 600 m nach Nordosten.</p> <p>Aus der Erweiterung des Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit Erhalt der einrahmenden Gehölze und Grünflächen und der Nutzung als Tierklinik sind zum einen keine störenden Fernwirkungen abzuleiten und aufgrund der Entfernung werden auch keine sonstigen Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke der FFH-Gebiete abgeleitet.</p> <p>Die Natura 2000-Verträglichkeit ist anzunehmen.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">– die biologische Vielfalt,– die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie– die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Dem Vermeidungs- und Minimierungsansatz folgend werden die wertgebenden Biotopstrukturen, wie die Siedlungsgehölze, markanten Einzelbäume und Dauergrünlandflächen, im Wesentlichen erhalten. Jedoch kommt es durch die zusätzlichen und erweiternden Flächeninanspruchnahmen mit neu zu schaffenden Baurechten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. (Verlust von Lebensraum und Biotopverbundpotential, Neuversiegelung von Grundflächen).</p> <p>Eine entsprechende Kompensation wird erforderlich.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile und auch keine gesetzlich geschützten Biotope.</p> <p>Ca. 360 m nordwestlich schließt das Landschaftsschutzgebiet Wümmeniederung unterhalb von Rotenburg (LSG ROW 1) an und wird von der Planung nicht berührt.²</p>
<p>Landesweite Naturschutzprogramme</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich nördlich eines Gebietes mit einem Moorschutzprogramm,</p>

2 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: April 2020)



	d.h. unmittelbar südlich an die Erweiterungsanbauten schließt das Posthausener Moor an; weitere Gebiete mit Naturschutzprogrammen wie das Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften kommen nicht vor. ³
Ziele des speziellen Artenschutzes	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben werden die Belange des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die zulässige Neuversiegelung von Grundflächen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Ein Ausgleich der erheblich betroffenen Bodenstrukturen wird erforderlich.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Von der zulässigen Neubebauung sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser wird über offene Entwässerungsmulden in eine flache, große Versickerungsmulde im südlichen Plangebiet abgeführt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Es liegen an dem Standort Vorbelastungen durch den Straßenverkehr vor. Aufgrund der Abstände und der Gewerbenutzung ist eine Verträglichkeit anzunehmen. Wohnen wird im Plangebiet ausgeschlossen.
Landschaftsrahmenplan	
Im Zielkonzept wird für das Plangebiet die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft formuliert.	Der Bedeutung des Gebietes entsprechend werden insbesondere Gehölzbestände und Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt und auch die Grünflächen werden weitgehend erhalten, die Flächeninanspruchnahme innerhalb der bestehenden Bestandsbebauung übernommen bzw. unmittelbar arrondiert.

3 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: April 2020)



Als zu erhaltende und zu entwickelnde Biotopkomplexe sind die Findorffsche Fehnsiedlung mit typischer Zonierung herausgestellt.	Die Bauflächen werden zwar ergänzt, aber die Siedlungsstrukturen bleiben im Grundsatz aufrechterhalten, einschließlich der umgebenden Grünstrukturen.
---	---

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende 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 (Zugriffsverbote).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁵: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁶, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungs-*

⁴ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

⁵ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

risiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Die Beurteilung der Lebensraumbedeutung beruht auf einer Geländebegehung im Januar 2020 und auf der Biotopstrukturausstattung, eine faunistische Bestandsaufnahme liegt nicht vor.

Aufgrund des Gehölzbestandes vor allem im Westen des Gebietes mit Altbäumen sind Höhlen zu erwarten, die Potentiale für Höhlenbrüter bieten können. Darüber hinaus ist insgesamt innerhalb des Gehölzbestände eine Brutvogelgemeinschaft gehölzbrütender Arten zu erwarten.

Auch könnten in den Strukturen Fledermäuse vorkommen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen, Gebäudeabriss und erforderliche Gehölzbeseitigungen - auch der Gartenflächen - außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Ein Abriss von Gebäuden kann erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Tötung von Individuen dabei ausgeschlossen ist. Es sollte daher abgewartet werden, bis aufgrund des Aufenthaltes der Tiere in ihren Winterquartieren davon ausgegangen werden kann, dass sich keine Fledermaus mehr in den Gebäuden aufhält. Dies ist in der Regel ab Ende November mit

hinreichender Sicherheit der Fall. Bei vorherigem Abriss ist durch eine Kontrolle zu überprüfen, ob sich noch Fledermäuse in den Gebäuden befinden (gerade bei Zwergfledermäusen kommt es zu einem häufigeren Wechsel der Quartiere).

Aus Vorsorgegründen sollten Altbaumbestände ebenfalls nicht vor Mitte November gefällt werden. Zu diesem Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind. Sollte die Fällung vor Mitte November erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiernutzung im Herbst erlangt werden können.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Bei den zu erwartenden Arten handelt es sich größtenteils um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, hervorzuheben sind jedoch potenzielle Vorkommen von Star etc., einzelne dauerhafte Nester sind in den Bäumen festgestellt worden. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist jedoch nicht abzuleiten, da der überwiegende und wertgebende Gehölzbestand erhalten bleibt. Bei Verlusten einzelner Laubbäume ist ein Ausweichen anzunehmen, so dass ein Fortbestand der lokalen Population anzunehmen ist (vgl. auch Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Durch die geplante Erweiterung der Tierklinik sind keine Vertreibungseffekte auf die potentiell vorkommenden Fledermäuse zu erwarten. Die Quartiersfunktion bleibt erhalten und trotz Verkleinerung bleibt die potentielle Jagdgebietsfläche unmittelbar mit dem Gehölzrändern und im Umfeld befindlichen Grünland- und Ackerflächen bestehen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei Erhalt des überwiegenden Gehölzbestandes im Plangebiet kann dies auch angenommen werden. Zudem werden gärtnerische Bereiche mit Strauch- und Baumpflanzungen wieder gestaltet.

In Bezug auf die darüber hinaus verlorengelassenen Einzelbäume sind bei Vorkommen von Gehölzbrütern wie Star und Gartenrotschwanz ggf. Nistkästen in der näheren Umgebung innerhalb von älteren Gehölzbeständen vorzunehmen. Zur Aufrechterhaltung der Funktion von Fortpflanzung und Ruhestätten ist daher je gefällttem Baum ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter im Umfeld anzubringen.

Für übrige vorkommende gehölzbrütende Vogelarten (Freibrüter) wird davon ausgegangen, dass auch ohne zusätzliche Maßnahmen ein Ausweichen möglich ist, zumal ein Großteil der Gehölze bestehen bleibt und zudem gärtnerische Bereiche mit Strauch- und Baumpflanzungen wieder gestaltet werden.



Beschädigung und Zerstörung wild lebender Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet weder festgestellt worden, noch aufgrund der Standortbedingungen zu erwarten.

Fazit

Aufgrund der Bestände und Potentiale in dem Gebiet sind die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Jedoch kann unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze wie dem Erhalt bedeutender Laubbäume und des Siedlungsgehölzes und unter Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlichen Gehölzbeseitigungen) der Verbotstatbestand der Tötung und Gefährdung von Individuen vermieden werden. Auch eine erhebliche Störung und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im Plangebiet durch Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang angenommen werden; bei Verlust potentieller dauerhafter Lebensstätten sind zudem im räumlichen Umfeld Nistkästen je gefällttem Baum anzubringen. Somit werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Das Plangebiet unterliegt in weiten Teilen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99, in dem ein Dorfgebiet mit der Grundflächenzahl von 0,2 sowie landwirtschaftliche Flächen (Dauergrünland) festgesetzt sind.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁷ im Januar 2020 erfasst.

⁷ Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

Derzeitiger Zustand

Der südliche Bereich des Plangebiets wird von landwirtschaftlicher Fläche eingenommen. Hier liegen Ackerflächen (A) und Bereiche mit Artenarmem Extensivgrünland (GE) u.a. mit Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Quecke (*Elymus repens*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) und Schafgarbe (*Achillea millefolia*) vor. Ein schmaler Graben (FGZ: Sonstiger vegetationsarmer Graben) trennt im Südwesten die Ackerfläche vom Grünlandbereich. Weiterhin befindet sich innerhalb der Grünfläche ein Schutthaufen aus Pflastersteinen und Erde (OSM: Kleiner Müll- und Schuttplatz), welcher mit einer ruderalen Vegetation (UR) bewachsen ist. Auch ein kleiner betonierter Bereich (OFZ: Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung) liegt innerhalb der Grünlandfläche. Im südlichen Plangebietsbereich liegt zudem ein unbefestigter Zufahrtsweg. An der nördlichen Grenze der Grünlandfläche befindet sich eine markante Eiche mit ca. 80 cm Stammdurchmesser in Brusthöhe.

Zentral im Plangebiet liegen Gebäude der Tierklinik (ONZ: Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex) mit versiegelten Fahrzeug-Stellplätzen (OVP: Parkplatz) sowie Grünfläche aus artenarmem Scherrasen (GRA) und Beeten/Rabatten (ER). Westlich befindet sich ein Gehölzbestand mit Birken und Fichten (HSE: Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten). Östlich der Tierklinik ist innerhalb einer niedrigen Verwallung mit Scherrasen (GRA) ein Kleingewässer angelegt (SXZ: Sonstiges naturfernes Stillgewässer), welches mit Röhricht-Arten und Binsen bestanden ist und randlich Weiden-Aufwuchs aufweist. Weiterhin befinden sich drei Alt-Eichen in diesem Bereich.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Hundeschule, die hier als PSZ (Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage) bezeichnet ist. Hier sind neben einem Gebäude die Auslauflächen mit Scher- bzw. Trittrassen sowie Offenbodenanteilen vorhanden. Mehrere Alt-Eichen (HBA) befinden sich im Bereich (süd-) westlich des Gebäudes.

Nördlich davon liegt eine Fläche mit halbruderalem Bewuchs (UHF: Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte) mit vorherrschend Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) sowie Weiden-Aufwuchs.

Weiterhin liegt im Norden eine asphaltierte Zufahrt (OVW) mit randlichen Scherrasenbereichen (GRA) sowie in einem Abschnitt eine Baumreihe (HBA) aus Birken und Pappeln.

An der westlichen Plangebietsgrenze (teils innerhalb des Plangebiets) verläuft ein Graben (FGZ), jenseits davon befinden sich Grünlandflächen. Nördlich grenzt jenseits eines Grabens und einer Birkenreihe die Straße „Bremer Damm“ an, östlich, ebenfalls jenseits eines Grabens und lückiger Birkenreihe, verläuft die „Rothlaker Straße“. Im Süden schließt sich landwirtschaftliche Fläche mit Grünland und Acker an.

Die Bedeutung des Plangebietes für Tiere ergibt sich aus dem Lebensraumpotential der ausgeprägten Biotopstrukturen. So bietet das Plangebiet mit den Gebäuden, der Gärten und Grünflächen aber insbesondere mit den größeren, umfangreichen Gehölzbeständen und Einzelbäumen Lebensraumpotential für gebäude-, baum- und gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Bodenbewohnende Vogelarten können insbesondere in den geschützteren Bereichen der Gehölze vorkommen. Durch die intensive Nutzung der bestehenden Grünflächen und dem hohen Gliederungsanteil sind Offenlandarten innerhalb des Gebietes weniger



zu erwarten, aber in der angrenzenden, offenen Landschaft im Südwesten. In den Gartenbereichen ist überwiegend von einer Nutzung durch ubiquitäre Vogelarten auszugehen. Dauerhaft genutzte Nester oder Quartiere können innerhalb der älteren Baumbestände vorkommen. So ist in den Gehölzen des Plangebietes eine Brutvogelgemeinschaft aus Freibrütern, aber auch aus Höhlen- und Halbhöhlenbrütern zu erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für den bereits bebauten Bereich und auch für die umgebenden Grünflächen eine Fortführung der gewerblichen Nutzung der Tierklinik anzunehmen. Auch von einem Fortbestand der Gehölzbestände ist auszugehen, ebenso wie die landwirtschaftliche Nutzung der Erweiterungsfläche.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das 21.602 m² große Plangebiet umfasst überwiegend eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die bereits als Tierklinik und Hundetagesstätte/Hundeschule umgenutzt wurde. So sind neue Gebäude für die Tagesstätte und die Tierklinik entstanden, auch eine Betriebsleiterwohnung besteht auf dem Gelände. Darüber hinaus sind Stell- und Hofflächen angelegt worden und auch die Zufahrt ist nach Norden zum „Bremer Damm“ ausgerichtet.

Planungsrechtlich unterliegen die Flächen noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99, der das Gebiet als Dorfgebiet und Grünfläche ausweist. Für die südliche Teilfläche liegt kein Bebauungsplan vor, hier schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Nach der aktualisierten Bodenkarte (BK 50) des LBEG (Ausschnitt s. Kap. 1.2) sind im Plangebiet tiefe Podsolgleye der Talsandniederungen ausgeprägt, auch wird das Gebiet als abgetorft beschrieben. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 3,5 dm unter Geländeoberfläche (GOF), der Grundwassertiefstand wird im Mittel mit 11 dm u. GOF angegeben.⁸

Die südlichen Randflächen des Plangebietes gehen nach der Bodenkarte in ein mittleres Erdhochmoor über, welches nach den Bodenkarte BK 50 durch einen abgesenkten, mittleren Grundwasserstand geprägt ist. Demnach wird der mittlere Grundwasserhochstand mit 4 dm unter GOF und der mittlere Grundwassertiefstand mit 9 dm unter GOF angegeben.

Auch liegen für das Plangebiet geotechnische Berichte zur Beurteilung der Gründung für die Tierklinik⁹ und zu Voruntersuchungen zum südlich angrenzend geplanten Gewerbepark Rothlake¹⁰ vor.

Wie aus den Bohrungen für die Tierklinik hervorgeht, sind im Plangebiet unter einer inhomogenen Auffüllungsschicht aus schluffigem Sand, Schluff und Torf mit bereichsweisen Bau-

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff Januar 2021)

⁹ Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: geotechnischer Bericht Nr. 1 – Beurteilung der Gründung Tierklinik mit Dienstwohnung und Hundetagesstätte, Rothlaker Str. 1; 28870 Ottersberg-Posthausen (Stand 19.06.2019)

¹⁰ Grundbaulabor Bremen: Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: Gewerbepark Rothlake, Rothlaker Straße, 28870 Ottersberg-OT Posthausen: Geotechnischer Bericht Nr. 1 (Stand 25.07.2019)

schuttbeimengungen auch Torf- und Schluffschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit ausgebildet, die von Sand unterlagert sind. Einzelne Bohrungen weisen aber keine Torfzonen mehr auf, teilweise sind diese mit Auffüllungen vermischt. Insgesamt umfassen die Torfmächtigkeiten etwa 0,3 m, größere Torfmächtigkeiten von rd. 0,5 m und mehr ergaben sich in Zusammenhang mit Auffüllungen aus Torfen.

Insgesamt zeigen die Baugrundaufschlüsse unregelmäßige Baugrundverhältnisse, da bereichsweise kein Torf oder Schluff angetroffen wurde.

Zwei der Bohrstellen zu dem südlich angrenzenden Erkundungsgebiet zum Gewerbepark befinden sich im südlichen Erweiterungsgebiet zur Tierklinik. Demnach steht an einem Bohrpunkt südwestlich der bestehenden Tierklinik ein Mutterbodengemisch aus zersetztem Torf und Feinsand an (Mächtigkeit 0,2 m), der von Mittelsand bis in Tiefen von etwa 5,6 m unterlagert ist. Auch im weiteren Umfeld überwiegen Mittelsande im Bodenuntergrund, durchsetzt von Torflagen unterschiedlicher Mächtigkeit. Während an dem Bohrpunkt im Südwesten des Plangebietes die zersetzte, durchmischte Torfauflage nur etwa 0,2 m umfasst, durchsetzt von Feinsand, ist in anderen Bereichen eine Torfschicht von über 0,6 m wie im Osten des Erweiterungsgebietes mit weiteren Mischhorizonten aus Sanden und zersetztem Torf anzutreffen.

Nach den geotechnischen Untersuchungen liegt das Hauptgrundwasserstockwerk in den Sanden, jedoch ist aufgrund der gering durchlässigen Deckschichten und eingelagerten Torfschichten ein z.T. gespannter Grundwasserspiegel vorhanden. Der Wasserstand im Plangebiet wurde in 1,44 m Tiefe unter Gelände (bei 13,08 NHN) bzw. 0,8 m unter GOF (bei 12,8 m NHN) angebohrt sowie auf den südlichen Anschlussflächen bei 1,2 m unter Gelände bzw. bei 1,06 m unter GOF erkundet.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird nach der Bodenkarte des LBEG überwiegend als gering eingestuft, sinkt nach Süden zum Erdhochmoor auf äußerst gering ab. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei schwach feucht und die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist mäßig. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden liegt im mittleren Bereich. Nach Süden zum Erdhochmoor steigt die Verdichtungsempfindlichkeit auf sehr hoch an.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor¹¹, jedoch wird im Landschaftsrahmenplan eine besondere Standorteigenschaft aufgrund feuchter und nasser Standorte herausgestellt. Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.¹²

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche und Boden nicht ersichtlich, bzw. bestehen bereits im Rahmen der erfolgten Umnutzung gemäß Baugenehmigung.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate ist standorttypisch gering (im Mittel zwischen > 50 – 100

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020; aktualisiert Januar 2020)

¹² NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)



mm/a).¹³ Gemäß Bodenkarte BK 50 liegt der mittlere Grundwasserhoch- und -tiefstand bei kleiner/gleich 4 bzw über 8 bis 13 dm, die Einstufung der Grundwasserstufe erfolgt zu GWS 3 – mittel.¹⁴

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurde im Frühjahr 2019 im Plangebiet ein Grundwasserstand von 1,44 m bis 0,8 unter Gelände – in Abhängigkeit der Geländehöhe und der Bodenverhältnisse - festgestellt.

Nach Art, Lage und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten liegt ein geringes Schutzpotenzial des Grundwassers vor.¹⁵ Nach der WRRL wird der Grundwasserkörper *Wümme Lockergestein links* hinsichtlich des chemischen Zustandes als schlecht bewertet, der mengenmäßige Zustand hingegen ist gut.¹⁶ Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.¹⁷

Natürliche Stillgewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Parallel der Straßen sind Seitengraben ausgeprägt. Diese werden im LRP Verden als naturfern eingestuft. Ein weiterer Graben begrenzt das Gebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Südlich der Tierklinik ist eine Rückhaltemulde angelegt, in der anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Änderungen des Schutzgutes Wassers sind daher ebenfalls nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Norden bis Südwesten. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 719 mm¹⁸. Die durchschnittliche Sommertemperatur beträgt 14°C, die Wintertemperatur 4°C¹⁹.

Das Grünland und die Grünflächen des Geltungsbereiches haben klimaausgleichende Funktion. Im großräumigen Zusammenhang erfüllen die größeren, zusammenhängenden und verästeten Moorflächen des Posthausener Moores, die sich weiter im Südwesten anschließen, auch wertvolle Funktionen u.a. als Kohlenstoffspeicher im Naturhaushalt.

¹³ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie, Bauen und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020).

¹⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: April 2020)

¹⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: April 2020)

¹⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima: Niederschlag - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff April 2020.

¹⁹ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima: Temperatur 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff April 2020.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die L 155. Nach der Karte des Berechnungsergebnisses 2007 bis 2012 als Interpolation der Messergebnisse des Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN) beträgt die Feinstaubbelastung PM10 danach $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für den Raum und liegt eindeutig unter dem Langzeitgrenzwert (Jahresmittelwert) von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Gemäß Angaben des Umweltbundesamtes²⁰ liegt die Feinstaubbelastung PM10 im Jahr 2016 für den Raum östlich von Bremen ebenfalls eindeutig weit unter dem Langzeitgrenzwert. Gleiches gilt auch für die Zahl der zulässigen Überschreitungen von max. 35 Tagen im Jahr, an denen der Wert über $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen darf.

Die NO₂-Werte liegen danach ebenfalls für den Raum eindeutig unter dem Langzeitgrenzwert (Jahresmittelwert) von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ²¹.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich des „Bremer Damms“ im Norden und der „Rothlaker Straße“, der L 155 im Osten, die von der Autobahnabfahrt Posthausen nach Süden zum Verkaufszentrum Dodenhof führt.

Das Plangebiet wird bereits in der aktuellen Ausprägung durch die Nutzung der Hundeschule/Hundetagesstätte mit dem flachen Gebäude und dem zur Straße durch einen Sichtschutz abgeschirmten Freilauf bestimmt. Auch die Zufahrt erfolgt von Norden über die Straße „Bremer Damm“. Die Tierklinik als kompakter Bau mit den umgebenden befestigten Stellplätzen bestimmt den zentralen Bereich. Nach Westen wird die Hundeschule und die Tierklinik durch einen Gehölzbestand abgegrenzt, nach Süden schließt sich bis auf Einzelbäume eine grünlandgeprägte, aber auch durch Ackernutzung bestimmte, offene Landschaft an, die durch Gräben gegliedert ist.

Die Anlage der Klinik/Hundeschule wird durch eine gärtnerische Nutzung und die zu erhaltenen Einzelbäume geprägt. Die Straßen werden durch Baumreihen und begleitende Gräben flankiert.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild mit hoher Eigenart und Vielfalt ergibt sich im Gebiet durch den markanten und gebietstypischen Gehölzbestand und die straßenparallelen Gebäudeanordnung, der Findorffschen Siedlungsstruktur. Der naturräumlichen Eigenart

²⁰ <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/luftqualitaet-2016>

²¹ <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/luftqualitaet-2016>



des Siedlungsstils folgend ist die bauliche Nutzung von der Straße zurückgesetzt, dies ist auch im Plangebiet der Fall.

Daran schließt eine unverbaute, von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägte Landschaft an.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Bauliche Umnutzungen sind im Bereich der Bestandsbebauung möglich, eine relevante Änderung ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet unterliegt bereits einer gewerblichen Nutzung als Tierklinik und Hundeschule/Hundetagesstätte. Auch betriebliches Wohnen findet derzeit statt.

Planungsrechtlich kommt dem Gebiet noch der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu.

Zudem bestehen von der vielbefahrenen Landesstraße Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße „Bremer Damm“, eine unbefestigte Nebenzufahrt besteht zur „Rothlaker Straße“.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen nicht ersichtlich. Die bereits bestehende gewerbliche Nutzung der Gebäude sowie der Außenanlagen wird fortgeführt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kultur und sonstige, relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind bei der Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und

ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Sicherung der gewerblichen Nutzungen der Hundetagesstätte/Hundeschule und der Tierklinik und Erweiterung baulichen Anlagen zum einen durch Erhöhung der GRZ und zum anderen durch Ausweisung der Erweiterungsfläche
- Weitgehende Übernahme der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ und „Hundeauslauf“, Ergänzung des Dauergrünlandes im Süden
- Erhalt von Laubbäumen durch Einzelbaumfestsetzung
- Erhalt des Hofgehölzes durch Ausweisung als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ausgangsbasis für die Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen durch die Planung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, der als Festsetzung ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2 berücksichtigt hat, sind mit dem Vorhaben sowohl eine Änderung der Nutzung als auch die Erweiterung der Flächeninanspruchnahme als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 zu erwarten. Darüber hinaus ist eine Ergänzung in südlicher Richtung gegenüber dem Ursprungsplangebiet vorgesehen, die bisher dem Außenbereich als Flächen für die Landwirtschaft unterliegen.

In der folgenden Aufstellung werden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 denen nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 154 gegenübergestellt. Die Prüfung der Erheblichkeit erfolgt nach den Maßgaben der Eingriffsregelung im Landkreis Verden.²²



Planrecht (B-Plan Nr. 99) / Bestand Außenbereich	Bebauungsplanes Nr. 154	Auswirkungen; Eingriffsrelevanz
Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2; Auf rd. 5.550 m ² ; davon 784 m ² Gehölzerhalt	Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5	Änderung der Flächeninanspruchnahme nach Art und Maß der baulichen Nutzung; Erhöhung der Versiegelung, Übernahme des Gehölzes ⇒ Eingriff in Boden
Private Grünfläche: Dauergrünland, einschl. GFL insgesamt rd. 7.420 m ²	Private Grünfläche: Dauergrünland Private Grünfläche: Hundeauslauf	Übernahme der Festsetzung ⇒ Kein Eingriff Zwar Intensivierung der Nutzung, aber kein Eingriff ⇒ Keine Versiegelung
Landwirtschaftliche Nutzfläche (rd. 8.630 m ²) Extensivgrünland, Acker	Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 Private Grünfläche, Dauergrünland	⇒ Versiegelungsbedingter Eingriff in Boden ⇒ Verlust des Dauergrünlands (WS III) => Eingriff Übernahme der Nutzung; Umwandlung von Acker in Dauergrünland ⇒ Kein Eingriff

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Durchführung der Planung wird die bereits umgesetzte Nutzung der ehemaligen Hofstelle zu einer Hundeschule und zur Tierklinik erweitert, zulasten von privaten Grünflächen (Dauergrünland) und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker/Grünland). Auch einzelne Gehölze im Süden und Südwesten können nicht erhalten bleiben, es ist ein Verlust von fünf Laubbäumen, davon drei Birken und eine Eiche, Stammdurchmesser 0,8, anzunehmen.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsplans handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen des Dorfgebietes und der privaten Grünfläche weitgehend um Biotoptypen der Wertstufe I (Dorfgebiet) und II (Dauergrünland). Auf der Erweiterungsfläche im Süden sind Ackerflächen und Dauergrünland/Extensivgrünland ausgeprägt. Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) stellen Biotoptypen der Wertstufe I und II keine Zielbiotope des Naturschutzes dar, bei ihrem Verlust liegt danach keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Einzelne Gehölze, insbesondere die Eiche (Stammdurchmesser 0,8 m) am nördlichen Rand der Grünlandfläche ist vorhabenbedingt nicht zu erhalten, der Verlust der Bäume kann aber über die innergebietlichen Baumpflanzungen (P 1 und im Stellplatzbereich) kompensiert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsbilanzierung wird für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes nicht abgeleitet.

Doch wird im Süden auf der Erweiterungsfläche auch Dauergrünland, kartiert als artenarmes Extensivgrünland, welches als Grünland auf einer Moorauflage mit der Wertstufe III eingestuft wird. Gemäß den Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des



Landkreises ergibt sich für Biooptypen der Wertstufe III ein Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:1 auf Flächen der Wertstufe I und II (z.B. Acker oder Intensivgrünland). Der Umfang der betroffenen Fläche, die in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird, umfasst etwa 1.800 m².

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche (Dauergrünland) hingegen ist eine Übernahme des Bestandes anzusetzen, ein Eingriff liegt nicht vor. Vielmehr werden die als Äcker genutzten Teilflächen in Dauergrünland umgewandelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund der Biooptypenausstattung nicht zu prognostizieren.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit dem Bebauungsplan Nr. 154 wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 vorbereitet. Gegenüber der Ausgangssituation ergibt sich eine Erhöhung der Bodenversiegelungen, so dass sich im Bereich der Überbauung eine erhebliche Beeinträchtigung mit Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort und Lebensraum, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium, für die Klima/Luftfunktion sowie der Archivfunktion ergibt.

Die Auswirkungen auf bisher unversiegelte Böden sind infolge direkter und ständiger, somit negativer Auswirkungen von besonderer Relevanz und werden in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt.

Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung wird auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes und der Außenbereichsnutzung ermittelt.

Bestand (bestehendes Planungsrecht, B-Plan Nr. 99) (Fläche gerundet)		Versiegelung	
Dorfgebiet (MD) mit der GRZ von 0,2	5.550 m ²	30%	1.665 m ²
Private Grünfläche	7.420 m ²	GFL	80 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	8.632 m ²	Versiegelte Fl.	280 m ²
Gesamt	21.602 m²		2.025 m²

Planung (B-Plan Nr. 154) (Fläche gerundet)		Versiegelung (gerundet)	
Gewerbegebiet	8.091 m ²	75%	6.068 m ²
Private Grünfläche	13.511 m ²	GFL	763 m ²
Gesamt	21.602 m²		6.831 m²

Somit ergeben sich durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung auf insgesamt 4.806 m².

Über das Plangebiet hinaus werden auf Grundlage der umgebenden Grünflächen mit Erhalt bedeutender Strukturen, einschließlich der Gräben und Gehölzbestände sowie der standörtlichen Ausprägung, die nur geringe, teilweise vermischte Torfschichten bzw. bereichsweise keine Torfe aufweisen, insbesondere in Hinblick auf den südlich unmittelbar angrenzenden Hochmoorboden, keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.



2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Das im Plangebiet angelegte Regenrückhaltebecken wird überplant; zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung werden stattdessen innerhalb der Grünflächen Versickerungsmulden angelegt.

Infolge der zusätzlichen Versiegelung und Bebauung wird die Versickerungsleistung verringert, es liegt aber im Bestand nur eine geringe Neubildungsrate vor, so dass die Bedeutung und dementsprechend die Auswirkung auf den Grundwasserhaushalt und die Neubildungsrate gering eingestuft wird. Insbesondere da das anfallende Oberflächenwasser innergebietlich zurückgehalten wird. So ist vorgesehen, zum einen durch extensive Dachbegrünung Oberflächenwasser der Verdunstung zuzuführen und zurückzuhalten. Darüber hinaus erfolgt eine Abführung des sonstigen Oberflächenwassers über offene Entwässerungsmulden in ein großes, flaches Versickerungsbecken im Süden des Gebietes, eine Abführung des Wassers in das umlaufende Grabensystem ist nicht vorgesehen. So bleibt der Wasserhaushalt infolge von Versickerung und Verdunstung weitgehend aufrechterhalten. Eine wesentliche Veränderung gegenüber der Bestandssituation wird somit nicht abgeleitet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht ersichtlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Eine luftklimatische Veränderung ist mit der Erweiterung der Tierklinik nicht ersichtlich. Es sind bereits Gebäude und Parkplätze vorhanden, und auch im Vorfeld bestand mit der landwirtschaftlichen Hofstelle bereits ein Siedlungsansatz. Zwar ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Anstieg des Verkehrsaufkommens mit Emissionen zu erwarten, jedoch liegen im Umfeld mit der Kreisstraße Vorbelastungen vor, so dass auch im Hinblick auf den Erhalt der Gehölzbestände und der Grünflächen insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft prognostiziert wird.

Mit der Bebauung erhöht sich der Anteil an klimarelevanter Bebauung/Versiegelung bei gleichzeitiger Reduzierung von Grünflächen bzw. landwirtschaftlicher Flächen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist zum einen eine extensive Dachbegrünung auf den neuen Erweiterungsgebäuden vorgesehen, so dass trotz Bebauung entsprechende Verdunstungseffekte ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden insgesamt 13.511 m² private Grünflächen ausgewiesen, mit Erhalt der wertvollen Gehölzbestände als auch von Dauergrünland, einschließlich von bisher als Acker genutzten Flächen im Süden. Diesbezüglich wird aufgrund der Bestandssituation auch für die Erweiterung keine erhebliche Beeinträchtigung der Klima/Luftfunktion im Raum angenommen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Umsetzung der Planung erfolgt innerhalb des Geländes der ehemaligen Hofstelle und auch die südliche Erweiterung erfolgt im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, so dass die typische Siedlungsstruktur parallel des „Bremer Dammes“ und der „Rothlaker Straße“ im Grundsatz mit der Zonierung von Bebauung, Siedlungsgehölz und einrahmendem Grünland

beibehalten wird. Auch erfolgt die Planung unter Berücksichtigung der umgebenden, rückwärtigen Siedlungslagen und der ehemaligen Bestandsausrichtung der Hofstelle, einschließlich des weitgehenden Erhalts der Hofeichen.

Darüber hinaus wird die Beeinträchtigung in das Landschaftsbild und zur Einbindung der Gebäude in umgebende Strukturen durch Festsetzung der Erweiterungsgebäude in eingeschossiger Bauweise mit Begrenzung der Gebäudehöhen auf 10,5 m gemindert. Auch die Anlage der standortgerechten Baumreihe im Norden (P 1) und die Stellplatzbegrünung in Ergänzung der zu erhaltenden Laubbäume dient der Einbindung des Gebietes.

Die wird die mit der Planung einhergehende optische Veränderung nicht als erhebliche, nachteilige Auswirkung auf die Landschaft eingeschätzt.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Immissionsschutzrechtliche Belange ergeben sich zum einen durch die Lage an der viel befahrenen „Rothlaker Straße“ (Verkehrslärm) und zum andern durch die Nutzung des Geländes als Tierklinik und Hundetagesstätte/Hundeschule.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes gelten höhere Richtwerte und durch den Ausschluss auch von Betriebsleiterwohnen und dem Abstand zur „Rothlaker Straße“ sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

Auch aus der Nutzung des Gebietes bestehen aus schallimmissionstechnischer Sicht derzeit keine Bedenken gegen die geplante und bestehende Nutzung der Tierklinik mit Hundenauslaufplatz (vgl. auch Kapitel 9 in Teil I der Begründung).

Jedoch werden weitergehende Details zur z.B. genaue Lage, Ausrichtung und Ausbildung der Hundenausläufe im Verfahren des Bauantrages geklärt und abgestimmt.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Kulturgut und relevante, sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Zu berücksichtigen sind aber nicht nur die Wechselbeziehungen im unmittelbaren Plangebiet, sondern je nach Ausprägung der Böden auch die des Wasserhaushaltes mit der Umgebung. So führt die Entwässerung von Moorböden zu einer höheren Torfzersetzung und zur Freisetzung von im Moorkörper gebundenem Kohlenstoff.

Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet und der Tatsache, dass das versiegelungsbedingt anfallende Oberflächenwasser durch innergebietliche Rückhaltung und

Versickerung dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden soll, sind keine Veränderung des Wasserregimes des südlich anschließenden Erdhochmoores zu erwarten.

Auch eine Veränderung des Grabensystems ist vorhabenbedingt nicht abzuleiten. Der südlich angrenzende Randbereich des Hochmoores unterliegt aufgrund bestehender Entwässerung und Nutzung bereits der Torfzehrung.

Insbesondere sind Auswirkungen auf den Moorwasserkörper in dem ca. 1,5 km entfernt liegenden, schutzwürdigen Moorbereichen mit dem Vorranggebiet Torferhalt zu vermeiden. Ein Zusammenhang mit der Baumaßnahme besteht nicht und ist wegen der Entfernung und den dazwischen ausgeprägten Nutzflächen und einzelnen Siedlungslagen einerseits und der standörtlichen Ausprägung aufgrund der Bodenverhältnisse und des Bodenwasserhaushalts auch nicht abzuleiten.

Ebenfalls keine Beeinträchtigung besteht zu dem in ca. 1 km entfernt verlaufenden Giersdorf-Schanzendorfer Mühlengraben, der in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem wertvollen Moorkomplex steht. Da weder über den Boden-Wasserkörper noch über das Grabensystem vorhabenbezogene Änderungen abzuleiten sind, ist auch eine Veränderung des Wiedervernässungspotenzials der Moorfläche nicht anzunehmen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt und Schutz vorhandener Siedlungsgehölze (Festsetzung als zu erhalten und neu anzupflanzen),
- Erhaltungsfestsetzung von vier Einzelbäumen; darüber hinaus sind die im Bebauungsplan-Gebiet vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante, zu erhalten.
- Übernahme der Grünflächen mit dem Erhalt des Extensivgrünlandes und der Umwandlung der Ackerflächen in Dauergrünland im Süden.

Weiterhin sind sonstige flächige Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume bzw. der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Flächen sind Maßnahmen, die den Lebensraum beeinträchtigen, nicht zulässig.

Bei Erkrankung und notwendiger Beseitigung der Gehölze sind diese zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt artgleich, bei Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm.



Ein Spazierweg durch die Fläche zum Erhalt der Gehölze darf nur in wasserdurchlässigem Material, nicht befestigt und mit einer Breite von maximal 2 m ausgeführt werden.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sind als landwirtschaftliche Nutzungen nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig.

Bauliche Anlagen inklusive Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hundeauslauf“ sind Anlagen zur Tagesbetreuung von Tieren (Hundeauslaufläche) zulässig. In dieser Fläche sind auch Zäune (1,80 m hoch als Doppelstabmattenzaun; Metall, grün) zulässig.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Erforderliche Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird zum einen durch extensive Dachbegrünung zurückgehalten und dort der Verdunstung zugeführt. Darüber hinaus wird das Wasser über offene Entwässerungsmulden zur Versickerung und Verdunstung in ein Versickerungsbecken geleitet, eine Abführung des Wasser über Gräben ist nicht vorgesehen, so dass die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes minimiert werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, Eingriffsregelung

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden in Zusammenhang mit den Grünflächen und zur Ergänzung der Erhaltungsfestsetzungen folgende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Begrünung der Stellplätze durch Anpflanzung von einem Laubbaum pro angefangene 5 Stellplätze, geeignete Arten sind Stieleiche, Moorbirke, Sandbirke und Eberesche in der Pflanzqualität als Hochstamm, StU 14 – 16 cm.
- Anpflanzung einer Eichen-Baumreihe an der Grenze zwischen der Dauergrünland- und der Hundeauslaufläche (P 1) 1 Reihe Stieleichen, Abstand 7 m, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm).
- Neben der Übernahme der Grünflächen als Dauergrünland wird der Anteil des Dauergrünlandes durch Umwandlung der Ackerflächen in Dauergrünland im Süden ergänzt. Neben der Einsaat von regionalen, artenreichen Grünlandmischungen ist eine extensive Pflege der Grünlandflächen umzusetzen. An landwirtschaftlicher Nutzung ist nur die Beweidung und/oder die Mahd zulässig.

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung von rund 3.454 m² und somit erhebliche Betroffenheiten der Bodenfunktionen innerhalb des Naturhaushaltes. Zudem kommt es zu einem Biotopverlust von rd. 1.800 m² artenarmen Extensivgrünland.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens gemäß den Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises wird für Versiegelungen von Böden mit besonderen Werten ein Kompensationsfaktor von 1:1 angegeben, sonst wird der Kompensationsfaktor von 1:0,5 angesetzt; demzufolge erfolgt eine flächenbezogene und anteilige Zuordnung der durch bauliche Maßnahmen im Ursprungsplan vorbelastete Böden und der Böden im Erweiterungsbereich, die aufgrund der Torflagen und dem Übergang zu dem Erdhochmoorböden von besonderem Wert sind.

Für die Beeinträchtigung von Biototypen der Wertstufe III wird ein Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:1 auf Flächen der Wertstufe I und II (z.B. Acker oder Intensivgrünland) angesetzt.

Somit ergibt sich gemäß Ausführungen zur Eingriffsregelung des Landkreises Verden folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut	Versiegelung / Betroffene Fläche	Kompensationsfaktor	Flächenwert
Vorbelasteter Boden durch vorherige Nutzung im Ursprungsgebiet	2.490 m ²	1:0,5	1.245
Boden besonderer Wertigkeit der Erweiterungsfläche	2.316 m ²	1:1	2.316
Biototyp Extensivgrünland	1.800 m ²	1:1	1.800
Gesamt			5.361



Externe Kompensation

Für die Umsetzung des Kompensationsdefizites steht in der Gemarkung Ottersberg, Flur 43, auf dem gemeindeeigenen Flurstück 441/120 eine Fläche für Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung. Diese wurde bereits für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 für die Erweiterung der Tierklinik vorgehalten. Die Nutzung dieser Fläche unterliegt Bewirtschaftungsauflagen, die in Abstimmung mit der UNB erstellt wurden. Die Fläche ist dementsprechend verpachtet.

Insgesamt umfasst die Fläche 25.531 m² und befindet sich im LSG „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“ sowie im FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ (Lage s. folgende Abbildung).

Die Böden der Kompensationsfläche umfassen auf den überwiegenden Flächen tiefes Erdniedermoor, das im Norden in tiefe Gleye bzw. in mittlerer Gley-Podsol der Talsandniederungen übergeht.

Demgegenüber steht im Plangebiet zur Tierklinik ein tiefer Podsolgley im Übergang zum Erdhochmoor an. Aufgrund nicht verfügbarer, geeigneter Hochmoorflächen sieht der Flecken Ottersberg derzeit keine andere Möglichkeit zur Kompensation der Eingriffsfolgen als auf diesem Niedermoorstandort.



Die Flächen dürfen nur unter folgenden Bedingungen bewirtschaftet werden:

- *In der Zeit vom 10. 05. bis 20.06. Beweidung mit max. 5 Tieren (danach ist eine höhere Beweidungsdichte möglich);*
- *In der Zeit vom 05.03. bis 10.05. keine Flächenbewirtschaftung wie schleppen, walzen etc.;*
- *1. Grünlandschnitt nicht vor dem 15. Juni;*
- *Die Fläche ist zum Ende der Vegetationsperiode auszumähen;*
- *Keine Düngung der Flächen;*
- *Kein Pflanzenschutz gegen tierische Schädlinge.*

Die Fläche ist ausreichend groß und die Maßnahmen sind geeignet, einen dauerhaften Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen und der Biotopbeeinträchtigungen zu erzielen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass sind die Planungsabsichten des Eigentümers an dem Standort an der Straße „Bremer Damm/ Rothlaker Straße“ im Ortsteil Posthausen die bereits realisierte Tierklinik zu erweitern. Da diese Nutzung mit Hundetagesstätte und Klinik einschließlich Nebenanlagen, Zufahrt etc. an dem Standort schon umgesetzt sind, ergeben sich auch die Erweiterungen räumlich und funktional im Umfeld der bestehenden Anlagen. Andere Planungsmöglichkeiten liegen daher nicht auf der Hand.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Sowohl mit der Nutzung des Gebietes als Tierklinik und Hundetagesstätte/Hundeschule als auch an dem Standort ergeben sich keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels²³
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem²⁴ und die Umweltkarten Niedersachsens ausgewertet²⁵
- Auswertung des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden²⁶

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Grundlage für die Bestands- und Eingriffsbewertung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99, sowie die südlich an den Ursprungsbebauungsplan anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Prüfung der Erheblichkeit erfolgt nach den Maßgaben der Eingriffsregelung im Landkreis Verden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt anhand dieser Festsetzungen und anhand der Bestandsausprägung; eine faunistische Bestandserfassung liegt nicht vor.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der

²³ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016.

²⁴ NIBIS@Kartenserver

²⁵ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>

²⁶ Landkreis Verden (2008): Landschaftsrahmenplan.



genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher 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.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Der Flecken Ottersberg wird drei bis fünf Jahre nach Umsetzung der baulichen Maßnahmen die Fläche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Der Flecken wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flecken Ottersberg stellt den Bebauungsplan Nr. 154 auf, um an dem Standort einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Posthausen, und entsprechend der bereits erfolgten Umnutzung als Hundetagesstätte/Hundeschule und einer Tierklinik eine Erweiterung vorzubereiten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,16 ha.

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 sehen ein Dorfgebiet und private Grünflächen vor, daran schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Bebauungsplan Nr. 154 weist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus, zudem ergibt sich eine längere Zufahrt und eine Umnutzung der privaten Grünfläche „Dauergrünland“ in „Hundeauslauf“. Darüber hinaus werden auf der bisher unverbauten südlichen Erweiterungsfläche weitere bauliche Anlagen der Tierklinik umgesetzt. Mit der Erhöhung der zulässigen Versiegelung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes, die kompensiert werden müssen. Zudem werden auf der südlichen Erweiterungsfläche Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit (Extensivgrünland) herangezogen, so dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ebenfalls Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumstruktur zu erwarten sind. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf gemeindeeigenen Flächen in der Gemarkung Ottersberg umgesetzt.

Auf der Umsetzungsebene sind insbesondere bei der Fällung /Rodung von Gehölzen artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Aus der Nutzung des Gebietes ergeben sich aus schallimmissionstechnischer Sicht derzeit keine Bedenken gegen die geplante und bestehende Nutzung der Tierklinik mit Hundeauslaufplatz sowie der Erweiterung.



Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen führt der Flecken Ottersberg nach Realisierung der Planung eine Ortsbegehung durch. Weiterhin wertet er Hinweise der zuständigen Behörden aus.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016,
- Landkreis Verden (2008): Landschaftsrahmenplan,
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten,
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS Kartenserver.
- Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: geotechnischer Bericht Nr. 1 – Beurteilung der Gründung Tierklinik mit Dienstwohnung und Hundetagesstätte, Rothlaker Str. 1; 28870 Ottersberg-Posthausen (Stand 19.06.2019)
- Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH: Gewerbepark Rothlake, Rothlaker Straße, 28870 Ottersberg-OT Posthausen: Geotechnischer Bericht Nr. 1 (Stand 25.07.2019)

**Anhang zum Umweltbericht**

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2 b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Dauerhafte Versiegelung von im Ursprungsplan festgesetzten privaten Grünflächen und Erhöhung der Versiegelungsrate durch Änderung des Dorfgebiets in ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5. Erweiterung des Plangebiets um landwirtschaftliche Flächen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme; Übernahme der Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Einzelbäumen sowie von einrahmenden Grünflächen
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Im Vergleich zum Ursprungsplan erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von rd. 4.800 m ² . Dies ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten. Auch sind Biotop- und Lebensraumstrukturen mittlerer Wertigkeit auf einer Fläche von rd. 1.800 m ² betroffen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.



Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung



Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorbereitend		positiv	negativ
													entirenden Erweiterung. Die grundsätzliche Zonierung von Hofstelle, Siedlungsgehöfz und Grünland bleibt in der Plandarstellung bestehen.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x			Durch die Planänderung ist mit Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund der Biotoypenausstattung nicht zu prognostizieren.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bauphase ist mit baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm, möglicherweise auch durch Staub und Erschütterungen zu rechnen, die auf Grund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen begründen. Auch mit der dauerhaften Umnutzung des Geländes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind durch die Planung nicht betroffen.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Relevante Sachgüter sind nicht ausgeprägt.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Stoffliche Emissionen sind mit der Planung nicht verbunden. Vgl. Punkt Mensch
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt.



<p>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</p>	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										<p>Kurz-Erläuterungen</p>		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend		positiv	negativ
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Das Plangebiet befindet sich lt. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden in einem Bereich, in dem die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft als Ziel angegeben ist. Konkrete Maßnahmen für den Geltungsbereich werden darin nicht genannt.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	0	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

