

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 117
„Betriebsgelände Firma Holtmeyer“
mit örtlicher Bauvorschrift,
Ortschaft Narthauen, des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2014

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

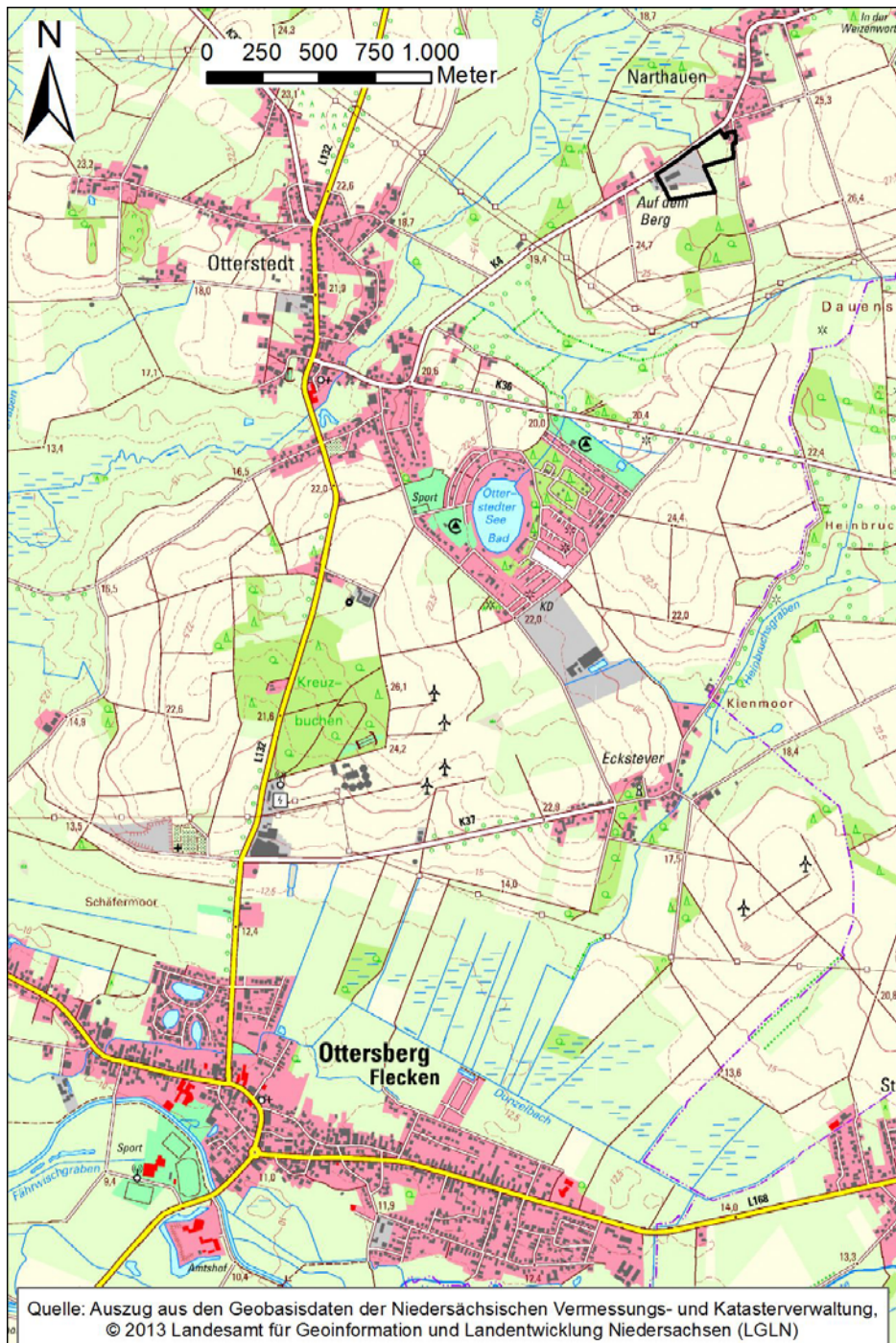
I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung	8
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3. Örtliche Bauvorschrift - Einfriedung	10
4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12
5. Lärmschutzwall	12
6. Flächenübersicht	12
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	13
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	13
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	14
1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze	14
2. Belange der Landwirtschaft	14
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	14
VI. Umweltbericht	15
1. Einleitung	15
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	15
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	15
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
3. Zusätzliche Angaben.....	25
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	25
b) Maßnahmen zur Überwachung.....	26
c) Zusammenfassung.....	26
VII. Abwägung: Private Belange	26
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	26
IX. Verfahrensvermerke.....	27

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 117 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des **Betriebsgeländes der Firma Heinrich Holtmeyer & Sohn GmbH, Sägewerk (im Folgenden kurz „Fa. Holtmeyer“)**, in Narthauen geschaffen. Narthauen liegt wie der benachbarte Ort Otterstedt auf dem Geestrücken nördlich von Ottersberg in der Nordostspitze des Landkreises Verden. Vom zentralen Ort Ottersberg ist Narthauen über die Landesstraße 132 und weiter über die Kreisstraße 4 zu erreichen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung)

Die Fa. Holtmeyer betreibt auf der Südseite der Straße „Upp'n Barg“ (K 4) am Südwestrand der Ortslage von Narthauen ein Sägewerk. Sie benötigt für ihre Betriebsentwicklung zusätzliche Flächen. Erweiterungen sind nur an der Südseite und an der Ostseite möglich. An der Südseite soll eine ca. 1,09 ha große Ackerfläche in das Betriebsgelände einbezogen werden und an der Ostseite ca. 1,54 ha Grünland.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein leistungsfähiges, umweltverträgliches Sägewerk am Südwestrand der Ortslage von Narthauen auf der Südseite der Straße „Upp'n Barg“ (K 4).

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Sägewerks. Der Betrieb benötigt für seine Entwicklung Erweiterungsflächen. Sie sollen mit dem Bebauungsplan zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Sägewerks schaffen. Die bauliche Nutzung der Erweiterungsflächen kann nur durch einen Bebauungsplan zugelassen werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet werden zunächst das vorhandene Betriebsgelände des Sägewerks und die angrenzende Straße „Upp'n Barg“ (K 4), die das Sägewerk erschließt, einbezogen.
- In das Plangebiet wird weiter die Ackerfläche an der Südseite des Betriebsgeländes (Teilfläche des Flurstücks 37/1) einbezogen. Sie soll als zusätzliches Betriebsgelände genutzt werden.
- In das Plangebiet wird außerdem ein Teil des Grünlands an der Ostseite einbezogen (Flurstücke 29/7 und 30). Es wird benötigt, um die Auswahl an Baumstämmen, die für die Verarbeitung im Sägewerk bereit liegen, zu erhöhen. Dazu soll die Schienenbahn des elektrisch betriebenen Greifbaggers nach Osten verlängert werden. Mit dem Greifbagger werden die Baumstämme ausgewählt und zur Verarbeitung in das Sägewerk transportiert.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, sind nicht zu erwarten:

- Im Norden auf der Nordseite der Straße „Upp'n Barg“ (K 4) liegen am Nordwestrand des vorhandenen Betriebs Wohngrundstücke. Ein Teil sind Betriebswohnungen. Ihre Situation ändert sich durch den Bebauungsplan nicht. Östlich der Wohngrundstücke liegen auf der Nordseite der K 4 landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht besonders schutzbedürftig. Die Flächen liegen gem. Verordnung des Landkreises Verden vom 30.07.2012 im Landschaftsschutzgebiet „Obere Beekeniederung“. Sie grenzen etwas zur Hälfte an das vorhandene Betriebsgelände und an die geplante Erweiterungsfläche. Von der Erweiterungsfläche gehen die gleichen Auswirkungen aus wie vom vorhandenen Betriebsgelände. Eine wesentliche Beeinträchtigung des LSG entsteht offensichtlich nicht; denn sonst hätten die Flächen im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände nicht zum LSG erklärt werden können.
- Im Osten liegen Wohngrundstücke beiderseits der Straße „Am Glockenstuhl“ (K 4, weiterer Verlauf der Straße „Upp'n Barg“) mit dem Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ und an der Straße „Zum Buchhof“ mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen

Wohngebiets“. Auf sie muss das Sägewerk Rücksicht nehmen, damit ihr Schutzanspruch erfüllt wird. Wesentliche nachteilige Auswirkungen entstehen daher für diese Grundstücke nicht.

- Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die landwirtschaftliche Nutzung ist wie die Flächen auf der Nordseite der K 4 nicht besonders schutzbedürftig.
- Im Westen liegen Wohngrundstücke. Für sie ergibt sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes keine wesentliche Veränderung.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

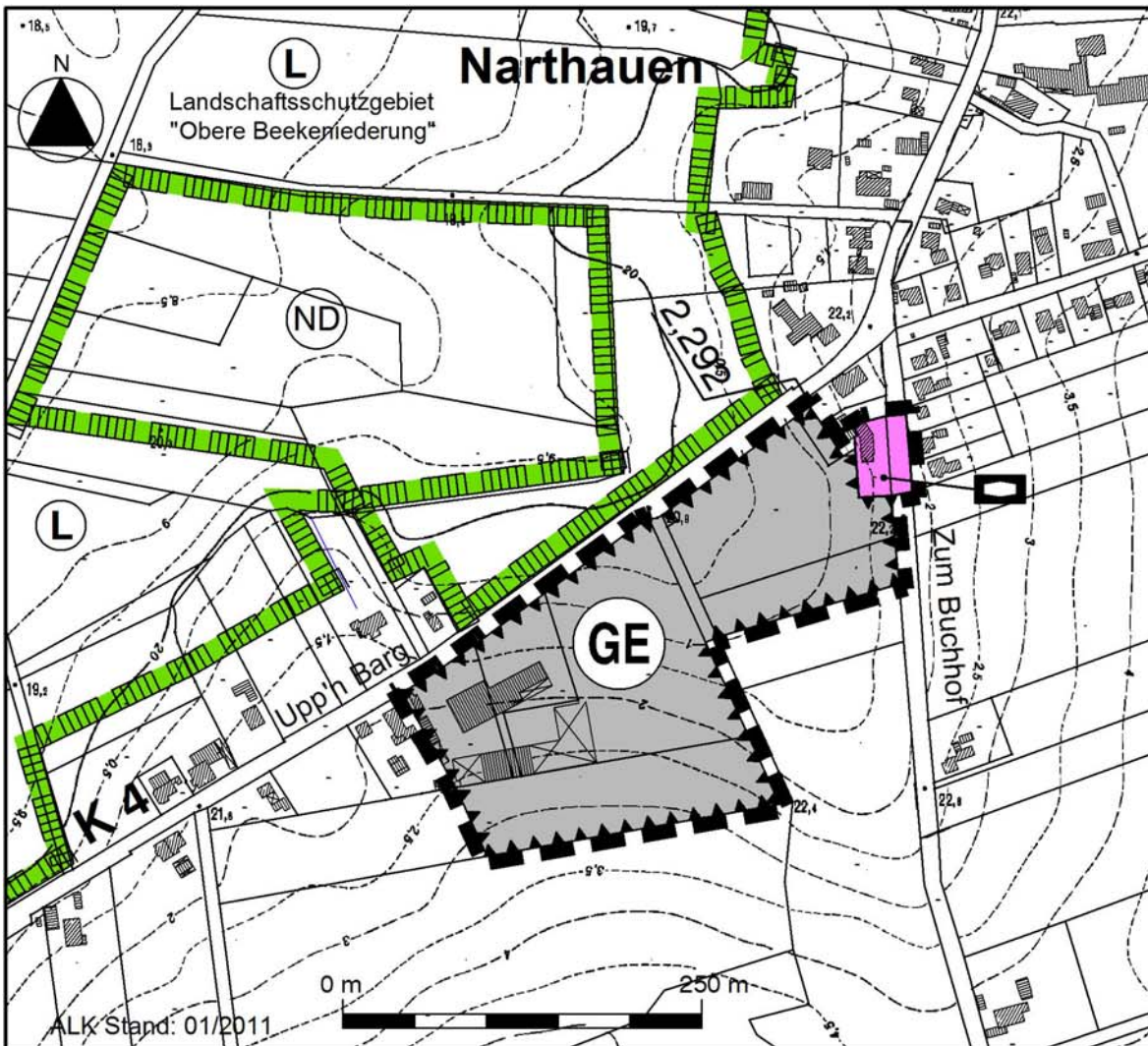
Der Bebauungsplan Nr. 117 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg in der Fassung nach der 35. Änderung entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für das Plangebiet bestehen keine darüber hinausgehenden Ziele der Raumordnung, die vom Bebauungsplan eingehalten werden müssen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Der Flecken hat für das Plangebiet die 35. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg, Otterstedt (Sägewerk Holtmeyer) aufgestellt (Feststellungsbeschluss vom 19.12.2013), die noch nicht wirksam ist. Mit ihr wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt (vgl. den folgenden Plan). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 117 sind daraus entwickelt.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 117 „Betriebsgelände Firma Holtmeyer“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zu der nächstgelegenen Nachbargemeinde Reeßum, Landkreis Rotenburg, im Osten liegt rd. 800 m vom Plangebiet entfernt. Die dort beginnenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nutzungen, die erheblich beeinträchtigt werden könnten, gibt es in dem Bereich nicht. Die Ortsränder der nächst gelegenen Orte Taaken und Reeßum liegen rd. 1,8 bzw. 2,2 km entfernt. Beeinträchtigungen sind auch dort nicht zu erwarten; denn das Sägewerk im Plangebiet muss bereits auf die viel näher liegenden Wohngrundstücke in seiner Umgebung Rücksicht nehmen. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet



Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 35. Änderung

Nachrichtliche Übernahme



Grenze Landschaftsschutzgebiet "Obere Beekeniederung"



Naturdenkmal



Ortsdurchfahrtsgrenze

35. Änderung des Flächennutzungsplans des Flecken Ottersberg

Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg,
Otterstedt
(Sägewerk Holtmeyer)

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
☎ Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Berater für
kommunale und
städtische Planung

II. Rahmenbedingungen

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) hat eine **Größe von ca. 5,71 ha**.

Von den Grundstücken im Plangebiet sind das vorhandene Betriebsgelände des Sägewerks und das Flurstück 29/2 (Grünland) Eigentum der Fa. Holtmeyer. Das Wegeflurstück an der Ostseite (Flurstück 82/2) und das kleine Flurstück an der Einmündung des Weges in die K 4 (Flurstück 29/6) mit dem Abwasserpumpwerk sind Eigentum des Flecken Ottersberg. Die beiden übrigen Flurstücke im Plangebiet (37/1 an der Südseite und 30 an der Ostseite) sind Privateigentum. Die Fläche der Kreisstraße 4 ist Eigentum des Landkreises Verden.

2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände im Plangebiet hat im Ostteil leichtes Gefälle von Osten nach Westen und Westteil von Süden nach Norden. Die tiefste Stelle liegt an der Nordostecke der Betriebsgeländes (Einmündung des Feldwirtschaftswegs in die K 4) ca. 20 m üNN. Dort befindet sich auch ein Schmutzwasserpumpwerk des Flecken Ottersberg. Der höchste Bereich liegt am Südrand des Plangebiets ca. 23 m üNN.

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt in den Straßengraben an der K 4 und von dort in den Graben, der an der Nordseite der K 4 etwa gegenüber von dem erwähnten Pumpwerk beginnt, und der nach Westen zur Otterstedter Beeke führt, die westlich von Otterstedt in die Walle mündet.

Der Landkreis Verden hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 07.10.2013 diese Angaben wie folgt ergänzt:

Für den bestehenden Betriebsteil gibt es eine Oberflächenentwässerungsanlage mit Vorbehandlungsbecken, Regenrückhaltebecken und gedrosselte Ableitung in das Vorflutersystem von der K 4 zur Otterstedter Beeke. (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.03.2001, Az. 70/657-20/46613)

Die Oberflächenentwässerungsanlage liegt an der Ostseite des Feldwirtschaftswegs, der das Betriebsgelände an der Ostseite begrenzt, am Südrand des Flurstücks 29/6, auf dem sich das Pumpwerk befindet.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Betriebsgelände des Sägewerks Holtmeyer bildet den wesentlichen Teil des Plangebiets. Aus den bisherigen Erfahrungen haben sich keine Hinweise ergeben, dass das Gelände für diese Nutzung nicht geeignet ist.

Bei der Ackerfläche handelt es sich nach der Bodenschätzung um anlehmigen Sand (S1) der Zustandsstufe 3. Nach seiner Entstehung handelt es sich um Diluvialböden, d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Ertragsfähigkeit aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen wird durch die Boden- und Ackerzahl von 28/31 beschrieben. Die ertragsfähigsten Böden erhalten die Wertzahl 100.

Bei dem Grünland handelt es sich nach der Bodenschätzung um die Bodenart „Sand“ (1100) und die Kulturart „Grünland“ (Gr, 3000) mit der Bodenstufe II und mit den Grünlandgrund- und Grünlandzahlen 40/40.

Nach den Erfahrungen mit der baulichen Nutzung des Sägewerksgeländes geht der Flecken Ottersberg davon aus, dass der Boden für die geplante Nutzung als Erweiterung des Betriebsgeländes ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Bei den sandigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.

Nach den Informationen, die der Flecken Ottersberg besitzt, besteht für die Fläche im Plangebiet kein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die baulich genutzte Fläche im Plangebiet ist das Betriebsgelände des Sägewerks mit der „Sägestraße“, dem Bürogebäude und Lagergebäuden.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Acker und Grünland genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild** im Umweltbericht auf S. 16!

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Sägewerks der Fa. Holtmeyer. Es handelt sich um einen „nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieb“. Im Betrieb gibt es keine „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ gem. 4. BImSchV, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Solche Anlagen sind auch nicht geplant. Außerdem gibt keinen Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE).

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

Der Flecken Ottersberg möchte **kein** Gewerbegebiet schaffen, in dem sich Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln können. Der Standort am Westrand der Ortslage von Narthauen soll nur für das Sägewerk zur Verfügung stehen. Um dies zu erreichen, wird das Gewerbegebiet im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten in der Gemeinde gegliedert und als „**Gewerbegebiet, eingeschränkt**“ (**GEe**) festgesetzt. Es wird nur ein Sägewerk mit den dazugehörigen Betriebsanlagen zugelassen.

Im Sägewerk sollen die Säge- und Hobelspäne und die Rinden, die bei der Verarbeitung der Baumstämme als Nebenprodukt anfallen, weiterverarbeitet werden. Geplant ist eine Anlage zur Herstellung von Holzpellets gem. Nr. 6.4 der 4. BImSchV und ein Biomasseheizkraftwerk gem. Nr. 1.2.1 der 4. BImSchV. Diese Anlagen werden im Plangebiet ebenfalls zugelassen.

Als **GEe** werden das vorhandene Betriebsgelände und die Erweiterungsfläche an der Südseite festgesetzt.

Auf der Erweiterungsfläche an der Ostseite des Plangebiets rückt das Sägewerk an schutzbedürftige Nutzungen am Ortsrand von Narthauen heran. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, soll die Fläche nur eingeschränkt nutzbar sein: Der Teil, der künftig direkt an die Straße „Am Buchhof“ angrenzt, soll nicht für Betriebsanlagen des Sägewerks genutzt werden, sondern **nur für Betriebswohnungen** im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO. Deshalb wird dieser Teil des Plangebiets als „**Gewerbegebiet, Wohnen**“ (**GEw**) festgesetzt.

Die übrige Erweiterungsfläche an der Ostseite soll nur als Lagerplatz für Holz mit Gleisbahn und Blockzug genutzt werden und nicht für Betriebsgebäude. Deshalb wird diese Fläche als „**Gewerbegebiet, Lagerplatz**“ (**GE_L**) für diese Nutzung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es grundsätzlich, die **Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse** festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt. Für das **GE_L** wird ergänzend die zulässige Höhe der Anlagen begrenzt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen gesichert. Das Sägewerk benötigt Betriebsgebäude für die Verarbeitung der Baumstämme, für die Verarbeitung der geschnittenen Hölzer, für das Sortieren und Lagern der Fertigprodukte und für Büros sowie befestigte Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen. Dafür wird eine **GRZ von 0,6** zugelassen.

Für die Gebäude auf dem vorhandenen Betriebsgelände und die Erweiterung nach Süden werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Für die Betriebswohnungen und den Holzlagerplatz wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen auf dem Holzlagerplatz auf 8,0 m begrenzt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu vermeiden.

Die Festsetzung einer **Bauweise** ist für das Sägewerk nicht erforderlich. Die Betriebsgebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Lediglich in dem Teilbereich, in dem nur Betriebswohnungen zulässig sind, wird für diese die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass am Rand des Gewerbegebiets grundsätzlich ein 5 m breiter Streifen von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO frei bleibt.

Abweichend von dem 5 m-Abstand wird an der Nordseite des bestehenden Betriebsgeländes an der Straße „Upp'n Barg“ (K 4) die Baugrenze auf der Grenze des Straßenflurstücks festgesetzt. Der Betrieb nutzt die Fläche bis an die Straße für die Lagerung von Baumstämmen und fertig bearbeiteten Hölzern. Um Gefahren und Beeinträchtigungen für die K 4 und den unmittelbar angrenzenden Radweg zu vermeiden, soll auf der Grenze eine stabile Bretterwand errichtet werden, deren Höhe auf 5 m begrenzt wird. Dies wird durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt (vgl. dazu dem folgenden Abschnitt III.3).

An der Westseite des vorhandenen Betriebsgeländes wird auf die Baugrenze verzichtet. Der Abstand richtet sich nach der NBauO. An der Westseite der Erweiterungsfläche im Süden wird die Baugrenze im Abstand von 3 m festgesetzt, damit bauliche Anlagen an die vorhandenen Betriebsgebäude anschließen können.

3. Örtliche Bauvorschrift - Einfriedung

Das Sägewerk nutzt sein Betriebsgelände bis unmittelbar an die Straße „Upp'n Barg“ (K 4). Dadurch können Beeinträchtigungen und Gefahren für den Verkehr auf der K 4 entstehen. Der Landkreis Verden als Träger der Straßenbaulast und der Flecken Ottersberg haben mit der Fa. Holtmeyer am 10.02.2014 die Situation besichtigt und einvernehmlich abgesprochen, dass es dabei bleiben kann, dass die Fa. aber die bereits vorhandene stabile Bretterwand nach Osten bis zu dem vorhandenen Feldwirtschaftsweg verlängern muss (vgl. die folgenden

Fotos). Für die Bretterwand wird eine Höhe von maximal 5 m zugelassen. Diese Gestaltung der Einfriedung des Betriebsgeländes an der Nordseite wird durch eine örtliche Bauvorschrift verbindlich geregelt.



vorhandene Bretterwand an der K 4



Ostende der vorhandenen Bretterwand – Verlängerung erforderlich

4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Kreisstraße 4 (Straße „Upp'n Barg“). Das Sägewerk wird über zwei direkte Zufahrten erschlossen. Die westliche Zufahrt führt direkt auf das Betriebsgelände. Bei der östlichen Zufahrt handelt es sich um einen Feldwirtschaftsweg des Flecken Ottersberg, der an die K 4 anschließt. Über den Weg erfolgt die Zufahrt auf das Betriebsgelände an der Westseite. Im Zuge der Erweiterung des Betriebsgeländes nach Osten wird der Weg aufgegeben und Teil des Betriebsgeländes. Der Landkreis Verden als Träger der Straßenbaulast hat bei dem Ortstermin am 10.02.2014 erklärt, dass die Einmündung des Weges dann als Betriebszufahrt weiter genutzt werden kann.

Die ursprüngliche Planung einer neuen Zufahrt am Ostrand des Plangebiets wird nicht weiterverfolgt. Aus der Ortschaft Narthauen gab es Bedenken im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, die dadurch berücksichtigt werden.

Die Kreisstraße wird in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die beiden vorhandenen Zufahrten werden als „**Einfahrtsbereich**“ festgesetzt. Im Übrigen wird die Südseite der K 4 als „**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**“ festgesetzt.

Für den Teil des Plangebiets am Ostrand, in dem nur Betriebswohnungen zulässig sind, ist die Erschließung über die Straße „Zum Buchhof“ möglich.

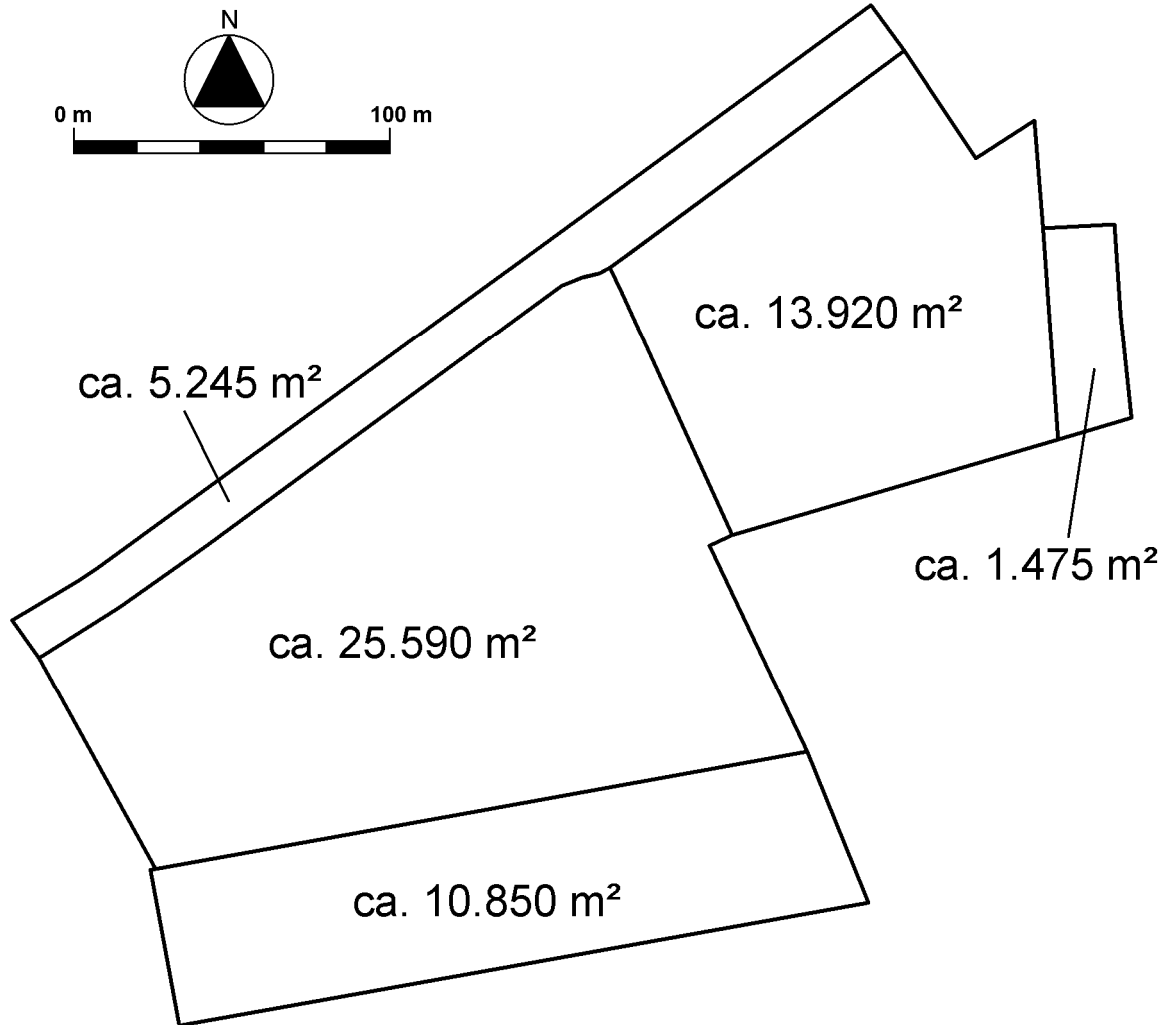
5. Lärmschutzwall

An der Ostseite grenzt das Grundstück „Am Glockenstuhl“ Nr. 2 (Flurstück 29/3 und 29/9) an das Plangebiet. Es ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude (mit Photovoltaikanlage auf dem Dach) bebaut (siehe das Luftbild auf S. 16). Südlich davon steht das Dorfgemeinschaftshaus (Flurstück 29/8), an das nach Süden das Plangebiet mit dem GEW anschließt. Auf der übrigen Erweiterung nach Osten ist der Holzlagerplatz geplant. Um unzumutbare Belästigungen für die angrenzenden Grundstücke außerhalb des Plangebiets und das GEW zu vermeiden, sollen sie durch einen mindestens 3,0 m hohen bepflanzten Lärmschutzwall abgeschirmt werden. Außerdem soll zwischen Wall und Grenze des Grundstücks „Am Glockenstuhl“ Nr. 2 ein 5 m breiter Streifen frei bleiben. Für den Wall wird daher im Abstand von 5 m vom Ostrand ein 10 m breiter Streifen festgesetzt.

An der Nordseite der Erweiterungsfläche soll der Holzlagerplatz einen Abstand von 5 m zur K 4 einhalten. Auf der Baugrenze wird eine Bretterwand zugelassen. Statt der Wand wird in dem 5 m Streifen ein bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

6. Flächenübersicht

Gewerbegebiet (GE).....	ca. 51.835 m ²
davon Betriebsgelände Sägewerk (GEe)	ca. 25.590 m ²
Erweiterungsfläche im Süden (GEe).....	ca. 10.850 m ²
Erweiterungsfläche im Osten (GE _L)	ca. 13.920 m ²
Erweiterungsfläche im Osten GE _W	ca. 1.475 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 5.245 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 57.080 m²



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss der Feldwirtschaftsweg an der Ostseite des vorhandenen Betriebsgeländes des Sägewerks vom Flecken Ottersberg an die Fa. Holtmeyer übertragen werden.

Der Lärmschutzwall ist von dem Sägewerk im Plangebiet anzulegen. Kosten entstehen dem Flecken Ottersberg nicht. Dasselbe gilt für die Bretterwand an der Nordseite des Betriebsgeländes.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze

Mit dem Bebauungsplan Nr. 117 werden Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Sägewerks gewährleistet. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Das ist das Ziel des Bebauungsplans.

2. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan gehen eine ca. 1,09 ha große Ackerfläche und ca. 1,54 ha Grünland der Landwirtschaft als Nutzfläche verloren. Bei der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche (Boden- und Ackerzahl von 28/31, Grünlandgrund- und Grünlandzahlen 40/40) ist die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft gering. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass aus der Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine erheblichen Bedenken bestehen.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung werden bei der vorhandenen und geplanten Nutzung des Plangebiets berücksichtigt:

Ein geordnete **Verkehrerschließung** des Plangebiets ist gewährleistet. Vgl. dazu die Ausführungen oben in Abschnitt III.4 (S. 12). Die Zunahme des Verkehrs an den beiden Zufahrten, die durch die Erweiterung des Betriebsgeländes entsteht, ist relativ gering. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Der Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der **Deutschen Telekom**, an das Elektrizitätsversorgungsnetz des **Elektrizitäts-Werks Ottersberg**, an das Wasserversorgungsnetz des **Trinkwasserverbandes Verden**, an das Gasversorgungsnetz der **Stadtwerke Achim AG** und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Flecken Ottersberg angeschlossen. Im Plangebiet gibt es ein Schmutzwasserpumpwerk auf dem Flurstück 29/6 an der K 4, das über die vorhandene Zufahrt angefahren werden kann.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist möglich. Oberflächenwasser, das nicht auf dem Betriebsgelände des Sägewerks versickert, fließt zur Zeit über eine Oberflächenentwässerungsanlage in den Graben auf der Ostseite des Feldwirtschaftswegs zwischen dem bestehenden Gelände und der Erweiterungsfläche (vgl. dazu oben Abschnitt II.2. S. 8). Für die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes muss die Anlage neu gestaltet und erweitert werden. Das ist möglich. Die Gestaltung der Entwässerungsanlagen ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 117 wird eine ca. 5,18 ha große Fläche für ein vorhandenes Sägewerk und seine Erweiterung als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Von der Gesamtfläche sind ca. 2,56 ha vorhandenes Betriebsgelände einschließlich Feldwirtschaftsweg an der Ostseite, ca. 1,09 ha Erweiterungsfläche, die als Acker genutzt wird, und ca. 1,54 ha Erweiterungsfläche, die als Grünland genutzt werden. Mit der geplanten Erweiterung sollen Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebs und seiner Arbeitsplätze gesichert werden.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet ist die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs (Sägewerk) geplant. Das ist eine emittierende Nutzung. Für die zu erwartenden Immissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Schutz vor Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsplan des Flecken Ottersberg und den Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden (LRP 2008). Aus beiden Plänen ergeben sich keine spezielle Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet. Vgl. auch unten in Abschnitt VI.2.b) die Ausführungen zu den „Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts“

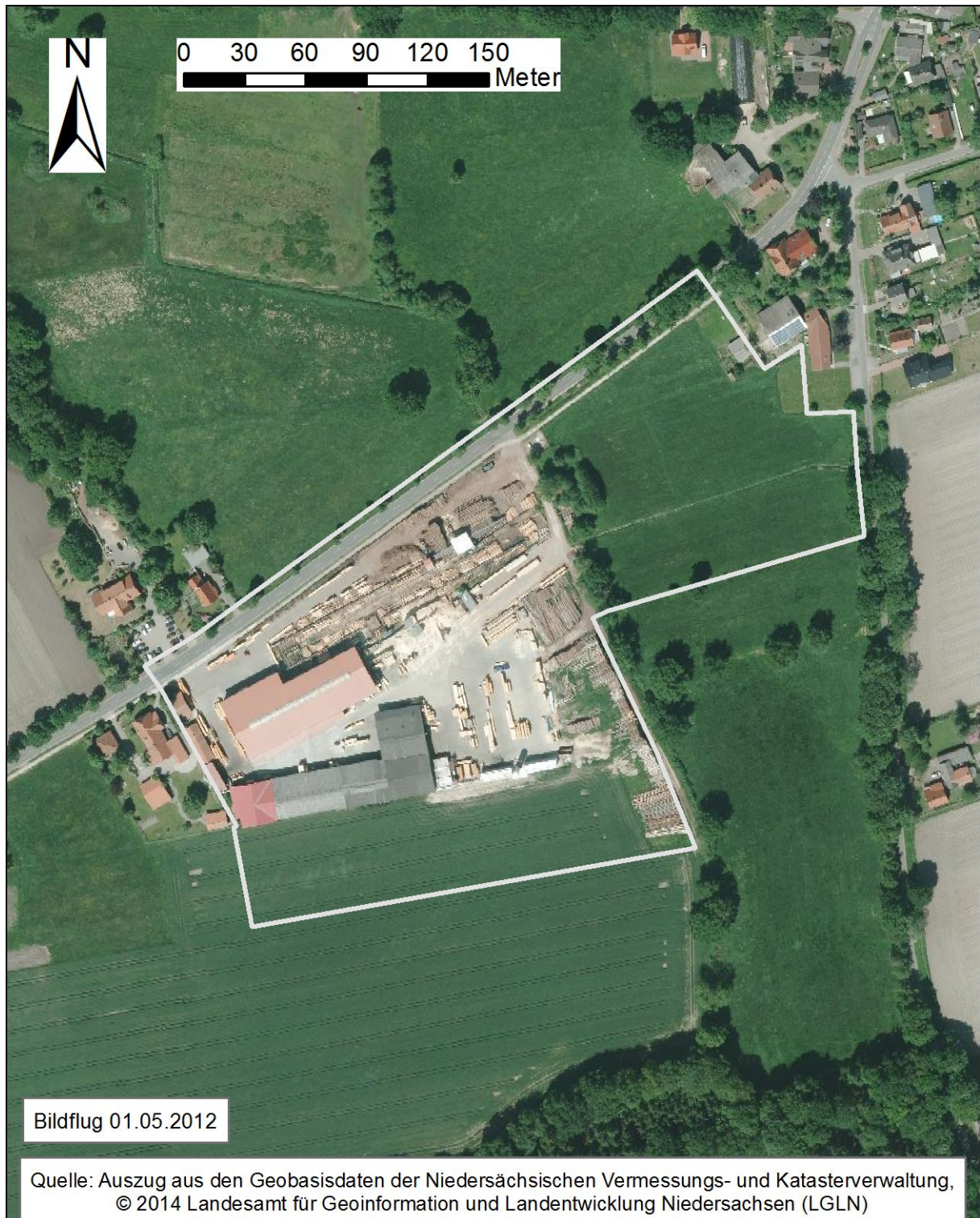
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet ist das vorhandene Betriebsgelände des Sägewerks (ca. 2,56 ha) eine bereits baulich genutzte Fläche (vgl. das **Luftbild**, S. 16).

Für das Sägewerk werden Erweiterungsflächen festgesetzt:

- Die Fläche an der Südseite (ca. 1,09 ha) wird als Acker genutzt.
- Die Fläche an der Ostseite (ca. 1,54 ha) ist Grünland.



Luftbild vom Plangebiet

Die Erweiterungsflächen sollen in Zukunft als Teil des Betriebsgeländes des Sägewerks genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch Bauvorhaben versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,

- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt wird, und
- das Landschaftsbild, das durch den Gewerbebetrieb verändert wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet. Auch der LRP 2008 geht davon aus, dass die Kommunen in der Bauleitplanung die Hinweise anwenden (vgl. Kapitel 5.4.2 Exkurs: Eingriffsregelung).

Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist unterschiedlich zu beurteilen:

- vorhandenes Betriebsgelände: „Befestigter Boden“, der für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts „geringe Bedeutung“ (Wertstufe 3) hat.
- Erweiterungsfläche „Acker“ und „Grünland“: „Stark überprägter Naturboden“, der für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts „allgemeine Bedeutung“ (Wertstufe 2) hat.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Für das vorhandene Betriebsgelände gibt es eine **Oberflächenentwässerungsanlage** mit Vorbehandlungsbecken, Regenrückhaltebecken und gedrosselter Ableitung in den Straßengraben an der K 4 und von dort in den Graben, der an der Nordseite der K 4 etwa gegenüber von dem Pumpwerk beginnt, und der nach Westen zur Otterstedter Beeke führt (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.03.2001, Az.: 70/657-20/46613).

Die Oberflächenentwässerungsanlage liegt an der Ostseite des Feldwirtschaftswegs, der das Betriebsgelände an der Ostseite begrenzt, am Südrand des Flurstücks 29/6, auf dem sich das Pumpwerk befindet.

Von den Freiflächen im Plangebiet fließt das Oberflächenwasser, das nicht an Ort und Stelle versickert, ebenfalls in den Straßengraben an der K 4 und von dort in die Otterstedter Beeke.

Das Oberflächenwasser wird durch die bestehenden Nutzungen nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Bei dem Gelände des Sägewerks, dem Acker an seiner Südseite und dem Intensivgrünland zwischen dem Sägewerk und dem Ortsrand von Narthauen handelt es sich um naturferne Biotoptypen, die durch gewerbliche und intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Sie haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Bei der Planung ist der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (Artenschutz, §§ 37 ff. BNatSchG) zu beachten. Die betroffene Flächen haben für den Artenschutz jedoch keine besondere Bedeutung. Der Landkreis Verden hat in seiner Stellungnahme vom 14.05.2014 mitgeteilt:

Das Thema Artenschutz müssen Sie hinsichtlich der großen Bäume im Geltungsbereich überarbeiten und ergänzen. Hier müssen Sie Aussagen zum Zeitpunkt des Einschlagens nennen, damit die sog. Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden können.

Bei den Bäumen geht es um den Schutz dort nistender Vögel. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Deshalb dürfen Bäume in der Vogelbrutzeit vom 01. März bis 30. September nicht gefällt werden. Das Gleiche gilt für den Schutz der Fledermäuse.

Schutzgut „freie Landschaft“

Der Landschaftsteil, in dem der Plangebiet liegt, wird

- im Norden von der Straße „Upp'n Barg“ (K 4) begrenzt, an die sich nach Norden Grünland anschließt, das zum LSG „Obere Beekeniederung“ gehört,
- im Westen folgt Streubebauung (Wohnhäuser) im Außenbereich,
- im Süden schließen sich Ackerflächen an und
- im Osten liegt der bisherigen Ortsrand von Narthauen.

Der Landschaftsteil gehört zu der Ackerflur südwestlich von Narthauen auf der Südseite der K 4 (vgl. das Luftbild auf S. 16).

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist von dem vorhandenen Sägewerk geprägt, an das sich nach Osten Grünland und nach Süden Ackerflächen anschließen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der geplanten Nutzungen sind folgende Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten:

Schutzgut „Boden“

Der Boden der Erweiterungsflächen wird durch den Gewerbebetrieb mit Betriebsgebäuden und befestigten Flächen für Stellplätze und Holzlager versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 2,63 ha des Plangebiets, die für die Erweiterung des vorhandenen Sägewerks als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt werden, können bei der festgesetzten GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO rd. 80 % = **ca. 2,10 ha zusätzlich versiegelt werden**. Für diese Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bebauung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Das von den Dach- und Hofflächen abfließende Wasser soll so weit wie möglich versickert werden. Wenn nachgewiesen wird, dass die hydrogeologischen Rahmenbedingungen einer Versickerung entgegen stehen, kann das Oberflächenwasser auch über ein Regenrückhaltebecken in die Vorfluter abgeleitet werden.

Der Schadstoffeintrag, der bei der geplanten Nutzung entsteht, soll durch die Gestaltung der Grundstücksnutzung gering gehalten werden. Er wird in den Versickerungsanlagen konzentriert. Insgesamt ist jedoch im Vergleich mit der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten, dass die Schadstoffe zunehmen, die in das Grundwasser gelangen.

Der Landkreis Verden hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 14.05.2014 zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege mitgeteilt:

Die Aussagen zum Schutzgut Wasser (Versickerung) müssen Sie immer noch konkretisieren. In der jetzigen Form entsprechen die Aussagen nicht der Forderung zur abschließenden Bearbeitung der Eingriffsregelung. Sie müssen darlegen, wie und wo das anfallende Oberflächenwasser entsprechend der Zielsetzung des LRP 2008 im kurzen und geschlossenen Wasserkreislauf gehalten wird. Hier sind Ergänzungen zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (naturnah ja/nein) erforderlich.

In seiner ergänzenden Äußerung vom 09.10.2013 hatte der Landkreis als Straßenbaulastträger der angrenzenden K 4 mitgeteilt, dass er keine Bedenken dagegen hat, dass das Oberflächenwasser weiter nach Rückhaltung über den Graben am Rande des Feldwirtschaftswegs in den Seitengraben der K 4 eingeleitet wird. Deshalb soll es dabei bleiben. Die Haltung in einem „kurzen und geschlossenen Wasserkreislauf“ ist nicht geplant. Sie ist aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung des Plangebiets auch nicht möglich.

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken muss für die geplante Nutzung des Betriebsgeländes verlegt und erweitert werden. Es ist, wie die vorhandene Anlage, naturnah zu gestalten. Das ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Mit dem Bebauungsplan werden bisher als Acker und Grünland genutzte Fläche für die Erweiterung eines Sägewerks vorbereitet. Durch die bauliche Nutzung geht der Plangebiet als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“. Bei der geringen Bedeutung der ausgeräumten Ackerfläche und des Grünlands zwischen Ortsrand und Sägewerk für diese Schutzgüter entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung. Ausgleichsmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

Schutzgut „freie Landschaft“

Die Freiflächen im Plangebiet gehen als Teil der freien Landschaft verloren. Sie werden Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird nicht erheblich beeinträchtigt. Der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

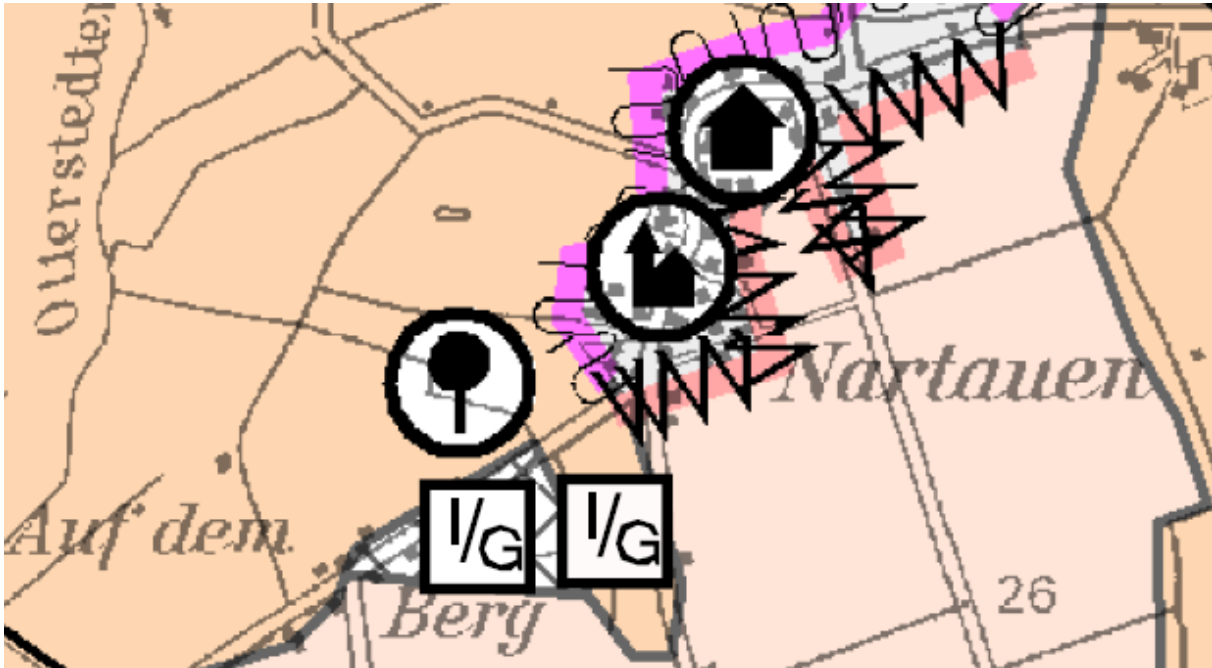
Schutzgut „Landschaftsbild“

Durch die Erweiterung des Sägewerks, die im Plangebiet geplant ist, wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Die bisherige Südseite des Sägewerks rückt rd. 50 m nach Süden. Im Osten wird das Grünland zwischen dem Sägewerk und dem Ortsrand von Narthauen in den Siedlungsbereich einbezogen. Der Südrand des Sägewerks wird nach Osten erweitert. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich dadurch nicht. Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ergibt sich keine „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Der Landkreis Verden verweist in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 07.10.2013 auf die Überplanung des im LRP 2008 beschriebenen „harmonischen Ortsrandes von Narthauen“, dessen Überplanung mit einem Lagerplatz als erhebliche Beeinträchtigung zu werten sei.

Der folgende Ausschnitt aus der Karte 2 „Landschaftsbild“ des LRP 2008 zeigt, dass die Einschätzung des Landkreises nicht ganz zutrifft. Der Ortsrand auf der Nordseite der K 4 wird als „Siedlungsrand mit harmonischem Übergang“ dargestellt (lila Streifen mit runder Signatur). Auf der Südseite der K 4 am Ostrand des Plangebiets wird der Ortsrand als „Siedlungsrand mit störendem Übergang“ (brauner Streifen mit gezackter Signatur) dargestellt. Dieser Ortsrand wird durch das geplante Heranrücken des Sägewerks, wie oben ausgeführt, nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Sägewerk selbst wird mit der Signatur „I/G“

als „wesentliche überlagernde Beeinträchtigung: Industrie- oder Gewerbeanlage/-gebiet“ dargestellt.



LRP 2008, Karte 2: Landschaftsbild (Ausschnitt ohne Maßstab)

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines europäischen Schutzgebiets. Es hat daher keine Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die baulichen Nutzungen im Plangebiet entstehen können, sind die Emissionen des Sägewerks. Durch sie dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Im Plangebiet gibt es keine schutzbedürftigen Nutzungen. Aber in seiner Nachbarschaft gibt es Wohngrundstücke, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Das gilt zunächst für die Wohngrundstücke an der Westseite des Betriebs und auf der Nordseite der K 4. Sie liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und haben dort den Schutzanspruch eines „Dorfgebiets“ (MD). Die Immissionsrichtwerte, die gem. TA Lärm auf den Grundstücken eingehalten werden müssen, betragen 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Außerdem gibt es die Wohngrundstücke am Ostrand der geplanten Erweiterungsfläche. Sie sind im Flächennutzungsplan als MD und als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Das ist aber nur ein Hinweis auf den Schutzanspruch. Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung des Bereichs. Der Betrieb muss damit rechnen, dass dort der Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts erfüllt werden muss. Das ist bei der Gestaltung und Nutzung der Erweiterungsfläche zu berücksichtigen.

Die Fa. Holtmeyer, die das Sägewerk betreibt, hat für die geplante Erweiterung auf den Flächen südlich und östlich des vorhandenen Betriebs von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 23.05.2013). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Sägewerk den Schutzanspruch der benachbarten Wohngrundstücke erfüllen kann. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen bei dem Bebauungsplan nicht.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet werden nur „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe zugelassen. Sie müssen dafür sorgen, dass die möglichen Emissionen ihres Betriebs so weit wie möglich vermieden werden.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Verden gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Flecken Ottersberg gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan des Flecken Ottersberg enthält keine Darstellungen, die der geplanten Nutzung des Plangebiets entgegenstehen.

Für den Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden gilt das Gleiche. Das Plangebiet wird nicht als „naturschutzwürdiges Gebiet“ eingestuft (vgl. den folgenden Ausschnitt aus der Textkarte „Bauleitplanung – naturschutzwürdige Gebiete“). Nach dem „Zielkonzept“ ist das Plangebiet Teil einer Fläche „mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ für die eine „umweltverträgliche Nutzung“ angestrebt wird.

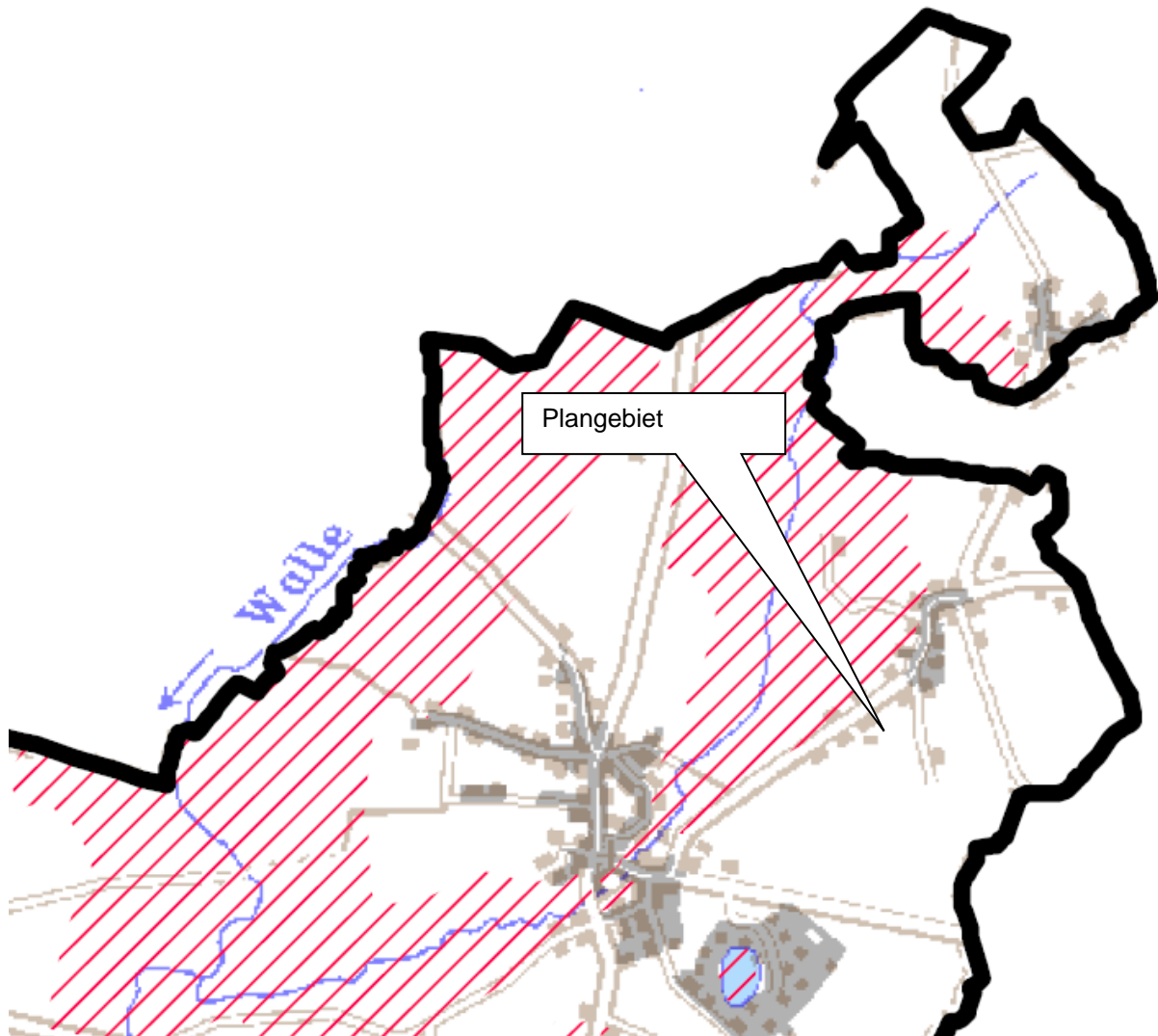
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1, Rn. 155).

Im Plangebiet befindet sich ein Sägewerk, dessen Erweiterung mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird. Der Lieferverkehr und die Betriebsanlagen beeinträchtigen die Luftqualität. Der Lieferverkehr ist Teil des relativ geringen Kfz.-Verkehrs auf der K 4. Er wird die Luftqualität kaum beeinträchtigen. Die Betriebsanlagen sind im Jahr 2001 neu errichtet worden. Sie erfüllen die Anforderungen an die Luftreinhaltung, so dass auch von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist.

Im Beteiligungsverfahren haben sich Bürgerinnen und Bürger, die am Ostrand des Plangebiets wohnen, über Rauchbelästigungen durch die Trocknungsanlage des Sägewerks

beklagt. Die Fa. Holtmeyer hat erklärt, dass es in der Vergangenheit Probleme gegeben hat, die aber gelöst sind.



Ausschnitt aus der Textkarte „Bauleitplanung – naturschutzwürdige Gebiete“
des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden
rote Schraffur = Gebiet die die Kriterien gem. § 24 NNatG, jetzt § 23 BNatSchG
(Naturschutzgebiet) erfüllen

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird beachtet.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs. Sie verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

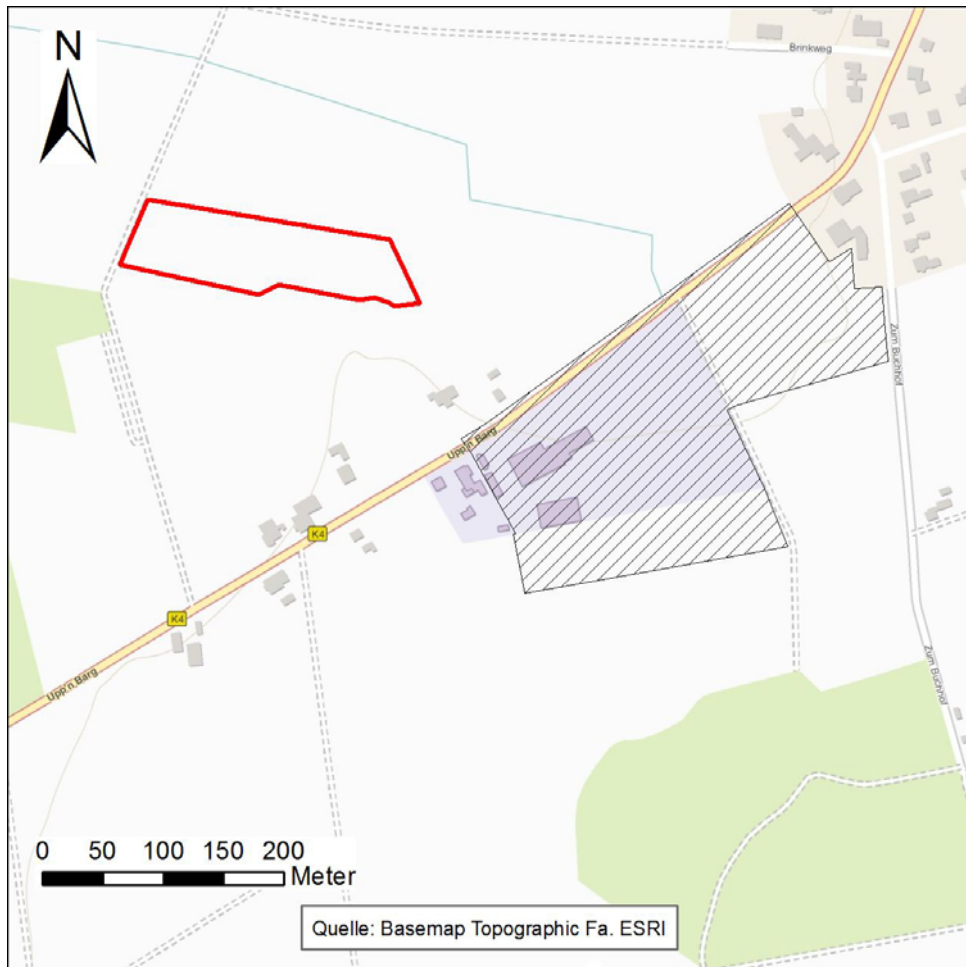
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt. **Ca. 2,10 ha können zusätzlich versiegelt werden.** Erforderlich ist ein **Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5**. Das ergibt einen **Ausgleichsbedarf von rd. 1,05 ha**. Er soll **außerhalb des Plangebiets** durch die Aufwertung ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Flächen geschaffen werden.

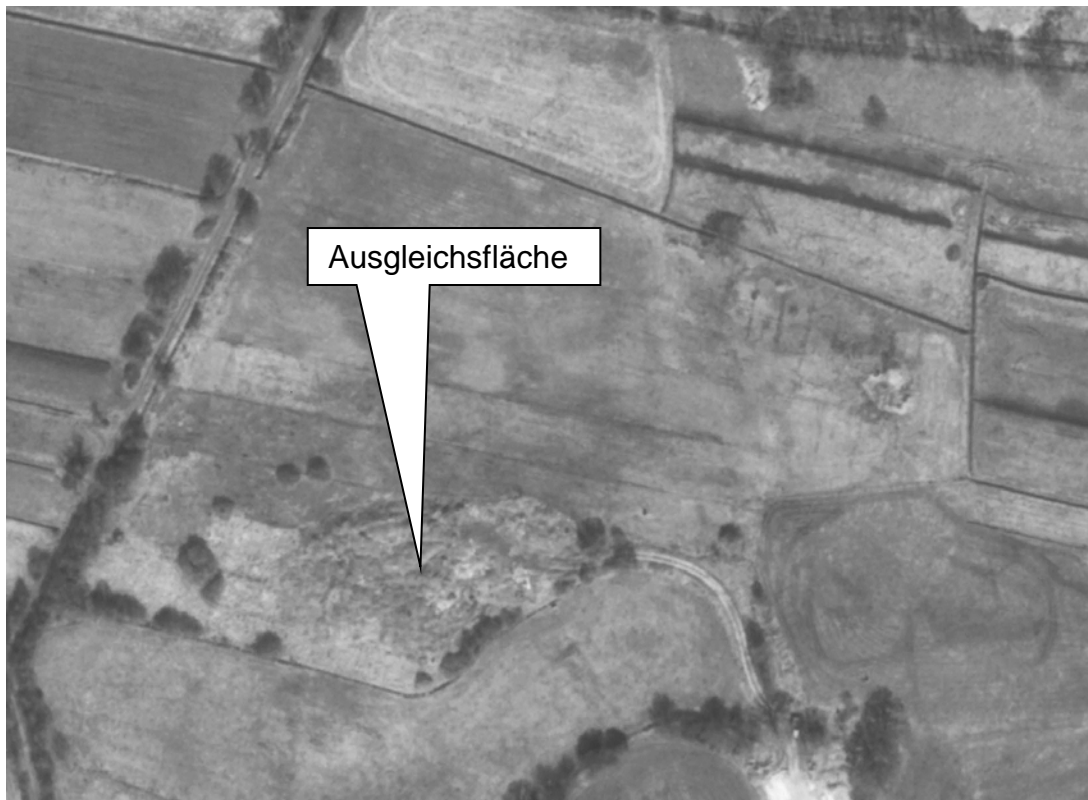
Der Landkreis Verden hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 14.05.2014 dazu Folgendes mitgeteilt:

Die Aussagen zum Schutzgut Boden / extern gelegene Ausgleichsfläche kann ich in dieser Form nicht akzeptieren. Hier ist die aus-der-Nutzungnahme einer entsprechend großen Flächen - zurzeit landwirtschaftlich genutzt - erforderlich. Die angebotene Fläche erfüllt nicht diese Kriterien. Der Standort sollte möglichst so organisiert werden, um vorhandene kleinere Waldstücke zu vergrößern bzw. zu verbinden. Auf diese Weise würde sich auch der Waldanteil im Flecken Ottersberg vergrößern.

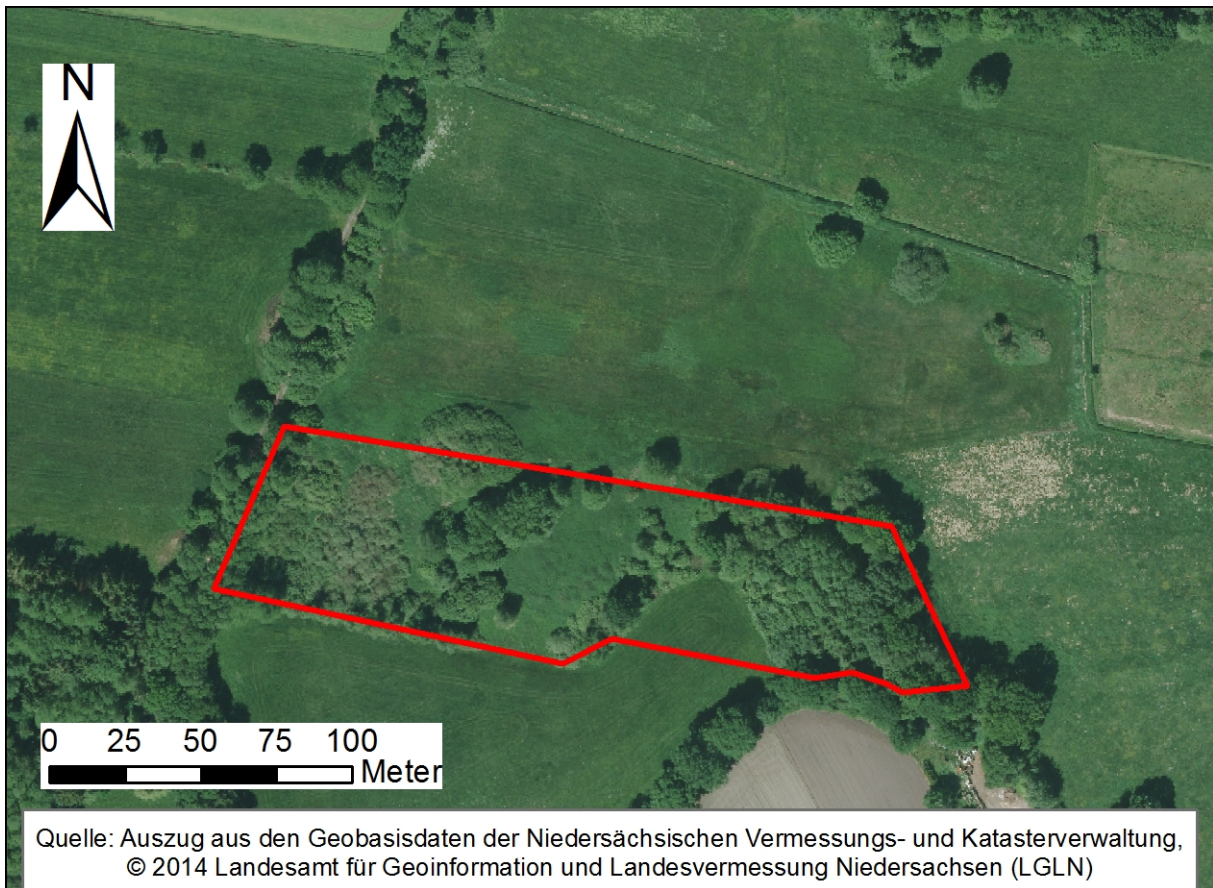
Die vom Landkreis gewünschten Ausgleichsflächen, mit denen vorhandene kleinere Waldstücke vergrößert oder verbunden werden, stehen nicht zur Verfügung. Die „Aus-der-Nutzungnahme“ landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch nicht optimal, weil dadurch Kulturflächen verloren gehen. Der Ausgleich soll daher auf einer „Sukzessionsfläche“ auf der Nordseite der K 4 in der Nähe des Plangebiets erfolgen, und zwar auf den Flurstücken 7/13 und 7/14, Flur 5, Gemarkung Narthauen, mit einer **Größe von 1,28 ha**. Ihre Lage ergibt sich aus dem folgenden **Kartenausschnitt**. Die Fläche wird von der Fa. Holtmeyer zur Verfügung gestellt. Sie deckt den ermittelten Ausgleichsbedarf von 1,05 ha. Für den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ kommt es darauf an, dass auf der Ausgleichsfläche eine „natürliche Entwicklung“ stattfindet, bei der die typischen Bodenfunktionen besser erfüllt werden als bei den versiegelten Flächen. Das wird bei der Ausgleichsfläche mit dem Gehölzbestand auf jeden Fall erreicht. Die folgenden Luftbilder von 1984 und 2012 zeigen die natürlich Entwicklung der Ausgleichsfläche. Ihre künftige Nutzung als Gehölz wird durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt.



Lage der Ausgleichsfläche
rote Linie = Umring der Ausgleichsfläche, Schraffur = Plangebiet



Luftbild von der Ausgleichsfläche (Bildflug 24.04.1984)



Luftbild von der Ausgleichsfläche (Bildflug 01.05.2012)
rote Linie = Umring der Ausgleichsfläche

Der Landkreis Verden hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 07.10.2013 zum Schutzgut „Landschaftsbild“ angemerkt, dass der Flecken Ottersberg eine **maximale Höhe des Lagerplatzes** aus Gründen der Vermeidung angeben muss. Dem ist der Flecken Ottersberg gefolgt. Auf der Erweiterungsfläche für den Holzlagerplatz wird die Höhe der Anlagen auf bis zu 8,0 m über der Geländeoberfläche begrenzt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes ist nur nach Süden und Osten möglich. An der Nordseite verläuft die Kreisstraße 4. Betriebsteile beiderseits der Kreisstraße sind im Interesse der Verkehrssicherheit nicht vertretbar. Außerdem liegen die Flächen auf der Nordseite der K 4 im LSG.

An der Westseite liegen Wohngrundstücke, die für eine Betriebserweiterung nicht verfügbar gemacht werden können.

Der Flecken Ottersberg sieht daher keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, die Erweiterung des vorhandenen Sägewerks, zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die schalltechnische Untersuchung sind die üblichen Messgeräte eingesetzt worden. Weitere technische Verfahren sind für die Umweltprüfung nicht angewandt worden.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Der Flecken Ottersberg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehen.

c) Zusammenfassung

Im Plangebiet wird eine Erweiterung der vorhandenen gewerbliche Nutzung vorbereitet: Für das Sägewerk der Fa. Holtmeyer, dessen Betriebsgelände im Plangebiet liegt, werden Erweiterungsflächen an der Süd- und Ostseite festgesetzt.

Betroffen ist eine Ackerfläche im Süden und Grünland an der Ostseite. Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt.

Der Ausgleich soll außerhalb des Plangebiets erfolgen. Die Flächen, auf denen der Ausgleich erfolgen wird, ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die von dem Bebauungsplan betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung einer Ackerfläche und einer Grünlandfläche als Gewerbegrundstück vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer gefördert werden. Außerdem wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht. Das fördert die privaten Belange des Betriebs.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt aber auch private Belange: Die Eigentümer der Wohngrundstücke am Ostrand des Plangebiets haben ein Interesse daran, dass es bei der Grünlandnutzung bleibt. Denn diese Nutzung beeinträchtigt die Wohnnutzung kaum, und sie erhöht die Wohnqualität. Bei einer gewerblichen Nutzung müssen die Anlieger mit Beeinträchtigungen rechnen, auch wenn diese zumutbar sind. Das empfinden sie als Verlust an Wohnqualität, wie die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gezeigt haben.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll Bestand und Entwicklung des in Narthauen ansässigen Sägewerks Holtmeyer gewährleisten.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Acker und Grünland für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Bei der geringen Größe und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (so Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wirtschaft größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen nicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwartet der Flecken Ottersberg beim Schutzgut „Boden“. Der notwendige Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und beeinträchtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Betriebsgelände Fa. Holtmeyer“ mit örtlicher Bauvorschrift des Flecken Ottersberg und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2014

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2014 den Bebauungsplan Nr. 117 „Betriebsgelände Fa. Holtmeyer“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 24. Juli 2014

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Horst Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Betriebsgelände Fa. Holtmeyer“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister