



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 151  
„Eckstever-Leege Kamp“**

**Flecken Ottersberg**  
Ortschaft Ottersberg

- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	5
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
7.5	Örtliche Bauvorschrift.....	12
7.6	Flächenübersicht.....	12
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	12
8.2	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft .....	16
8.5	Verkehr .....	16
8.6	Immissionsschutz.....	16
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	17
<b>Anhang I:</b>	Bericht über die Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 151 „Eckstever Leege Kamp“ (TÜV-Nord, Stand: 10.01.2019).	

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 151 „Eckstever-Leege Kamp“ soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB – analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 1.160 m<sup>2</sup> (3.867 m<sup>2</sup> Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung = 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der etwa 3.867 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich in Eckstever, Ortsteil der Ortschaft Otterstedt, welcher im Osten des Flecken Ottersberg liegt. Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Kreisstraße 37. Südlich sowie östlich schließt Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Hofstellen an. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

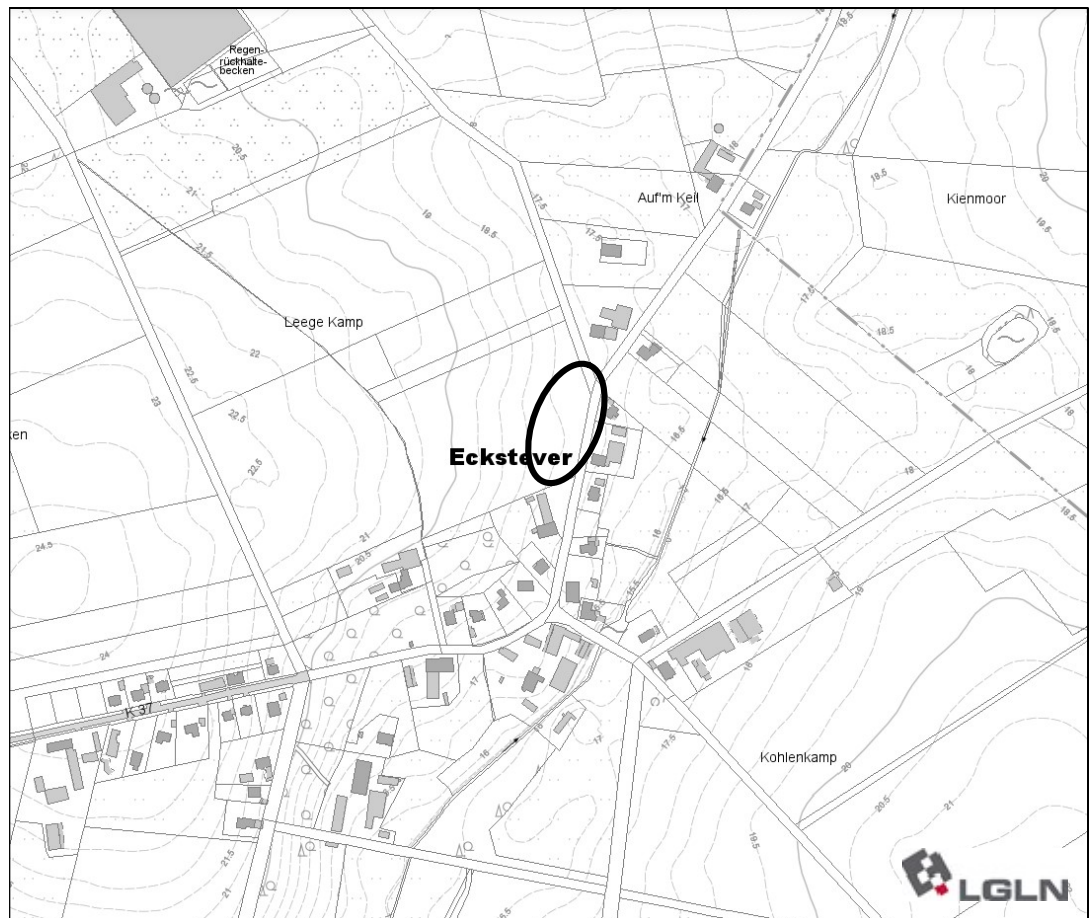


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle der Kartengrundlage: Umweltkarten Niedersachsen)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Flecken Ottersberg und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 für den Landkreis Verden zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

#### 4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes 2012, aktuelle Fassung aus 2017, werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

#### **1.1 Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes**

**1.1 07** *Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden [...].*

#### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 04** *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Eckstever der Ortschaft Otterstedt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, so dass für den Geltungsbereich ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt wird. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen, nördlichen und westlichen Anschluss bzw. in direkter räumlicher Nähe zur übrigen Siedlungsstruktur des Ortsteiles. Es arrondiert flächenschonend den bereits vorhandenen Siedlungsbereich Eckstevens auf einer Fläche, die bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (*Dorfgebiet*) für eine weitere Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 151 bereitet nun konkreter eine moderate Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Rahmen der Eigenentwicklung durch die Schaffung von maximal 4 Baugrundstücken vor. Bereits gegenwärtig liegen konkrete Nachfragen nach Bauplätzen im Ortsteil Eckstever vor. Durch die vorliegende Planung erhalten die Ortsansässigen, insbesondere die jüngere Bevölkerung, die Möglichkeit an ihrem Heimatort zu siedeln. So kann Eckstever auch für die jüngere Bevölkerung als Wohnort im ländlichen Raum mit einer guten Erreichbarkeit des Hauptortes des Flecken Ottersberg, in dem die verschiedenen infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen vorgehalten werden, attraktiv bleiben.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen kann die Planung als mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung vereinbar angesehen werden.

#### 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des RRÖP 2016 des Landkreises Verden, welches mit Wirkung vom 15.04.2017 in Kraft getreten ist, trifft für das Plangebiet folgende zeichnerischen Festsetzungen.

Der entlang der K 37 gelegene Bereich des Plangebietes ist *als vorhandener Siedlungsbe- reich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich* dargestellt. Für den übrigen Geltungsbereich werden keine gesonderten zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Westlich des Plangebietes schließt ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials* an. Südlich des Geltungsbereiches, zentral durch den Ortsteil Eckstever verlaufend, ist die Eckstever Straße / der Eckstever Weg als *Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg* ausgewiesen. Östlich des Plangebietes, östlich der K 37, befindet sich ein *Vorranggebiet Na- tur und Landschaft*.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 enthält im Textteil folgende für die Planung relevante raumordnerische Vorgaben. Die Ziele der Raumordnung sind im Kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

##### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 03** *Der Landkreis Verden soll als attraktiver Arbeits- und Lebensort gestaltet werden [...].*

##### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 02** *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.*

**2.1 03** *Bei Orten und Ortsteilen, die nicht als Zentrale Orte festgelegt sind, hat die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen.*

**2.1 04** *Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Bei der Erschließung neuer Baugebiete sind nachhaltige, flächen- und energiesparende Siedlungsstrukturen und Bauweisen vorzusehen. Der Nachweis des Siedlungsflächenbedarfs ist im Bauleitplanverfahren zu führen.*

##### **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

**2.2 01** *Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sind vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten anzusiedeln und zu sichern [...].*

Die vorliegende Planung soll eine Baulandentwicklung an einem Standort planungsrechtlich ermöglichen, der nicht als zentrales Siedlungsgebiet im Rahmen des RRÖP ausgewiesen ist. Angesichts dessen darf eine Entwicklung in der Ortschaft Eckstever lediglich im Rahmen der so genannten Eigenentwicklung erfolgen (vgl. RRÖP 2.1 03). In der Begründung zum RRÖP heißt es zur Thematik der Eigenentwicklung:

*„Der Vorrang Zentraler Orte ist zu beachten. D.h. die primäre Siedlungsentwicklung hat weiterhin in den Zentralen Orten zu erfolgen. In den übrigen Orten und Ortsteilen ist eine Eigenentwicklung weiterhin möglich. Dazu ist aus dem jeweiligen Ort heraus der Bedarf nachzuweisen. Bei der Eigenentwicklung sind die demographischen Rahmenbedingungen, die Entwicklungschancen des jeweiligen Ortes sowie Infrastrukturfolgekosten zu berücksichtigen. Zur Eigenentwicklung zählen der Wohnflächenbedarf (Anstieg der Wohnfläche pro Kopf bei gleichzeitigem Sinken der Haushaltsgröße) und der Wohnungs-Ersatzbedarf (Umbau, Sanierung, Ersatzbau) Bauflächen für Wanderungsgewinne zählen nicht zum Eigenbedarf.“*

*Auch Siedlungsentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs soll primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung wie Baulückenschließung, bauliche Verdichtung und Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken stattfinden. Eine über den Eigenbedarf hinaus gehende Baulandausweisung ist nicht raumverträglich, da dies die Zentralen Orte und Orte mit weitergehender Siedlungsentwicklung gefährden und damit zu einer unausgewogenen Raumstruktur und ungleichgewichtigen Lebensverhältnissen führen würde [...] (RROP 2016 zu Ziffer 02 und 03).“*

### 1. Eigenentwicklung bezogen auf bestehende Siedlungsflächen

Der Orientierungswert für eine Eigenentwicklung bezogen auf die vorhandene Siedlungsfläche in einem Zeitraum von 10 Jahren kann im Allgemeinen mit einem Umfang von 5 - 10 % beziffert werden. Der zusammenhängende Siedlungsbereich Eckstever weist etwa eine Größe von 19,14 ha. Eine Eigenentwicklung in der Ortschaft Eckstever würde somit einer Fläche von ca. 0,96 ha bis 1,9 ha entsprechen.

Die für eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Flächen umfassen eine Größe von 3.867 m<sup>2</sup>. Der Umfang der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen liegt somit noch deutlich unter dem überschlägig rechnerisch ermittelten Eigenbedarf.

### 2. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Im Ortsteil Eckstever gibt es derzeit 71 Haushalte. Im Bereich des Plangebietes ist die Realisierung von 4 bis 6 Wohneinheiten zu erwarten.

6 neue Wohneinheiten entsprechenden demnach einem prozentualen Anteil von 8,46 % in Bezug zu den im Bestand vorhandenen Haushalten.

Angesichts dessen wird deutlich, dass durch die vorliegende Planung lediglich ein moderater Anstieg der Anzahl der Wohneinheiten im Sinne der Eigenentwicklung ermöglicht wird. Das Kriterium der Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten wird somit erfüllt.

### 3. Art der Bebauung im Verhältnis zum örtlichen Bedarf:

Die Eigenentwicklung dient nicht der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen, sondern der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Bei diesen Menschen wird es sich überwiegend um junge Menschen handeln, die mit der Ausbildung fertig sind und mit dem Lebensgefährten zusammen ziehen und möglicherweise auch eine Familie gründen wollen. Entsprechende Anfragen aus Eckstever liegen bereits vor und werden regelmäßig an den Flecken herangetragen.

Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in knapp 2,5 km Entfernung im südlich gelegenen Hauptort des Flecken Ottersberg und sind damit vom Plangebiet aus schnell, via PKW oder Fahrrad, erreichbar. Die künftige Bevölkerung des Plangebietes wird diese im zentralen Ort vorhandenen Strukturen in Anspruch nehmen und somit zu deren Erhaltung beitragen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan findet eine Siedlungsentwicklung in einem Bereich statt, der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Gemischte Baufläche* dargestellt ist und somit bereits auf dieser übergeordneten Planungsebene für eine maßvolle Siedlungsentwicklung vorgesehen wurde.

Der Geltungsbereich arrondiert die Siedlungsstruktur im Nordwesten Eckstever, in dem sie sowohl nördlich als auch nordwestlich sowie westlich an den bestehenden Siedlungskörper Eckstever anschließt. Dadurch wird eine Zerschneidung bislang unverschnittener Naturräume vermieden.

Alternative freie Bauflächen sind in der Ortschaft nicht verfügbar.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet durch die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebietes* eine moderate Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Rahmen der Eigenentwicklung durch die Schaffung von maximal 4 Baugrundstücken vor. Durch diesen Bebauungsplan wird den Ortsansässigen, insbesondere der jüngeren Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, an ihrem Heimatort bleiben zu können. Der Verbleib junger Bevölkerung in den ländlichen Räumen wirkt sich maßgeblich positiv auf die demografischen Entwicklungen aus.

In Anbetracht der vorherigen Ausführungen ist die vorliegende Planung nicht nur mit den Zielen der Landesplanung, sondern auch der Raumordnung vereinbar.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist der Geltungsbereich als *Dorfgebiet* (MD) dargestellt. Sowohl östlich, nördlich als auch südlich dessen schließt die Darstellung eines *Dorfgebietes* an. Die Flächen westlich des Plangebietes, sowie der überwiegende Teil der Flächen, die das Siedlungsband Eckstevers umgeben, sind als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen.

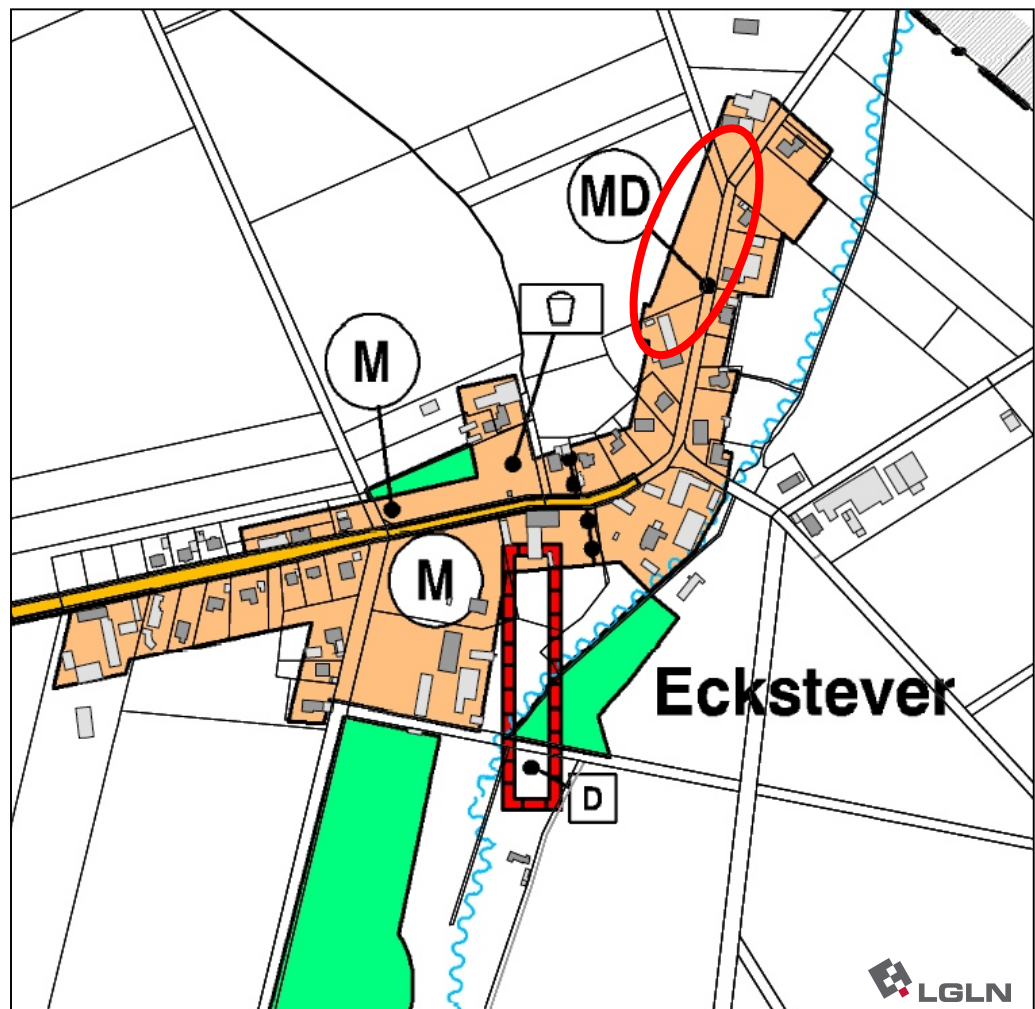


Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Fleckens Ottersberg, Plangebiet rot umkreist (Kartengrundlage, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Der südlich verlaufende Teil der K 37 besitzt die Darstellung einer *Verkehrsfläche*. Die östlich des Plangebietes verlaufende Straße (nördlicher Anschluss an die K 37) wird nicht als *Verkehrsfläche* dargestellt, da dieser Straßenabschnitt nicht mehr zur Kreisstraße gehört bzw. als diese ausgewiesen ist. Südlich Eckstevers sind *Flächen für Wald* ausgewiesen.

Weiterhin ist im Süden des Ortsteils eine Darstellung von *Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)*, die dem Denkmalschutz unterliegen vorhanden.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 151 wird der gesamte Geltungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, so dass dem bestehenden Bedarf an Wohnbauland in Eckstever nachgekommen werden kann. Diese Planung erfüllt die Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung, da bereits die gegenwärtige Darstellung des Bebauungsplanes (MD) neben der landwirtschaftlichen Nutzung ausdrücklich auch eine Wohnbebauung für den Geltungsbereich vorsieht. Zugleich wird damit aber eine Festsetzung getroffen, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Östlich schließt der Bebauungsplan Nr. 22 „Eckstever“ an. Dieser wurde am 08. Juli 1980 genehmigt. Der Bebauungsplan setzt ein *Dorfgebiet* mit einer GRZ von 0,2 einer GFZ von 0,3 fest. Darüber hinaus ist die Errichtung eingeschossiger Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Ottersberger Weg (K 37) wird als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 wurden drei weitere Bauplätze geschaffen, um den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken zu können. Weiterhin wurde dadurch eine Abrundung des Ortsteiles nach Norden erreicht.

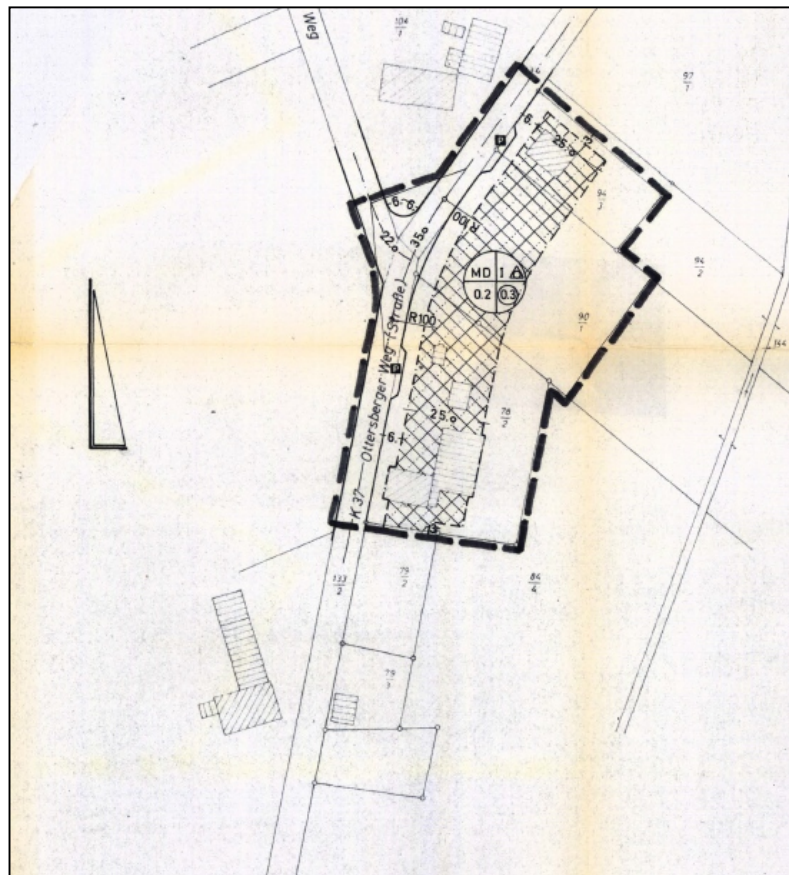


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 22 „Eckstever“ (unmaßstäblicher Ausschnitt)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau). Östlich wird der Geltungsbereich durch die K 37 begrenzt. Nordöstlich sowie im Süden schließen landwirtschaftliche Hofstellen an das Plangebiet an. Die Flächen westlich und nördlich werden ackerbaulich genutzt. In ca. 265 m Entfernung nördlich des Geltungsbereiches wird einer Gärtnerei betrieben. In dieser werden hauptsächlich Heidepflanzen und Azaleen angebaut. Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich des vorhandenen Siedlungsbandes des Ortsteiles Eckstever. Durch die Realisierung weiteren Wohnbaulandes im Geltungsbereich kann ein nordwestlicher Abschluss bzw. eine Abrundung des Ortsteiles Eckstever im Sinne eines Lückenschlusses geschaffen werden.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Um den Eigenbedarf an Wohnbauland im Ortsteil Eckstever decken zu können, stellt der Flecken Ottersberg den vorliegenden Bebauungsplan auf. Im Zuge dieses Bebauungsplanes können etwa vier weitere Baugrundstücke realisiert werden. Der Flächennutzungsplan bereitet durch seine Darstellung eines *Dorfgebietes* im Bereich des Plangebietes bereits eine Bebauung dessen und eine Erweiterung der Siedlungsstruktur im Nordwesten der Ortschaft Eckstever vor.

Die Bebauung des Geltungsbereiches, welche durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird, trägt zu einer nordwestlichen Arrondierung der Siedlungsstruktur Eckstevers bei.

Da es das Planungsziel ist, innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich eine Wohnbebauung zu ermöglichen, um den vorhandenen Eigenbedarf Eckstevers decken zu können, soll ein *Allgemeines Wohngebiet* und kein *Dorfgebiet* festgesetzt werden.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der vorliegenden Planung wird für den Geltungsbereich ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, da innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich eine Wohnnutzung entstehen soll.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sollen ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich in Gänze zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland für den Ortsteil Eckstever zur Verfügung stehen soll. Insbesondere Gartenbaubetriebe gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch einher, was dem benannten Ziel zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland widersprechen würde.

Tankstellen stehen im Hauptort des Flecken zur Verfügung. Da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen generieren, soll die Errichtung dieser ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Ortsteil Eckstever ausgeschlossen werden. In diesem soll sich weiterhin auf die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Wohnnutzung konzentriert werden.

Anlagen für Verwaltungen sollen weiterhin im Kernort des Flecken vorgehalten werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Um ein Einfügen der Bebauung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung gewährleisten zu können, wird die im Bebauungsplan Nr. 22 „Eckstever“ festgesetzte *Grundflächenzahl* von 0,2 übernommen. Diese

GRZ bleibt damit deutlich unter der gemäß § 17 BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete (WA)* als Obergrenze vorgesehenen GRZ von 0,4 zurück. Gemäß § 19 BauNVO darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % betragen. Einschränkungen dieser Regelung sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung des Baugrundstücks entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Freiflächen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind.

Ebenfalls in Orientierung an dem östlich befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Eckstever“, wird für das *Allgemeine Wohngebiet* eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt.

Um ein Einfügen der im Plangebiet zulässigen Bebauung in das bereits vorhandene Ortsbild gewährleisten zu können, werden eine Trauf- und eine Firsthöhe festgesetzt. Im *Allgemeinen Wohngebiet* soll die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m (§ 16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO) betragen. Als Bezugshöhe gilt dabei die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 7.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen halten zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze den Mindestabstand von 3,0 m zu den Außengrenzen des Plangebietes ein.

Um die Belange des Verkehrsschalls im Rahmen der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Ortsverbindungsstraße (dieser Straßenabschnitt gehört nicht mehr zur K 37) zu berücksichtigen, wird der Abstand der Baugrenze zur Außengrenze des Plangebietes auf 6,0 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 „Eckstever“ übernommen, der eine Baugrenze von 6,0 m zur Ortsverbindungsstraße festsetzt. So findet die Thematik des Verkehrsschalls entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung.

Zum Schutz der im Südosten befindlichen Stieleiche innerhalb des Plangebietes wird die Baugrenze im Kronentraufbereich zurückgenommen. Daher ergibt sich eine Baugrenze von 8,0 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze bzw. der festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* wird eine Baugrenze von 3,0 m festgesetzt.

Innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** wird die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäusern**, ebenso wie im Bebauungsplan Nr. 22, möglich sein, um ein einheitliches Siedlungsbild gewährleisten zu können.

Die Errichtung der Gebäude ist in der **offenen Bauweise** zulässig.

### 7.4 **Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet schließt nördlich und westlich an den bestehenden Siedlungsbereich an. Zur Eingrünung des Geltungsbereiches gegenüber der westlich befindlichen freien Landschaft wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* von 3 m Breite entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Gehölzen spätestens in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Aufgrund seiner Erhaltenswürdigkeit wird die Stieleiche im Südwesten des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang des Baumes ist dieser artengleich an ungefähr gleichem Standort zu kompensieren.

## 7.5 Örtliche Bauvorschrift

Damit sich die künftigen Gebäude des Plangebietes, hinsichtlich ihrer Dacheindeckung (Materialien und Farbgebung) und der Dachform, in das gewachsene Ortsbild und die bestehenden Strukturen einfügen, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Der Erlass der örtlichen Bauvorschrift erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 80 Abs. 3 NBauO.

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.
2. Mansardendächer sind nicht zulässig.
3. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton, welche nicht glasiert sind, zulässig. Das gilt nicht für Vordächer und Wintergärten sowie für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.
4. Als Farbtöne des Dacheindeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Wintergärten, Vordächer sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.
5. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.6 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.867 m <sup>2</sup>
davon Fläche zum Anpflanzen	ca. 444 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 3.867 m<sup>2</sup></b>

## 8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl mit einem Lückenschluss innerhalb des Siedlungsgefüges dem Vermeidungsgrundsatz gemäß § 1a Absatz 2 BauGB bereits in hohem Maße Rechnung getragen, da durch die vorliegende Bauleitplanung ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>1</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und –objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

**Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 151 wird es in dessen Geltungsbereich zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange kommen. Dies ist begründet durch den direkten Lebensraumverlust, aber auch die nunmehr zulässige Versiegelung von Bodenstandorten in diesen Bereichen. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13b BauGB ist allerdings keine naturschutzfachliche Kompensation notwendig.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan vorliegt, ist für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter vom derzeitigen Ist-Zustand auszugehen.

Aktuell stellt sich das vorliegende Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. An der südöstlichen Grenze stockt eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 0,8 m. Südwestlich des Plangebietes grenzen ebenfalls zwei weitere Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m bzw. 0,7 m an. Diese beiden Stieleichen befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes. Östlich des Plangebietes verläuft zudem die Kreisstraße 37. Südlich sowie östlich schließen Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Hofstellen an. Die Lage des Plangebietes ist der Abbildung 1 zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist ebenfalls nicht gegeben.

<sup>1</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Bezogen auf Immissionen ist aufgrund der Lage im ländlichen Gebiet zweitweise mit Geruchsimmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen. Im Zuge dessen wurde ein Geruchsgutachten erstellt (vgl. Anlage I). Demnach kommt es im Plangebiet zu keinen beeinträchtigenden Geruchsimmissionen durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Flächen, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche mit dem Biototyp *Acker (A)* eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Der Stieleiche (*Quercus robur*) mit dem Biototyp *Sonstiger Einzelbaum (HBE)* kommt eine etwas höhere Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell wird allerdings auf die Zuordnung einer Wertstufe verzichtet. Demzufolge kann dem Plangebiet für das Schutzgut biologische Vielfalt auch nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet werden.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen ist der im Plangebiet vorhandenen Biototyp *Acker*. Bei Biototypen mit einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich allerdings nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die im südlichen Plangebiet stockende Stieleiche wird zum Erhalt festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen), so dass hierfür durch die vorliegende Planung ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere entsteht.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe und der neuzeitlichen Wohnbebauung bereits überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind, abgesehen von der Baumreihe, die sich zum Teil außerhalb des Plangebietes befindet, nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuordnen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Zur freien Landschaft hin wird das Plangebiet zudem durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand eines Siedlungsbereiches eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten bzw. versickert werden soll, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) ist im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Braunerde anzutreffen. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich nicht um seltenen Boden sowie weder um naturnahen Boden, noch um Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder um Boden mit einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist. Dementsprechend wäre ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zu schaffen.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie einer möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 50 % folgt eine zulässige Versiegelung von insgesamt 30 %. Demnach ergibt sich bei dem 3.867 m<sup>2</sup> großen Plangebiet eine potenziell versiegelbare Fläche von insgesamt 1.160 m<sup>2</sup> (3.687 m<sup>2</sup> x 0,3). Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Den versiegelten Bereichen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,5 vor. Demzufolge wird ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 580 m<sup>2</sup> (1.160 m<sup>2</sup> x 0,5) ermittelt.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind keine **Schutzgebiete und -objekte** vorhanden. Dies gilt ebenso für Bau- und Bodendenkmäler. Damit sind die Schutzgüter Schutzgebiete und -objekte und Sonstige Sach- und Kulturgüter in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 580 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* und sonstigen Bepflanzungen mit einer Größe von 444 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine fast vollständige Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen. Es verbleibt lediglich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 136 m<sup>2</sup>.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB sind infolge der Planung, wie bereits in Kap. 1 ausgeführt, nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden. Das Ausmaß von eventuellen Kompensationsdefiziten ist nicht Bestandteil der Kriterien gemäß § 13b BauGB.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die im westlichen Plangebiet stockenden Gehölzstrukturen kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hierzu erfolgt eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes, die eingeschränkte Vielfalt sowie die durch den angrenzenden Siedlungsbereich gegebene Störungsfrequenz widerspiegelt. Da die im Plangebiet stockende Stieleiche durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt wird (vgl. textliche Festsetzungen), sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 für die potentiell vorkommenden Brutvögel nicht gegeben.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommende Stieleiche entlang der südlichen Plangebietsgrenze kann zudem ein Potential im Zusammenspiel mit den umliegenden Gehölzen als Leitelement dienen oder auch als Quartiersbaum genutzt werden, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden. Da die Stieleiche im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt wird (vgl. textliche

Festsetzungen), sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 für die potentiell vorkommenden Fledermausarten nicht gegeben

Vorkommen von **Reptilien** sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da zum einen geeignete Strukturen fehlen und zum anderen starke Störungen durch die bestehende Nutzung einer Besiedlung durch Reptilien entgegenstehen.

Der Artengruppe **Amphibien** fehlt die Laichmöglichkeit im Plangebiet vollständig. Eine Eignung als Sommerhabitat bzw. Überwinterungsgebiet im Bereich der südlich vorkommenden Stieleiche ist aufgrund der nicht ausreichenden Struktur fraglich. Zudem weist der genannte Bereich eine deutliche Störanfälligkeit durch die angrenzende Siedlung und den Verkehr auf. Daher ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet insgesamt sehr unwahrscheinlich.

Als **Fazit** ergibt die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung, dass für die potentiell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können, da die im Plangebiet stockende Stieleiche zum Erhalt festgesetzt wird.

Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

## 8.2 Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Frischwasser, Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation) von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an bestehende Wohngebäude, die bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen sind, kann die neue Bebauung an diese bestehenden Leitungen anknüpfen.

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes soll das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Ein konkreter Nachweis der Grundstücksentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen. Da die Oberflächenentwässerung der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung durch Versickerung im Bestand funktioniert, ist davon auszugehen, dass auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

## 8.5 Verkehr

Die östlich und südlich des Plangebiets befindliche Wohnbebauung wird durch die K 37 erschlossen. Der Geltungsbereich, dessen Bebauung im Zuge der vorliegenden Planung für maximal vier Baugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet wird, kann ebenfalls über die genannte K 37 erschlossen werden.

Da die Nachverdichtung in diesem Bereich maximal vier Baugrundstücke zur Errichtung weiterer Wohnhäuser umfassen wird, können die wenigen zusätzlichen Verkehre problemlos aufgenommen werden, so dass die Belange des Verkehrs nicht berührt werden.

## 8.6 Immissionsschutz

Da sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Umgebung von sechs landwirtschaftlichen Betrieben (Rinderhaltung (Jungvieh und Kälberaufzucht) sowie Pferdehaltung) befindet, der weiteste ist ca. 600 m südwestlich entfernt, wurde ein Geruchsmissionsgutachten angefertigt, um zu überprüfen, ob von diesen Emissionen ausgehen, die sich beeinträchtigend auf das Plangebiet auswirken. Im vorliegenden Fall sind die Betriebe bereits durch die vorhandenen Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Erweiterungsplanungen der einzelnen Betriebe haben dennoch Einzug in die Berechnungen erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die Berechnungen erfolgen nach der so genannten Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Laut Maßgaben der GIRL dürfen in einem *Allgemeinen Wohngebiet* maximal 10 % der Jahresstunden mit Gerüchen belastet sein. Dieser Immissionswert ist dabei an allen Orten einzuhalten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des gesamten Plangebietes der genannte Immissionsgrenzwert von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden kann (siehe Abb. 4. des Geruchsgutachtens). Die maximale Belastung des Geltungsbereiches liegt bei 7,1 % der Jahresstunden in der äußersten nördlichen Ecke. Im übrigen Plangebiet liegen die Immissionswerte größtenteils unter 5 % der Jahresstunden. Demnach kommt es im Plangebiet zu keinen beeinträchtigenden Geruchsimmissionen durch die umgebenen landwirtschaftlichen Betriebe. Das Gutachten wird als Anlage I der Begründung beigelegt.

Von dem in etwa 265 m nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Gartenbaubetrieb, welcher sowohl Heidepflanzen als auch Azaleen anbaut, werden für das Plangebiet keine beeinträchtigenden Immissionen erwartet. Der benannte Gärtnereibetrieb umfasst ein Gewächshaus, in dem die Pflanzen angezchtet werden. Zu einem späteren Zeitpunkt werden diese auf den Außenflächen in Töpfen ausgebracht. Eine maschinelle Bewirtschaftung der Flächen erfolgt angesichts dessen nicht. Potenzieller An- und Ablieferungsverkehr erfolgt über die westlich des Gärtnereibetriebes befindliche Feldstraße, die wiederum in über 300 m Entfernung östlich des Plangebietes verläuft. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

Um potenziellen Verkehrsemissionen der östlich des Plangebietes verlaufenden Ortsverbindungsstraße (dieser Straßenabschnitt gehört nicht mehr zur K 37) Rechnung zu tragen, wird die östliche Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m zur Außengrenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt unter Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 22 „Eckstever“, welcher entlang seiner westlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls einen Abstand zur benannten Ortsverbindungsstraße festsetzt.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass die Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen.

### Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

### Altlasten

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

### Kampfmittel

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens des Flecken Ottersberg sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden. Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung

historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.



---

**Anhang I** Bericht über die Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 151 „Eckstever Leege Kamp“ (TÜV-Nord, Stand: 10.01.2019).