

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HINTER DEN HÖFEN" (MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)**



ABSCHRIFT

**FLECKEN OTTERSBERG  
LANDKREIS VERDEN**

**Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ottersberg, den 09.06.2016

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplanung .....	5
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 im Planänderungsgebiet.....	5
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	6
2.5 Archäologische Denkmalpflege .....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
3.2.4 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche .....	11
3.2.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.2.6 Erhalt von Bäumen.....	12
3.3 Örtliche Bauvorschriften .....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	13
3.5 Immissionsschutz .....	20
3.6 Verkehr.....	22
3.7 Kampfmittelbelastung .....	22
3.8 Bodenordnung .....	22
3.9 Kosten .....	22
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	22

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Ortskern von Ottersberg, westlich angrenzend an der Straße "Am Damm" (L 132) und nördlich angrenzend an der „Langen Straße“ (L 154) (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 145/5, 146/5, 141/27, 141/23, 141/28, 141/5, 141/4, 141/25, 141/26, 141/21, 142/1, 145/7, 147/3 und 120/5 der Flur 4 der Gemarkung Ottersberg. Die genaue Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,89 ha.



Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2013

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gelegenen Flächen sind bereits überwiegend bebaut. Lediglich auf dem nordwestlichen Flurstück 120/5 befinden sich noch landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Regenwasserrückhaltebecken. Das auf dem Flurstück 141/27 ehemals vorhandene Gebäude „Am Damm 3“ wurde abgerissen, das Grundstück wird zurzeit als Stellplatzfläche und

Brachflächen genutzt. Die bauliche Nutzung im südlichen Teil des Planänderungsgebietes besteht aus einer Druckerei mit einer Buch- und Papierwarenhandlung, einer ehemaligen Arztpraxis, die in Wohnungen umgebaut und von der Gemeinde zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet wurde, und einem Gebäude im Eckbereich Lange Straße / Am Damm, das im Erdgeschoss durch den „Bund Deutscher Pfadfinder\_innen Niedersachsen“ genutzt wird. Im Obergeschoss des Gebäudes sind Wohnungen vorhanden.

Nördlich und westlich des Planänderungsgebietes setzt sich die gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und Gewerbe fort; die westlich gelegenen Grundstücke weisen große rückwärtige Gartenbereiche auf. Östlich der Straße „Am Damm“ erstrecken sich gemischte Nutzungen aus Wohnhäusern, Kleingewerbe und Verwaltungsgebäuden (Rathaus, Feuerwehr, Polizei, Sparkasse etc.). Südlich der „Langen Straße“ befinden sich das Schulzentrum, einige Einzelhandelsbetriebe und Wohngebäude.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Dem Flecken Ottersberg ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Zeichnerische Darstellungen wurden für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ nicht getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden ist zurzeit in der Fassung von 1997 gültig. Es befindet sich in der Neuaufstellung, der Entwurf für die Neuaufstellung wurde im Frühjahr 2013 öffentlich ausgelegt. Der auf Grund von Änderungsbedarf überarbeitete Entwurf wird im Herbst 2015 erwartet. Im RROP für den Landkreis Verden 1997 ist dem Flecken Ottersberg die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Der Ort ist zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherheit und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherheit und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. Diese beiden Funktionen sind in dem Entwurf 2013 nicht mehr enthalten. Außerdem ist Ottersberg als Standort mit der „Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt, die in den Entwurf 2013 übernommen wurde.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP 1997 enthalten für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ keine Vorgaben. In dem Entwurf 2013 ist der Bereich Teil des dargestellten zentralen Siedlungsgebietes. Die beiden angrenzenden Landesstraßen „Lange Straße“ und „Am Damm“ sind in beiden Plänen als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die Flexibilisierung der gemischten baulichen Nutzung im Planänderungsgebiet und die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes dienen der Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Fleckens Ottersberg. Sie entsprechen den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt im Planänderungsgebiet gemischte Bauflächen dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

## 2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 im Planänderungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ ist am 10. Juni 1977 in Kraft getreten. Die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gelten nur noch für das Flurstück 120/5 im nordwestlichen Teil des Planänderungsgebietes (siehe Abb. 2). Dieses Flurstück ist zum größten Teil als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, am nördlichen Rand des Flurstücks ist eine Wasserfläche ausgewiesen, die durch eine Aufweitung des Dunzelbaches hergestellt werden sollte. In dem Dorfgebiet sind eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise. Die rückwärtige Baugrenze liegt in einer Entfernung von 104 m zur Straßengrundstücksgrenze.

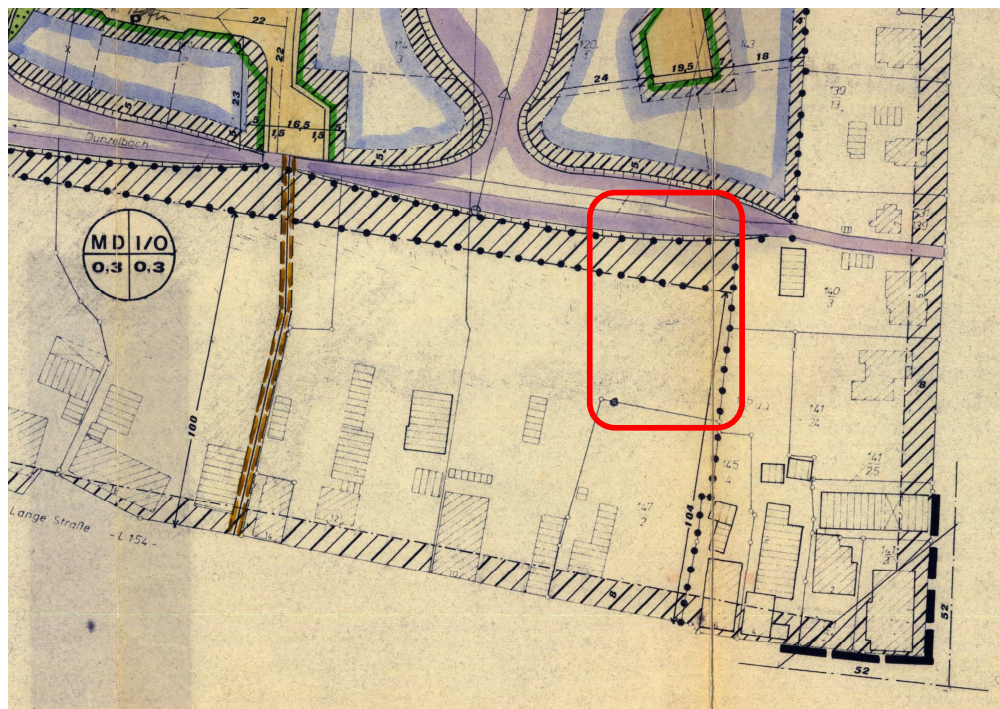


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“

(Ohne Maßstab)

Der überwiegende Teil des Planänderungsgebietes liegt jedoch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 26. September 1997 rechtsverbindlich geworden ist (siehe Abb. 3). In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 in abweichender Bauweise (Gebäude von mehr als 50 m

Länge) zulässig, im Mischgebiet MI 2 eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise. In beiden Mischgebieten gilt eine maximale Firsthöhe von 11,50 m über Straßenoberkante. An der Grenze zwischen den beiden Mischgebieten sind Anpflanzungen festgesetzt, außerdem sind im Planänderungsgebiet einige Bäume und Sträucher als zu erhalten festgesetzt. Baugrenzen beschränken die zulässige bauliche Nutzung relativ eng an der bestehenden Bebauung.

Durch textliche Festsetzungen sind im Mischgebiet MI 1 Wohnungen ausgeschlossen und eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Zufahrten, Garagen, Nebenanlagen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. In beiden Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

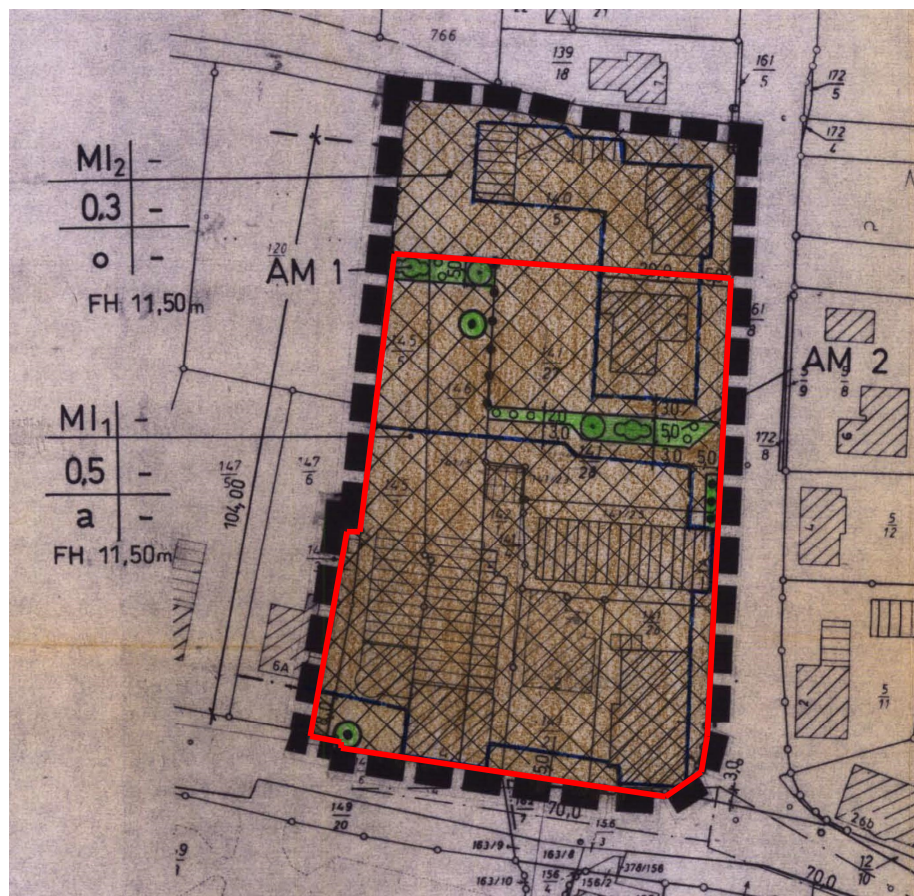


Abb. 3: Planzeichnung 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ (Ohne Maßstab)

## 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- 
- a) Die in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottersberg. Die Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ bereits für eine bauliche Nutzung überplant. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung und Nachverdichtung der baulichen Nutzung und zur Stärkung des Ortskerns von Ottersberg.
  - b) Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt ca. 8.900 qm. Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt also weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - c) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem „Niedersächsischen Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
  - d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes entfernt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

## **2.5 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder 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 diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Dem Flecken Ottersberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Grundzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitstellen. Außerdem ist dem Ort in dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm 1997 die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugeteilt worden, d.h. dass die Arbeitsplätze vor Ort, insbesondere durch Unterstützung der mittelständischen Wirtschaft, zu sichern sind.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ ist der Wunsch des Betreibers einer Druckerei, die sich auf dem Grundstück „Lange Straße 4“ befindet, seinen Betrieb zu erweitern. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, werden für die Herstellung und die Lagerung der Druckereiprodukte weitere Räumlichkeiten benötigt. Diese können allein durch eine Umstrukturierung des Betriebes nicht be-

---

reitgestellt werden. Darum soll das vorhandene Gebäude um ca. 780 qm in Richtung Norden erweitert werden. In dem erweiterten Gebäudeteil ist auch die Auslieferung der Waren vorgesehen. Hierfür sind vor dem Gebäude entsprechende Rangierflächen erforderlich. Da die vorhandenen Grundstücksflächen für die geplante Erweiterung nicht ausreichen, wurde das an den Betrieb angrenzende Flurstück 141/27 hinzu erworben. Das auf diesem Grundstück stehende Gebäude „Am Damm 3“ wurde bereits abgerissen, die Fläche wird teilweise zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt und liegt im Übrigen brach.

Außerdem soll im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des Betriebes der Bedarf an Stellplätzen gedeckt werden. An der Buch- und Papierwarenhandlung an der Langen Straße sind einige Besucherstellplätze vorhanden. Weitere Stellplätze sind östlich und nordwestlich des Gebäudekomplexes vorgesehen. Für die Anlegung der letztgenannten Stellplätze soll das auf dem Flurstück 120/5 vorhandene Regenwasserrückhaltebecken zugeschüttet und in Richtung Norden zum Dunzelbach hin verlegt werden, denn die auf dem Betriebsgelände verbleibenden Freiflächen reichen für den Gesamtbedarf an Stellplätzen nicht aus.

Das bei der Herstellung von Stellplätzen auf dem Flurstück 120/5 zu verlegende Regenwasserrückhaltebecken wird an den geänderten Bedarf an Rückhaltevolumen angepasst, der sich durch die zusätzliche Versiegelung ergibt, und zukünftig nahe am Dunzelbach untergebracht. Hier liegt es dann im Wesentlichen in der Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 15 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Durch eine Beschränkung der in diesem Bereich zulässigen Nutzung auf „Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung“ soll die Grünzone am Dunzelbach auch für die Zukunft gesichert werden.

Der Flecken Ottersberg unterstützt die Bemühungen des Betriebes, am Markt bestehen zu können und die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und möglichst noch zu vermehren. Daher will er durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen baulichen Maßnahmen schaffen. Auf die bisher vorgesehene Aufweitung des Dunzelbachs zur Ergänzung der nördlich bereits hergestellten Seenlandschaft will der Flecken Ottersberg im Bereich des Flurstücks 120/5 verzichten, die geplante Wasserfläche soll zukünftig dem Mischgebiet zugeordnet werden.

Ein weiteres Ziel der Planänderung besteht in einer Erweiterung der zulässigen baulichen Nutzungen. In dem Gebäude „Lange Straße 2“ befand sich eine Arztpraxis, die verlegt wurde. Das Gebäude wurde durch die Gemeinde zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet und zwecks Wohnnutzung entsprechend umgebaut, die Wohnungen sind auf Dauer für eine allgemeine Wohnnutzung vorgesehen. Außerdem sind in den Obergeschossen einiger Gebäude im Planänderungsgebiet Wohnungen vorhanden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind jedoch in dem Gebiet MI 1 Wohnungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Wohnungen im Gebiet MI 1 erfolgte, um Immissionsschutzkonflikte zwischen der Druckerei und der Wohnnutzung bzw. Nutzungseinschränkungen für den Betrieb zu vermeiden. Sowohl die Druckerei als auch die Wohnungen liegen aber in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO) Diese planungsrechtlichen Voraussetzungen

---

werden auch von der Druckerei erfüllt. Sie hat im Übrigen bereits Rücksicht zu nehmen auf die an das Planänderungsgebiet angrenzenden Wohnungen, sodass sich durch die Zulassung von Wohnungen auch innerhalb des Gebietes MI 1 keine Verschärfung der Immissionssituation ergibt. Immissionskonflikte lassen sich im Bedarfsfall durch bauliche Maßnahmen mit lärmabschattender Wirkung vermeiden. Bisher sind keine Probleme zwischen der gewerblichen und der vorhandenen Wohnnutzung bekannt geworden. Da im Planänderungsgebiet das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt, werden seitens des Fleckens Ottersberg auch zukünftig keine gegenseitigen Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen erwartet. Wohnungen sind im Ortskern von Ottersberg erwünscht, damit auch nach Geschäftsschluss eine rege Nutzung des Gebietes gewährleistet werden kann. Außerdem möchte der Flecken Ottersberg möglichst vielen Menschen die Möglichkeit bieten, die im Zentrum vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen, um so den Kraftfahrzeugverkehr zu minimieren. Daher soll durch die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere die Flüchtlingsunterkunft und der in den Obergeschossen vorhandene Wohnungsbestand, der zurzeit nur Bestandsschutz genießt, auf Dauer gesichert werden.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ ist es also, Erweiterungsmöglichkeiten für den im Ortskern ansässigen Druckereibetrieb planungsrechtlich abzusichern. Hierfür sollen die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und zukünftig ausreichende Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Firma geschaffen werden. Die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen und die Regenwasserrückhaltung auf dem Flurstück 120/5 sollen konkret festgesetzt werden. Des Weiteren sollen im Planänderungsgebiet Wohnnutzungen allgemein zugelassen werden, um den Ortskern belebt zu halten und möglichst kurze Wege zwischen den Wohnstandorten und den Infrastruktureinrichtungen des Zentrums zu schaffen. In Anbetracht der Lage des Planänderungsgebietes im Ortskern von Ottersberg sollen ausreichende Möglichkeiten für eine langfristige Entwicklung und eine Nachverdichtung der baulichen Nutzung geschaffen werden; diesbezüglich wird neben einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auch die Grundflächenzahl erhöht und mit dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaß festgesetzt.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planänderungsgebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet gliedert sich in die Teilgebiete MI 1 und MI 3.

In das Gebiet MI 1 sind gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes auch Teilflächen des Gebietes MI 2 und des westlich angrenzenden Dorfgebietes (MD) mit einbezogen worden, in denen bisher eine relativ aufgelockerte Bebauung festgesetzt ist. Ziel ist es, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Druckerei auch eine bauliche Verdichtung im Plangebiet zu ermöglichen.

---

Im nordwestlichen Teil des Gebietes MI 1 sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Hier ist der überwiegende Teil der für den Druckereibetrieb erforderlichen Stellplätze vorgesehen, um in dem übrigen Bereich des Baugrundstücks kompakte Gebäudestrukturen und ausreichende Rangierflächen für die An- und Auslieferung von Rohstoffen und Waren sicherzustellen.

Die Abgrenzung des Gebietes MI 3 erfolgt zu dem Zweck, hier ausschließlich die Anlegung von privaten Anlagen zuzulassen, die für die Beseitigung des auf den Baugrundstücken im Planänderungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers benötigt werden. Im konkreten Fall soll hier das auf dem Flurstück 120/5 bereits vorhandene Regenwasserrückhaltebecken der Druckerei untergebracht und erweitert werden. Die drastische Einschränkung der zulässigen Nutzung sichert auch weiterhin die entlang des Dunzelbaches vorgesehene Grünzone. Durch die Festsetzung der Fläche als Baugebiet anstelle einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen können die verbleibenden Freiflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf das Baugrundstück angerechnet werden, was wiederum eine effektivere bauliche Ausnutzung des Grundstücks an anderer Stelle erlaubt. Da die Abgrenzung des Gebietes MI 3 zum Baugebiet MI 1 ausschließlich zur Gliederung der in dem Mischgebiet zulässigen baulichen Nutzungen dient und eine Absicherung der Grünzone unter Zulassung von zum Mischgebiet gehörenden Regenwasserrückhalte- oder -versickerungsanlagen zum Ziel hat und weil das Gebiet MI 3 nur einen untergeordneten Teil des gesamten Mischgebietes einnimmt, ist in diesem Fall die Festsetzung der Fläche als Mischgebiet trotz der sehr eingeschränkten zulässigen Nutzungen gerechtfertigt.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Dies betrifft sowohl die Vergnügungsstätten, die in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes allgemein zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), als auch um Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise auch außerhalb dieser Gebiete zulässig sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO). Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und wird – unter Anpassung der Nummerierung an die derzeit geltende Fassung der BauNVO – entsprechend übernommen. Das Ziel des Fleckens Ottersberg, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt und das örtliche Erscheinungsbild im Ortskern zu sichern bzw. zu steigern, die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe zu erhalten und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist unverändert geblieben. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, da sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben und somit zu einer Strukturveränderung des Ortskernes führen können. Darüber hinaus findet durch Vergnügungsstätten ein Verdrängungsprozess zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes statt. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Ortskern vorhanden bzw. zulässig sind, bleiben Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO im Änderungsgebiet gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Um die zur Verfügung stehenden Flächen effektiv nutzen zu können und sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen, ist eine Verdichtung der baulichen Nutzung vorgesehen.

---

Hierfür wird in dem gesamten Planänderungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6, also das für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Höchstmaß, festgesetzt. So kann eine ausreichende Erweiterung der Druckerei sichergestellt werden, auch für die beiden übrigen Gebäude werden dadurch noch Anbauten ermöglicht. Zulässig sind wie bisher Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 11,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (siehe auch örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Um für eine gewerbliche Nutzung zusammenhängende Gebäudekomplexe in ausreichender Größenordnung errichten zu können, ist entsprechend der bisherigen Festsetzung im MI 1-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Durch das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, die der Lage des Planänderungsgebietes im Ortskern von Ottersberg angemessen ist.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann wie bisher verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Firsthöhe, also die maximale Gebäudehöhe, ausreichend definiert ist.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind zum Teil an die vorhandenen Gebäude angepasst, sodass diese insgesamt planungsrechtlich abgesichert sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichende Möglichkeiten zur Gestaltung der Grundstücksnutzung.

### **3.2.4 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche**

Entlang der Grundstücksgrenze des Dunzelbaches ist ein 5 m breiter Räumstreifen nachrichtlich übernommen worden, der von jeglicher Bebauung und von Anpflanzungen freizuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung durchführen zu können. Bei einer Einzäunung des Grundstücks ist eine Durchfahrt für die Räumfahrzeuge einzurichten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.2.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurden innerhalb des Planänderungsgebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die Pflanzmaßnahmen sind durch textliche Festsetzungen konkretisiert worden. Diese Anpflanzungen dienen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vorbereitet wurden. Auf Grund der geplanten Erweiterung der Druckerei können diese festgesetzten Pflanzungen nicht mehr erhalten bzw. umgesetzt werden. Die Pflanzmaßnahmen sollen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 neu geregelt bzw. verlegt werden.

---

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendende Qualität ist Heister, 1 x verpflanzt mit einer Höhe von 100 – 125 cm.

Zudem sind auf den Flurstücken 141/27, 141/28 und 120/5 insgesamt 6 Bäume anzupflanzen. Dabei sind alte, lokal verbreitete Obstsorten zu verwenden. Die Anpflanzung der Bäume entspricht den Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, die Standorte der Anpflanzungen werden jedoch nicht mehr konkret vorgegeben, sondern können den betrieblichen Anforderungen der Druckerei entsprechend auf den Flurstücken 141/27, 141/28 und 120/5 gewählt werden.

Auswahl der zu verwendenden Arten: Jacob Lebel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Schöner aus Boskoop, Gravensteiner, Glockenapfel, Horneburger und Atländer Pfannkuchen, James Grieve, Purpurroter Cousinot und Winterprinz. Die zu verwendende Qualität ist Hochstamm mit einem Stammumfang von 8 – 10 cm.

Die neuanzulegenden Stellplatzflächen sollen durch Laubbäume gegliedert werden. Dabei ist je 12 Stellplätzen ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Qualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 12 – 14 cm.

### **3.2.6 Erhalt von Bäumen**

Im Planänderungsgebiet sollen 3 ortsbildprägende Bäume erhalten werden. Hierbei handelt es sich in der südwestlichen Ecke des Planänderungsgebietes um die Linde, die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt wurde und an der östlichen Plangebietsgrenze um eine Kastanie und eine große Magnolie. Dadurch soll auch zukünftig eine Durchgrünung des Ortskernes beibehalten werden. Diese Laubbäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 dauerhaft zu erhalten. Ist der Baum abgängig, ist er durch einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen, um Schäden an den Bäumen zu vermeiden.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 getroffen wurden, werden unverändert übernommen, um ein möglichst einheitliches Ortsbild zu erreichen und um im Sinne des Umweltschutzes auf den großflächigen gepflasterten Flächen die Versickerung eines Teils des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um folgende Gestaltungsvorschriften:

#### *1. Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

## 2. Firsthöhen

Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe ist in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, bestimmt.

## 3. Oberflächenbeläge

Für die Flächen der Kfz-Stellplätze sind nur großfugige und wasserdurchlässige Materialien zulässig.

### 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im August 2015
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)
- Landschaftsplan Flecken Ottersberg (1995)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008)

### Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Der *Landschaftsrahmenplan* trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

#### Karte I: Arten und Biotope

Die überwiegenden Vegetationsstrukturen im Planänderungsgebiet sind in ihrer Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt und besitzen nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im westlichen Bereich des Änderungsgebietes ist an einem Regenrückhaltebecken ein Weidengebüsch vorhanden, welches eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften hat. Die umliegenden Gehölzstrukturen sind von geringer Bedeutung.

#### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet ist der Siedlung zugeordnet und besitzt daher eine geringe Bedeutung.

#### Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Keine Aussage zum Planänderungsgebiet.

Karte III b: Wasser- und Stoffretention

Keine Aussage zum Planänderungsgebiet. Der unmittelbar nördlich angrenzende Dünzelbach wird als naturferner Bach eingestuft.

Karte IV: Zielkonzept

Die Karte Zielkonzept sieht für das Planänderungsgebiet die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit einem hohen Anteil an Vegetationselementen vor.

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

Die Karte stellt für den Änderungsbereich eine nachrichtliche Übernahme von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dar.

Der *Landschaftsplan* beschreibt folgende Entwicklungsziele für diesen Bereich:

- Ergänzung des Baumbestandes an der „Grünen Straße“, „Langen Straße“ und „Am Damm“
- Erhalt von bestehenden Obstgärten im Ortskern
- Entsiegelung von Versickerungstreifen
- Erhaltung und Pflege des vorhandenen Laubbaumbestandes

Die genannten Ziele stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

**Bestand**

Durch die Lage im Ort und den vorhandenen Bebauungen ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits teilweise vorbelastet und somit überwiegend von geringer Bedeutung. Der westliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt und stellt eine Freifläche im Ort dar. Das gesamte Änderungsgebiet ist mit dem Bebauungsplan Nr. 15 vollständig überplant. Aufgrund der Bebauungen, Versiegelungen und Nutzungen kann im Ort bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt auch das Schutzgut Klima/Luft als bereits leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Jedoch wirken sich die umliegenden Hausgärten und Freiflächen positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der überwiegenden Bebauung handelt es sich im Änderungsbereich um Böden, die die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bereits vollständig verloren haben. Im Bereich des ehemaligen Gartens sowie auf der landwirtschaftlichen Weidefläche sollten die genannten Funktionen noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Die ursprünglich vorkommende Bodenart ist nach der Bodenübersichtskarte (1:50.000) von Niedersachsen im südlichen Änderungsbereich der Podsol und im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche, des ehemaligen Gartens sowie der Stellplätze der Gley-Podsol.

Die überbauten und versiegelten Flächen sind bereits vollständig überprägt und haben jegliche Funktionen verloren. Auf den noch unbebauten Flächen ist aufgrund der Lage im Ort sowie der Nutzung von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen,

welcher vom ursprünglichen Ausgangszustand abweichen sollte. Bei den vorgefundenen Böden handelt es sich nicht um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Das derzeit anfallende Niederschlagswasser versickert im Bereich des Gartens und der landwirtschaftlichen Fläche direkt vor Ort. Die überbauten Bereiche sind zum einen dem städtischen Regenwasserkanalnetz angeschlossen oder entwässern in das westlich vorhandene Regenwasserrückhaltebecken. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

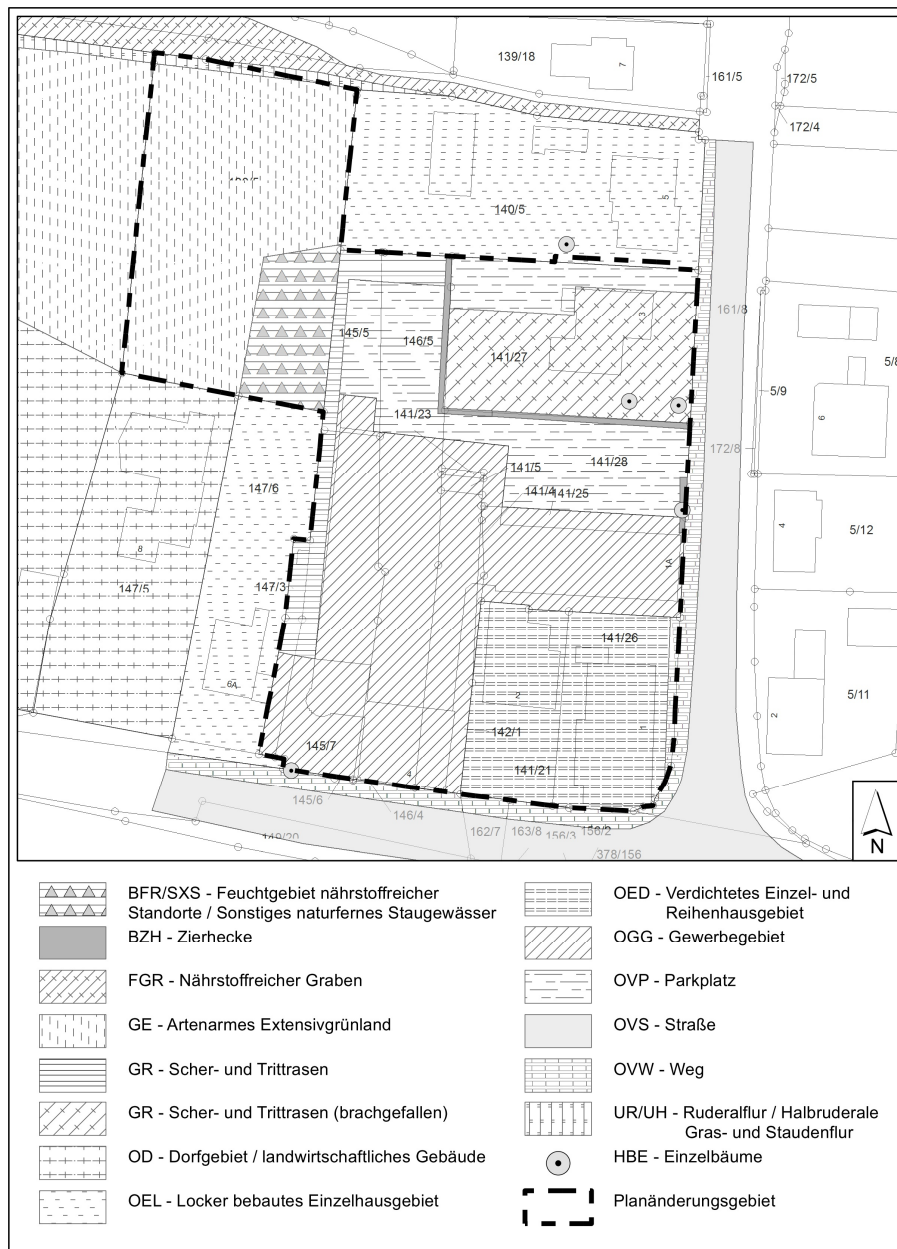


Abb. 4: Biotoypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

---

Das Planänderungsgebiet ist bereits überwiegend mit einem Druckerei-Betrieb (OGG) sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen (OED) überbaut und versiegelt. Im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes ist zudem ein Parkplatz (OVP) vorhanden. Direkt daran angrenzend ist zum ehemaligen Hausgarten eine Hainbuchen- bzw. Feldahornhecke vorhanden. Der ehemalige Hausgarten besteht überwiegend aus einem Scher- und Trittrasen, welcher in der Zwischenzeit brachgefallen ist. Ansonsten sind in diesem Bereich Ziergehölze oder ein temporärer Parkplatz vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des Mischgebietes 1 sind 5 jüngere Obstbäume vorhanden. Im westlichen Bereich des Änderungsgebietes sind ein feuchtes Weidengebüsch mit einem Regenrückhaltebecken (BFR/SXS) sowie ein extensives Grünland (GE) mit Weidenutzung vorhanden. An der „Langen Straße“ ist ein Lindenbaum, an der Straße „Am Damm“ eine Kastanie und im Bereich des ehemaligen Hausgartens sind eine Zierkirsche und eine Magnolie vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes und der Weidefläche ist das Änderungsgebiet eher von geringer bis mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse sind jedoch aufgrund des Druckereibetriebes bzw. dem An- und Abtransport von Waren als hoch anzusehen.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da das Planänderungsgebiet bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 einschließlich der 1. Änderung bebaut werden kann. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen höheren Versiegelung/Bebauung fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit und den Versiegelungen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von den Hausgärten, Freiflächen und Grünstrukturen deutlich reduziert.

Mit der zukünftig möglichen Erhöhung der Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung im Bereich des bisherigen Gartens und der landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich nicht mehr direkt vor Ort versickern und wird stattdessen entweder im nördlichen Änderungsgebiet über eine Regenwasserrückhaltung dem Dunzelbach oder dem bestehenden Regenwasserkanalnetz hinzugeführt. Somit steht das anfallende Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung und es entstehen für das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen, die aufgrund der eher geringen Flächengröße nicht als erheblich zu bezeichnen sind.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung von 5 Obstbäumen, Schnitthecken und von Ziergehölzen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Erhaltung von drei Einzelbäumen (Linde, Kastanie und Magnolie) können die entstehenden Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden. Die vorhandenen Obstbäume sowie ein Teilbereich der Schnithecke stammen aus Anpflanzungsmaßnahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 – 1. Änderung „Hinter den Höfen“ und die-

nen zur Deckung des damaligen Ausgleichbedarfes (Anpflanzungen von ca. 160 m<sup>2</sup> Schnitthecke und 6 Obstbäumen).

Diese Anpflanzungen widersprechen jedoch der zukünftigen Bebauung des Planänderungsgebietes und können nicht erhalten werden. Um den Ausgleichsbedarf auch zukünftig zu decken, werden im Bereich der Stellplätze und an der Straße „Am Damm“ neue Schnitthecken von insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup> angelegt. Des Weiteren wird die Festsetzung getroffen, dass im Planänderungsgebiet insgesamt 6 Obstbäume zu pflanzen sind. Dahingehend wird der damalige Ausgleich weiterhin gewährleistet.

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietes der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Planänderungsgebiet beschränkt sich auf ca. 8.900 m<sup>2</sup>, die zukünftig zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit dem geplanten Vorhaben werden die damals anzupflanzenden Obstbäume und Schnitthecke in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überplant. Diese überplanten festgesetzten Maßnahmen werden jedoch in Verbindung mit neuen Anpflanzungsflächen sowie der Anpflanzung von 6 Obstbäumen im Planänderungsgebiet kompensiert.

### **Artenschutz**

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

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

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen eher unwahrscheinlich. Die vorhandenen Gehölze gaben keine Hinweise auf Spalten, Risse oder abstehende Rinde. Ein Abriss von Gebäuden ist derzeit nicht vorgesehen, sodass eine Tötung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können dahingehend ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Der zu entfernende Baum- bzw. Gehölzbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend ist eine Tötung von Vögeln mit dem geplanten Vorhaben auszuschließen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Im Änderungsgebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches für Amphibien einen potentiellen temporären Lebensraum in Verbindung mit dem nördlichen Dünzel-

bach darstellt kann. Ein signifikant hohes Vorkommen ist eher nicht zu erwarten. Um eine Tötung von Amphibien ausschließen zu können, ist das Regenrückhaltebecken vor Beginn der Bauarbeiten von einem fachkundigen Biologen zu untersuchen und es sind ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Auswirkungen auf weitere besonders oder streng geschützte Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Mit den Überbauungen des ehemaligen Hausgartens und der landwirtschaftlichen Fläche werden potentiell geeignete Jagdgebiete für Fledermäuse überplant. Dennoch verbleiben in umliegender Umgebung ausreichend weitere Flächen, sodass eine Störung der ökologischen Funktion ausgeschlossen werden kann. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Die Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl geeigneter Habitate und im Planänderungsgebiet werden neue Lebensräume geschaffen, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Ein Vorkommen von Amphibien im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens ist nicht gänzlich auszuschließen. Durch die ggf. durchzuführenden Schutzmaßnahmen vor Baubeginn und die Anlage eines neuen Regenwasserrückhaltebeckens im nördlichen Änderungsgebiet kann eine Störung der ökologischen Funktion ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf weitere besonders oder streng geschützte Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)**

##### Säugetiere

Im Planänderungsgebiet sind keine potentiell geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 3 BNatSchG.

##### Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. In der Umgebung verbleiben ausreichende Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Nähe zum geplanten Vorhaben. Zudem werden neue Lebensräume geschaffen, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Durch die Neuanlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im nördlichen Bereich wird für die potentiell vorkommenden Amphibien ein neuer Lebensraum geschaffen, wel-

cher in direkter Nähe zum Dunzelbach entsteht. Dahingehend kann die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleiben. Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von weiteren besonders oder streng geschützten Arten ist innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

#### **Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. bzw. 29.02., durchzuführen sind und dass das Regenwasserrückhaltebecken vor Baubeginn von einem fachkundigen Biologen auf das Vorkommen von Amphibien zu untersuchen ist und ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen sind.

#### **Hinweis:**

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

### **3.5 Immissionsschutz**

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden entsprechend der vorhandenen Nutzung (Druckerei, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte, Wohnungen) und der Zielsetzung des Fleckens Ottersberg auch zukünftig als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Bereits im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde bei einer Messung der von der Druckerei ausgehenden Lärmemissionen durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle festgestellt, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete eingehalten wurden. Seither haben sich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb nicht verändert. Bei der vorgesehenen Erweiterung der Druckerei ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte auch weiterhin eingehalten werden.

Wie unter Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ bereits erwähnt, sollen zukünftig auch im südlichen Bereich des Planänderungsgebietes Wohnungen zugelassen bzw. deren Bestand auf Dauer gesichert werden. Sowohl die Druckerei als auch die Wohnungen liegen in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die dem Mischgebiet

---

entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen werden von der Druckerei erfüllt. Sie hat im Übrigen bereits Rücksicht zu nehmen auf die an das Planänderungsgebiet angrenzenden Wohnungen, sodass sich durch die Zulassung von Wohnungen auch innerhalb des Gebietes MI 1 keine Verschärfung der Immissionssituation ergibt. Bisher sind keine Probleme zwischen der gewerblichen und der vorhandenen Wohnnutzung bekannt geworden und werden seitens des Fleckens Ottersberg auch zukünftig nicht erwartet.

Immissionskonflikte, die sich bei der geplanten Erweiterung der Druckerei eventuell durch den Lieferverkehr oder durch größere Stellplatzflächen ergeben können, lassen sich im Bedarfsfall durch bauliche Maßnahmen mit lärmabschattender Wirkung vermeiden. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem ein ganz konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt, woraus die zu erwartenden Schallimmissionen gesichert prognostiziert werden könnten, lassen sich mögliche Immissionsprobleme nicht auf der Ebene der Bauleitplanung lösen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 setzt lediglich einen Rahmen, der auch Nutzungen durch Betriebe mit anderen Betriebsabläufen oder Anordnungen baulicher Anlagen ermöglicht. Daher sind die Schallimmissionen und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen jeweils verbindlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes wird das bisher festgesetzte Dorfgebiet zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Da der Schutzanspruch von Dorfgebieten und Mischgebieten in Bezug auf Emissionen und Immissionen sehr ähnlich ist, ist eine Verschärfung der Immissionssituation nicht zu erwarten. Da der Bebauungsplan nur einen rechtlichen Rahmen für die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen setzt, müssen die Auswirkungen der vorgesehenen Baumaßnahmen in dem dafür jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Östlich des Änderungsgebietes verläuft die L 132, südlich die L 154, von denen Verkehrslärmemissionen auf das Änderungsgebiet einwirken. Nach der Verkehrsmengenkarte aus der Straßenverkehrszählung 2010 wurde für diese Streckenabschnitte eine Verkehrsbelastung von DTV = rd. 5.100 Kfz/24h auf der L 132 und 4.600 Kfz/24h auf der L 154 ermittelt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ wurden für die Gebäude an der L 132 die aus dem Verkehr zu erwartenden Schallbelastungen berechnet. Seinerzeit wurden die in der "Verkehrsuntersuchung Ottersberg" des Fleckens Ottersberg (1989) für diesen Streckenabschnitt angegebene Verkehrsbelastung von DTV= 6.950 Kfz/24h zu Grunde gelegt. Nach DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) wurden für diese Verkehrsbelastung bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h Mittelungspegel von  $L_m=61,5$  dB (A) am Tag und 52,5 dB (A) in der Nacht berechnet. Aus der Straßenverkehrszählung 2010 ergibt sich für diesen Streckenabschnitt eine deutliche Entlastung gegenüber den Verkehrsmengen im Jahr 1989. Es ist zwar immer noch zu erwarten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005, Teil 1 von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts an der L 132 geringfügig überschritten werden, auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Anordnung und Gestaltung von Gebäuden und Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen) wird aber nach wie vor verzichtet, da der Bereich bereits bebaut ist und durch die Änderung des Bebauungsplanes keine neuen bzw. schutzwürdigeren Bauflächen geschaffen werden. Für die zukünftige Bebauung im Änderungsbereich (Erweiterungen, Neubauten) ist im Bedarfsfall im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen nachzuweisen, ob baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich wird.

### **3.6 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt wie bisher über die Straßen „Lange Straße“ (L 154) und „Am Damm“ (L 132). An beiden Straßen sind bereits Zu- und Abfahrten für die Grundstücke vorhanden. Die beiden Straßen können den zu erwartenden Verkehr ohne Probleme aufnehmen.

Das Verkehrsaufkommen des Druckereibetriebes wird sich nicht wesentlich verändern. Die geplanten baulichen Erweiterungen sind für eine seit längerer Zeit erforderliche Umstrukturierung des Betriebes, die Umstellung der Logistik und die Aufstellung neuer Maschinen notwendig. Zusätzliche Arbeitsplätze sind derzeit nicht vorgesehen. Auch in den übrigen Gebäuden sind keine wesentlichen Veränderungen der Nutzung geplant, die erheblichen Mehrverkehr mit sich bringen würden. Insofern sind keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastungen im Bereich des Knotenpunktes „Lange Straße“ / „Am Damm“ zu erwarten.

### **3.7 Kampfmittelbelastung**

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planänderungsgebiet vorliegt. Eine weitergehende Gefahrenerforschung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aber nicht empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **3.8 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.9 Kosten**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Flecken Ottersberg keine Kosten.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden. Die Löschwasserversorgung erfolgt grundsätzlich über die Wasserversorgungsleitungen und wird vom Flecken Ottersberg sichergestellt.

---

- **Abwasserbeseitigung**

*Schmutzwasserbeseitigung*

Das im Planänderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Ottersberg abgeleitet. Das Schmutzwasser kann in der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten / Ottersberg gereinigt werden.

*Oberflächenwasserbeseitigung*

Die Beseitigung des im Planänderungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt für den Druckereibetrieb zurzeit über ein Regenwasserrückhaltebecken nordwestlich des Planänderungsgebietes und die anschließende gedrosselte Weiterleitung in den Dunzelbach. Für Erweiterungen des Betriebes wird eine Vergrößerung des Rückhaltebeckens erforderlich. Die Oberflächenentwässerung auf den anderen Grundstücken erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken bzw. durch den bestehenden Anschluss an den Regenwasserkanal. Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Ottersberg, den 02. Mai 2016

.....  
gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.