



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 152  
„Königsberger Straße 4-6“  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Flecken Ottersberg**

Ortschaft Ottersberg

- Abschrift -

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben .....	5
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen .....	5
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise .....	13
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.5	Verkehrsfläche .....	13
7.6	Flächenübersicht.....	13
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	14
9.2	Ver- und Entsorgung.....	18
9.3	Verkehr .....	18
9.4	Immissionsschutz.....	18
9.5	Wasserwirtschaft.....	19

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat des Flecken Ottersberg in seiner Sitzung am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Königsberger Straße 4 und 6“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, 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 § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 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 unterschreitet die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Im näheren Umfeld sind keine Bauleitplanungen vorhanden, welche mitzurechnen wären.

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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan den wohnbaulichen Bestand im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen 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 direkten Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. In einer Entfernung von ca. 150 m südlich des Plangebietes befindet sich ein FFH-Gebiet (EU-Kennzahlen 2820-301), welches durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

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 planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie dessen Ergänzung durch Hinterliegerbebauung 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 § 13a 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 Vermessungsbüro Ehrhorn Vermessung, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt worden.

## **3. GELTUNGSBEREICH**

Der etwa 2.210 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich westlich angrenzend an die Königsberger Straße, südlich der Stettiner Straße und östlich der Breslauer Straße. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortes Ottersberg, welcher ein Grundzentrum ist. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet)

#### 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

##### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm 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.

##### 4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen. Südlich, in ca. 150 m Entfernung, befindet sich ein *Natura 2000-Gebiet*. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wiestetal, Glindbusch Borchelsmoor“ mit den EU-Kennzahlen 2820-301.

Der textliche Teil des LROP 2017 beinhaltet folgende Grundsätze und Ziele, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

## 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

**2.1 02** „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden [...]“

⇒ In Ottersberg stehen Infrastrukturen für die Daseinsvorsorge zur Verfügung. So sind neben mehreren Supermärkten und Discountern, die Dinge des täglichen Bedarfs bereitstellen auch weitere Einkaufsmöglichkeit im Ort Ottersberg zu finden.

**2.1 05** „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

⇒ Ottersberg ist im RROP, wie im Kapitel 4.1.2 noch gezeigt wird, als Grundzentrum im zentralörtlichen System vermerkt. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz des Landesraumplanung.

**2.1 06** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. [...]“

⇒ Der Geltungsbereich ist im Innenbereich des vorhandenen Siedlungsgebietes gelegen. Diese Planung soll den baulichen Bestand planungsrechtlich sichern und eine Nachverdichtung ermöglichen. Somit wird der Grundsatz berücksichtigt.

## 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

**2.2 03** „Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

⇒ Ottersberg ist im RROP, wie nachfolgend noch gezeigt wird, als Grundzentrum im zentralörtlichen System vermerkt. Entsprechend ist die Planung im Einklang mit diesem Ziel der Landesraumordnung.

### 3.1.3 Natura 2000

**3.1.3 01** *Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.*

Ein *Natura 2000 - Gebiet* befindet sich südlich des Ortes Ottersberg. Auch wenn das *Natura 2000-Gebiet* sehr nah an der Ortsgrenze liegt, weist das Plangebiet mit ca. 150 m einen deutlichen Abstand zu diesem FFH-Gebiet auf. Darüber hinaus existiert bereits Wohnbebauung südlich des Plangebietes, welche deutlich dichter am FFH-Gebiet gelegen ist. Das Ziel der Landesraumordnung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

## 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Verden 2016 wiedergegeben. Außerdem werden die Ziele und Grundsätze der 1. Änderung, welche seit dem 21.08.2020 in Kraft getreten ist, ebenfalls berücksichtigt.

Die Ziele aus dem Textteil des RROPs werden dabei in **fett** und kursivem formatierten Schriftbild, die Grundsätze nur in kursivem Schriftbild wiedergegeben. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, so dass Bauleitpläne entsprechend anzupassen sind. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der unten ausschnittsweise abgebildeten Zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 wird Ottersberg und somit auch das Plangebiet als *Zentrales Siedlungsgebiet* und *Grund-*

zentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ deklariert. Die L 168 führt durch das Zentrale Siedlungsgebiet und ist als Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung vermerkt.

Die zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des RROP Verden enthält keine Inhalte die den Geltungsbereich des Plangebietes betreffen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP Verden 2016; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden**, enthält im Textteil folgende für die vorliegende Planung relevanten raumordnerischen Zielvorgaben.

## 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

### 2.1 02 „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. [...]“

⇒ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden zentralen Siedlungsgebietes.

### 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 vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden zentralen Siedlungsgebietes. Im Zuge der vorliegenden Planung werden keine Flächen im Außenbereich beplant. Somit ist die Planung im Sinne des Ziels der Regionalen Raumordnung.

### 2.1 11 „Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt:

- Achim
- Dörverden
- Langwedel
- Ottersberg
- Samtgemeinde Thedinghausen“

⇒ Die Planung hat zum Ziel die Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Gebäudes zu legitimieren. Im Plangebiet und im Umfeld befindet sich bereits

Wohnbebauung. Außerdem ist das Plangebiet selbst von geringer Größe. Aus den vorgenannten Gründen, wird nicht davon ausgegangen, dass diese Planung mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ in Konflikt steht.

### 3.1.3 **Natura 2000**

#### 3.1.3 01 **„In der zeichnerischen Darstellung sind Vorranggebiete Natura 2000 dargestellt. Diese Gebiete sind in den kreisweiten Biotopverbund zu integrieren und im Sinne der FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie zu sichern und zu entwickeln.“**

⇒ In etwa 150 m südlich Richtung befindet sich ein FFH-Gebiet („Wiestetal, Glindbusch Borchelsmoor“ mit den EU-Kennzahlen 2820-301). Dieses FFH-Gebiet wird durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt.

### 3.2.3 **Landschaftsgebundene Erholung**

#### 3.2.3 04 **„Gebiete mit Bedeutung und Eignung für die Erholung sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete für Erholung dargestellt.“**

⇒ Ebenfalls in ca. 150 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung. Aufgrund des Abstandes und der bestehenden Wohnbebauung zwischen Plangebiet und Vorbehaltsgebiet wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

### 3.2.4 **Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz**

#### 3.2.4 10 **„In der zeichnerischen Darstellung sind für Wümme, Weser, Aller und Gohbach die Überschwemmungsgebiete als Vorranggebiet Hochwasserschutz festgelegt. Gebiete, die mit niedriger Wahrscheinlichkeit überflutet werden können (HQ-100-Gebiete), sind als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt.“**

⇒ Südlich, ca. 150 m vom Plangebiet entfernt, befinden sich laut den Umweltkarten Niedersachsen zwei überlagernde vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (siehe Abbildung 4). Zum einen das Überschwemmungsgebiet „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ (Identifikationsnummer: 575) und zum anderen das Überschwemmungsgebiet „Wieste“ (Identifikationsnummer: 800). Die vorliegende Planung steht nicht im Konflikt mit dem Ziel bzw. dem Grundsatz der Raumordnung. Außerdem tangiert das Plangebiet nicht die Grenzen der Risikogebiete HQ100 sowie HQ/HWextrem.



Abb. 4: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Niedersachsen; Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

#### 4.1.3 Straßenverkehr

##### 4.1.3 03 In der zeichnerischen Darstellung sind dargestellt: [...] Bestehende Landes- und Kreisstraßen als Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung.

⇒ In ca. 180 m nördlich des Plangebietes verläuft die L 168, welche als Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung gekennzeichnet ist. Dieses wird durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt.

Die 1. Änderung des **Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 des Landkreises Verden**, enthält im Textteil für die vorliegende Planung folgende relevante raumordnerische Zielvorgabe:

#### 3.1.2 Natur und Landschaft

##### 3.1.2 01 „Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete Natur und Landschaft sind zu sichern und zu entwickeln. Die in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen gesichert und entwickelt werden.“

⇒ Ein Vorranggebiet Natur und Landschaft befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 150 m. Entsprechend dieser Entfernung wird von keiner Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die Planung ausgegangen.

Darüber hinaus enthält die 1. Änderung keine weiteren für die vorliegende Planung relevanten Zielvorgaben.

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist das gesamte Plangebiet und die nähere Umgebung als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und somit ist die Planung ganz im Sinne der gemeindlichen Entwicklungsabsicht für diesen Bereich.

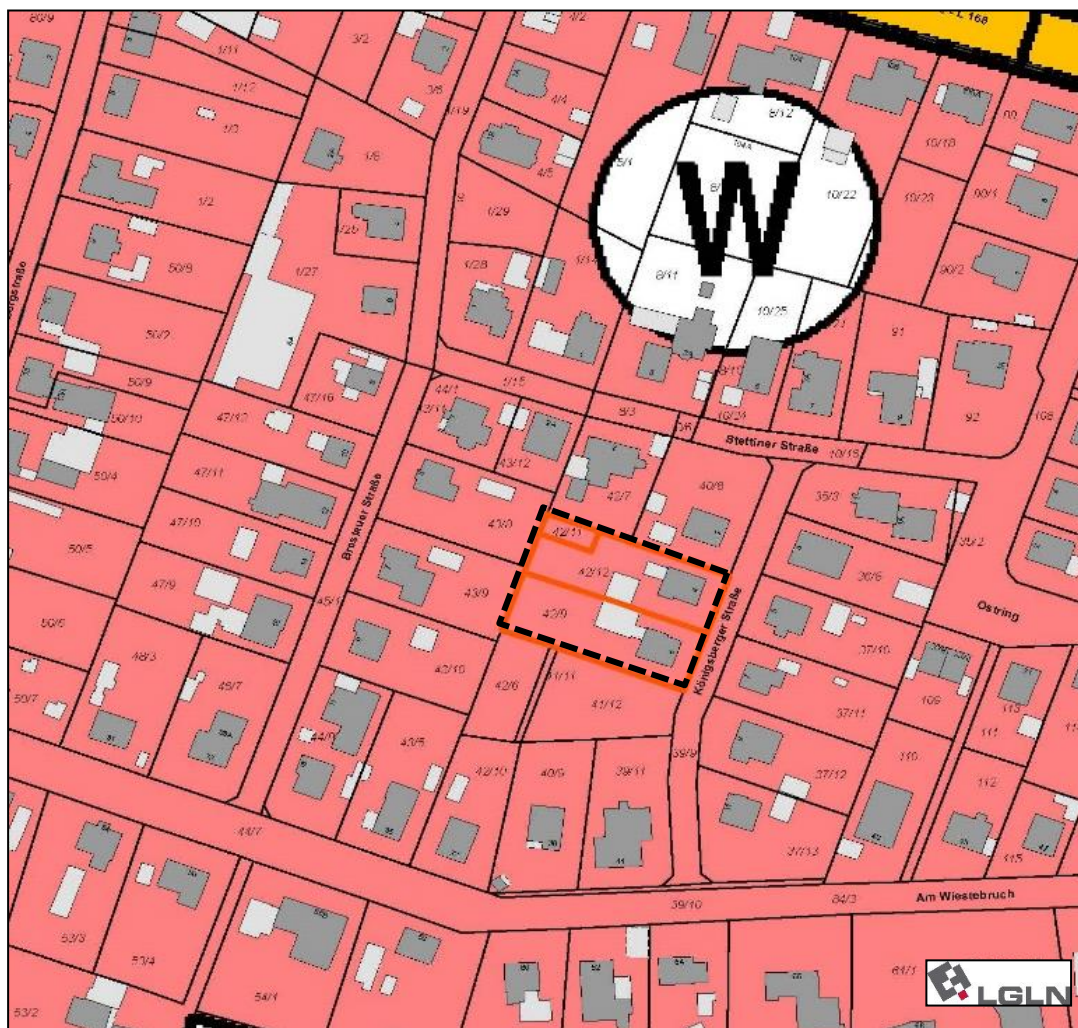


Abb. 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Fleckens Ottersberg (Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet)

## 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im unmittelbaren Umfeld der vorliegenden Planung befinden sich zwei verbindliche Bauleitplanungen. Zum einen der Bebauungsplan Nr. 4 „Hambergen“, welcher 1967 rechtskräftig wurde und der Bebauungsplan Nr. 128 „Grosse Straße – Ost“ der 2012 in Kraft trat.

Der Bauleitplan Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 5,21 ha. Es ist ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und eine *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz* festgesetzt. Im Plangebiet sind Bereiche mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,3. Der Großteil des Plangebietes hat eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 festgesetzt. Es sind im gesamten Plangebiet zwingend zwei *Vollgeschosse* festgesetzt. Darüber hinaus sind nur *Einzel- und Doppelhäuser* in *offener Bauweise* als zulässig festgesetzt. Zudem ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Pfeile, welche die Firstrichtung festlegt, vorgegeben. Die Position der Gebäude wird durch die *überbaubare Grundstücksfläche* festgelegt, indem *Baugrenzen* und *Baulinien*

zeichnerisch in Form von Baufenstern festgesetzt werden. Die Baulinien sind so festgesetzt, dass die Bebauung zwingend straßenorientiert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Grosse Straße – Ost“ regelt eine Plangebietsgröße von 0,86 ha. Der Plan unterteilt das Gebiet in zwei Mischgebiete (MI). MI 1 ist mit einer GRZ von 0,4, einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,8 und einem Höchstmaß von 2 *Vollgeschossen* definiert. Außerdem sind die Gebäude in *offener Bauweise* anzulegen. MI 2 wird gekennzeichnet durch eine GRZ von 0,3, einem Höchstmaß von einem *Vollgeschoss*, einer *offenen Bauweise* und einer ausschließlichen Zulässigkeit von *Einzelhäusern* mit maximal zwei Wohneinheiten. Der Bebauungsplan hat ebenso wie der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherstellung einer Nachverdichtung zum Ziel und erlaubt eine Bebauung in zweiter Reihe. Des Weiteren wurde eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Bebauungsplan Nr. 128 festgesetzt. Diese beinhaltet gestalterische Festsetzung zur Dachneigung und Dacheindeckung sowie zur maximalen Höhe der Erdgeschossfußböden.

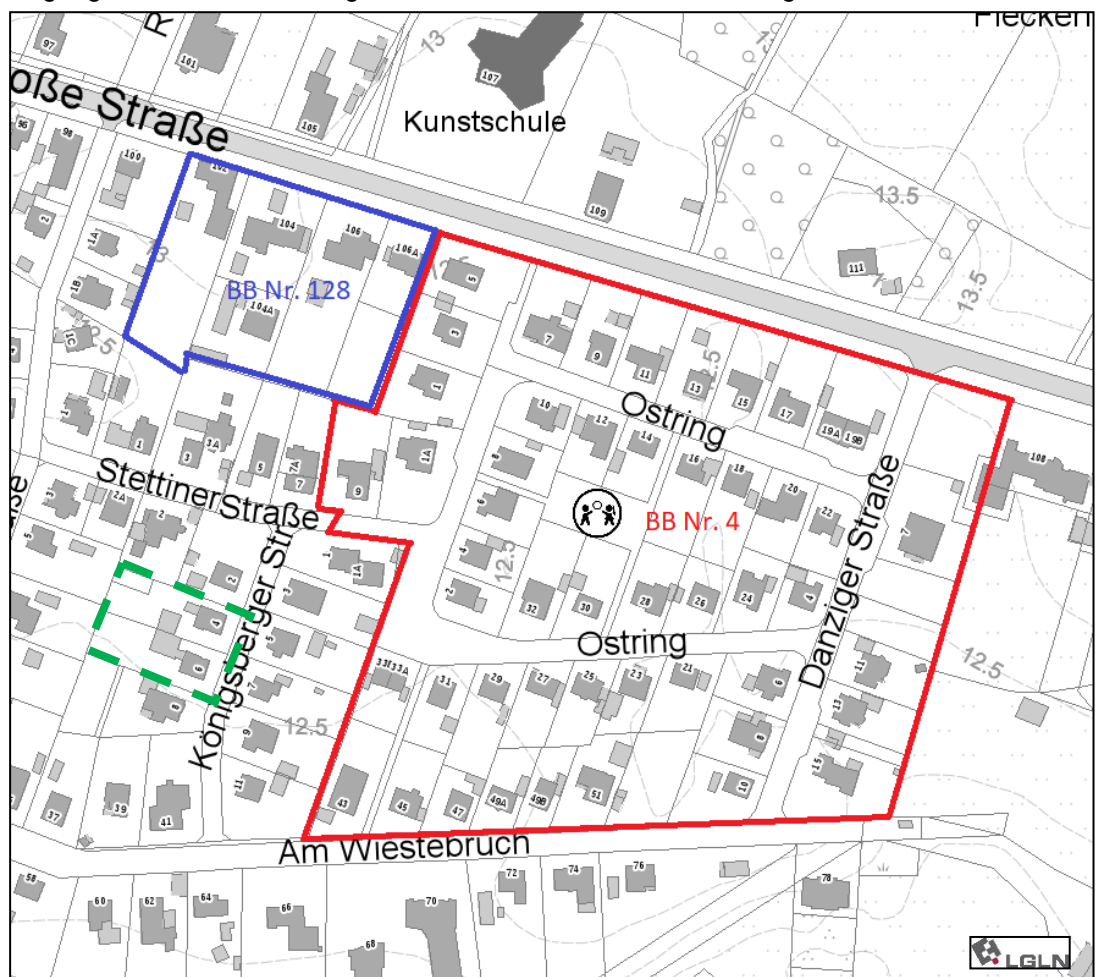


Abb. 6: Ausschnitt der Umweltkarte Niedersachsen mit eingezeichneten verbindlichen Bauleitplänen; Plangebiet grün gestrichelt

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet wird durch die zwei straßenorientierten Wohnhäuser auf den zwei Grundstücken mit Garten städtebaulich geprägt. Mittig befindet sich pro Grundstück jeweils ein Nebengebäude, die aneinander angrenzen. Auf der straßenabgewandten Seite im Nordwesten befinden sich weitere einzelne Nebengebäude.

Östlich wird der Geltungsbereich durch die Königsberger Straße begrenzt. Südlich sowie nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Westlich befinden sich ebenfalls mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke entlang der Breslauer Straße, deren Gärten direkt an das Plangebiet anschließen.

Das räumliche Umfeld des Plangebietes wird durch wohnbauliche Strukturen geprägt. Diese meist Einzel- oder Doppelhäuser sind straßenseitig und meist in der ersten Reihe ausgehend von den Straßen angeordnet. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 128 befindet sich eine Hinterliegerwohnbebauung, ebenso wie westlich des vorliegenden Plangebietes in der Nähe der Bergstraße und südlich des Plangebietes Am Wiestebruch 55a.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Bei der turnusmäßigen Besichtigung von Vertretern des Landkreises ist aufgefallen, dass auf diesem Grundstück ein Gebäudekörper unerlaubterweise bewohnt wird, der als Nebengebäude eingestuft wird. Das Gebäude kann außerdem nicht einfach als Hauptgebäude umgenutzt werden, da sich dieses nicht nach § 34 BauGB einfügen würde, weil es das erste Hauptgebäude in zweiter Reihe wäre. Da die Bewohner bereits seit mehreren Jahrzehnten dieses Gebäude bewohnen und sie dieses Gebäude energetisch saniert haben, möchte die Gemeinde diese Nutzung nachträglich erlauben. Dieser Umstand ist nur durch eine Bauleitplanung zu legitimieren. Die vorliegende Planung ist zudem eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche der städteplanerischen Maxime des Flecken Ottersberg entspricht. Die vorliegende Planung ist somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB, da nicht unbebaute Flächen überplant werden, sondern bereits bebaute Flächen im Innenbereich.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dafür sorgen, dass in dem energetisch sanierten Nebengebäude in zweiter Reihe eine Wohnnutzung möglich ist.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden und stimmt der bestehenden Nutzung im Plangebiet und der der angrenzenden Grundstücke überein.

Innerhalb dessen werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit höheren Verkehrsaufkommen und/oder höheren Platzbedarf einhergehend. Daher entsprechen diese Nutzungen nicht dem gemeindlichen Entwicklungswillen für diesen Bereich. Darüber hinaus gibt es innerhalb des Fleckens besser geeignete Bereiche, in den diese Nutzungen zulässig sind.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 152 setzt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 fest. Diese GRZ orientiert sich an den in der Nähe befindlichen Bebauungsplänen. Damit soll auch in Zukunft eine aufgelockerte Bebauung in diesem Bereich gewährleistet werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einpasst.

Es wird maximal ein **Vollgeschoss** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sich an dem nahegelegenen Bebauungsplan Nr. 128 (vgl. Kapitel 4.3) orientiert und somit sichergestellt, dass keine zu hohe Bebauung entstehen können.

Die festgesetzte Traufhöhe im Plangebiet beträgt 4,5 m und die festgesetzte Firsthöhe 9,0 m. Dadurch sollen ebenfalls zu hohe Gebäude im Plangebiet, welche sich nicht in das städtebauliche Umfeld einpassen würden, ausgeschlossen werden.

Die Sockelhöhe ist auf maximal 50 cm über der Fahrbahnkante der vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 128 übernommen und soll sich so in das Umfeld einpassen.

### 7.3 Bauweise

Bezüglich der **Bauweise** passt sich die vorliegende Planung den umgebenden Bebauungsplänen, die Wohngebiete ausweisen, an. Dementsprechend wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die maximale Gebäudelänge 50 m betragen darf. Damit möchte der Flecken sicherstellen, dass sich auch in Zukunft die neu entstehende Bebauungen in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen, die sich überwiegend aus „klassischen“ Einfamilienhäusern zusammensetzt.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch Baugrenzen in Form einer sog. Bauzone, festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu jeder Plangebietsgrenze einen 3 m breiten Abstand ein, womit die Gemeinde den nach Landesrecht (§ 5 NBauO) einzuhaltenden Mindest-Grenzabstand aufgreift. Durch die so gebildete durchgehende Bauzone wird eine optimale und bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der Besitzer ermöglicht.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Flurstücksgrenze kommt ebenfalls das Landesrecht unmittelbar zur Anwendung. Um die dort im gewachsenen Bestand existierende Grenzbebauung – welche aufgrund entsprechender Baulasterklärungen rechtskonform genehmigt ist – nicht durch den Bebauungsplan langfristig infrage zu stellen, wird dort auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet. Durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden Baulasterklärungen über die Vereinigung der Grundstücke Königsberger Straße 4 und 6 abgegeben, wodurch die beiden Grundstücke ein einheitliches Baugrundstück im Sinne § 2 Absatz 12 NBauO bilden. Alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als bildeten diese Grundstücke ein einziges Grundstück.

### 7.5 Verkehrsfläche

Teile der im Osten gelegenen Königsberger Straße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

### 7.6 Flächenübersicht

Flächenart	in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.059	93,17
Straßenverkehrsfläche	151	6,83
<b>Gesamt</b>	<b>2.210</b>	<b>100</b>

## 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Damit sich die künftigen Gebäude des Plangebietes hinsichtlich ihrer Dachgestaltung (Neigung und Farbgebung) in das gewachsene Ortsbild und die bestehenden Strukturen einfügen, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet ebenfalls die Anpassung an das städtebauliche Umfeld. Die Inhalte der örtlichen Bauvorschrift orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. 128. Eine mögliche Geldbuße bei Verstoß gegen diese Bauvorschrift soll die Durchsetzbarkeit der Vorschrift gewährleisten.

## 9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 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.

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 *Flächen* sowie *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)

Das Plangebiet wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht für das Plangebietes bisher nicht. Nördlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 128 „Grosse Straße -Ost“, östlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 4 „Hambergen“. Die jeweiligen Festsetzungen hierfür sind Kapitel 4.3 zu entnehmen.

Die vorgesehene Planung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 sieht in erster Linie ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit überbaubaren Grundstücksflächen vor, in dem eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Des Weiteren ist in diesem Bereich eine Nutzung als Hausgarten sowie die Errichtung von Nebenanlagen zulässig. Außerdem wird die östlich im

<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.

Plangebiet gelegene Königsberger Straße als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Da für den Bereich des Plangebietes bisher kein Bebauungsplan vorliegt, ist für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter vom derzeitigen Ist-Zustand auszugehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 sind in dessen Geltungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen auf naturschutzfachliche Belange zu erwarten. Dies ist begründet durch den direkten Lebensraumverlust, aber auch die nunmehr zulässige Versiegelung von Bodenstandorten in diesen Bereichen. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB ist allerdings keine naturschutzfachliche Kompensation notwendig.

Von der Königsberger Straße ausgehend bestehen im östlichen Teil des Plangebietes zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Der westliche Bereich des Plangebietes wiederum ist nicht bebaut. Alle angrenzenden Grundstücksflächen weisen straßenseitige Bebauungen mit dazugehörigen Garten- mit Rasenflächen, einzelne Gehölzbestände sowie Nebengebäude auf. Das Plangebiet umfasst auf der Höhe der Grundstücksgrenzen im Osten die Königsberger Straße bis zur Mitte der Fahrbahn.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der wohnlichen Nutzung eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Bedeutung für die Erholung ist nur im Bereich der vorhandenen Gartenbereiche gegeben. Diese Erholungsfunktion ist allerdings als eingeschränkt einzustufen, da das Plangebiet nicht öffentlich zugänglich ist und nur von den Eigentümern oder Mietern in Anspruch genommen werden kann.

Das Plangebiet umfasst zudem Teilbereiche der Königsberger Straße und wird somit von deren Schallemissionen beeinflusst.

Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung als bebaubare Fläche kommt dem Plangebiet zukünftig weiterhin eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Der Teilbereich der im Plangebiet befindlichen Königsberger Straße bleibt bestehen. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut Mensch erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf das Schutzgut **Flächen, Pflanzen und Tiere** wird dem Plangebiet der Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet* (OEL) und im Bereich der Königsberger Straße der Biotoptyp *Straße* (OVS) zugeordnet. Die im Plangebiet sowie auch in der Umgebung vorkommenden Einzelhäuser verfügen über relativ große Gartenbereiche, die wiederum keine traditionellen Gartenformen bzw. natürliche Strukturen mehr aufweisen und so überwiegend einem stark anthropogenen Einfluss unterliegen. Dem *Locker bebauten Einzelhausgebiet* kommt hierbei nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu. Der Biotoptyp *Straße* (OVS) stellt einen für Tiere und Pflanzen ungeeigneten Lebensraum dar, wodurch ihm lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) beizumessen ist.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kann es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet kommen. Hiervon betroffen ist im Plangebiet der vorhandene Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet*. Bei diesem Biotoptyp mit einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, handelt es sich jedoch nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Bezogen auf das Schutzgut **biologische Vielfalt** ist für das geplante Gebiet das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen kennzeichnend. Die Gartengestaltung innerhalb des Biotoptyps *Verstädtertes Dorfgebiet* ist als insgesamt anthropogen überprägt anzusehen. Der Teilbereich der im Osten des Plangebiets verlaufenden Königsberger Straße stellt ein durch Pflanzen und Tiere nicht nutzbares Habitat dar. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das

Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen auch künftig im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sowie des im Osten des Plangebiets befindlichen Teilbereichs der Königsberger Straße bereits anthropogen überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuordnen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 wird der Bestand der derzeitigen Gebäude planungsrechtlich gesichert sowie die Errichtung von weiteren wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird hierbei sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet der Bodentyp *Mittlerer Gley-Podsol* anzutreffen. Nach Angaben des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Verden (LANDKREIS VERDEN 2008) handelt es sich bei dem Plangebiet allerdings nicht um *Bereiche mit besonderen Werten von Böden*. Dem Schutzgut Boden wird dementsprechend in den bereits versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) bzw. in den unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im vorliegenden Plangebiet wird eine überbaubare Fläche mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aus § 19 BauNVO ergibt sich, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche jeweils bis zu 50 % betragen darf. Demnach ist zukünftig im *Allgemeinen Wohngebiet (WA)* eine Gesamtversiegelung von maximal 0,45 zulässig.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2.210 m<sup>2</sup> von denen zukünftig ca. 2.059 m<sup>2</sup> durch ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und 151 m<sup>2</sup> von einer *Straßenverkehrsfläche* eingenommen werden.

Die *Straßenverkehrsfläche* (151 m<sup>2</sup>) ist bereits vollständig versiegelt. Es findet keine Entsiegelung der *Straßenverkehrsfläche* statt.

Auf der ca. 2.059 m<sup>2</sup> großen Fläche des *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* sind zukünftig Versiegelungen von bis zu 927 m<sup>2</sup> (2.059 m<sup>2</sup> x max. Gesamtversiegelung 0,45) zulässig. Da bereits Versiegelungen durch bestehende Gebäude und Zufahrten im Bereich des *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* auf einer Fläche von zusammen etwa 560 m<sup>2</sup> vorhanden sind, ergibt sich für die Fläche des zukünftigen *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* insgesamt eine potentiell zusätzlich versiegelbare Fläche von 367 m<sup>2</sup> (927 m<sup>2</sup> - 560 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Zukünftig wird den versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und den unversiegelten Flächen weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,5 vor. Somit würde sich ein Kompensationsbedarf von **184 m<sup>2</sup>** (367 m<sup>2</sup> x 0,5) errechnen. Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch keine Kompensationserfordernis.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** kommen keine Oberflächengewässer im Plangebiet vor. Dem Schutzgut Wasser (hier Teilaspekt: Grundwasser) ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Zukünftig ist es zulässig, einen Teil der Oberfläche zu versiegeln, sodass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann, jedoch ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vor Ort zu bewirtschaften. Auf den unversiegelten Gartenflächen wird das Niederschlagswasser nach wie vor infiltrieren können. Dem *Schutzgut Wasser* (Teilaspekt: Grundwasser) kommt somit auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist derzeit im Plangebiet zusammenfassend eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen, jedoch sind die Bereiche der innerhalb des Plangebiets verlaufenden Königsberger Straße von lediglich geringer Bedeutung (Wertstufe 1). Die *Straßenverkehrsfläche* der Königsberger Straße weist Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Emissionen (Abgas-, Schallemissionen) auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches und besitzt bereits versiegelte Flächen. Zukünftig wird das Plangebiet weiterhin überwiegend von Wohnbebauungen sowie Hausgärten geprägt sein. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe bzw. Tiefe der Bebauung, wird sich am Luftaustausch nichts verändern. Somit wird dem *Schutzgut Klima / Luft* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das *FFH-Gebiet Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor (EU-Kennzahl 2820-301)* in einer Entfernung von etwa 150 m südlich zum Plangebiet, das in diesem Bereich gleichzeitig auch als Naturschutzgebiet *Wiesetal* (Kennzeichen NSG-LÜ 295) ausgewiesen ist. Da der Schutzzweck und die Erhaltungsziele sich jeweils auf Niederungsbereiche und die dafür typischen Arten beziehen und das Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung anthropogen geprägt ist, bleibt das Plangebiet bezüglich Schutzgebiete und -objekte somit ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wirkungsgefüge 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 entstünde ein Kompensationsbedarf von ca. **184 m<sup>2</sup>**, wenn diese Planung nicht nach § 13a erfolgen würde.

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

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* ist gemäß § 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.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die bestehenden Gehölzstrukturen sind Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume zu beachten. Hierzu erfolgte bezogen auf den derzeitigen Ist-Zustand 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 eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch die bestehenden

Siedlungsbereiche im Plangebiet selbst sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen widerspiegelt.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Bäume im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen diese im Vorfeld auf mögliche Höhlen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Verden abzustimmen.

Aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen. Unabhängig hiervon wird allgemein auf die Beachtung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG hingewiesen.

## 9.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Flecken und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt ist.

## 9.3 Verkehr

Für das Plangebiet besteht ein guter Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz durch die Lage an der Königsberger Straße, die sodann über die Stettiner Straße und Breslauer Straße auf die L 168 (Große Straße) führt. Darüber hinaus befindet sich die Anschlussstelle der BAB 1 in knapp 2,5 km Entfernung in östlicher Richtung (Anschlussstelle Stuckenborstel oder Posthausen).

In ca. 100 m südöstlicher Richtung, ausgehend vom Plangebiet, befindet sich eine Bushaltestelle (Wiestebruch), welche von den Linien 730 und 745 mehrmals täglich bedient wird.

Darüber hinaus hat Ottersberg einen Bahnhof, welche ca. 2 km südwestlich vom Plangebiet entfernt liegt und eine schienengebundene Verbindung zu überregionalen Zielen darstellt. Dadurch können Pendler ohne eigenes Kfz aus Ottersberg z.B. nach Hamburg oder Bremen gelangen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei bereits bebaute und bewohnte Grundstücke. Daher wird kein signifikanter Mehrverkehr erwartet.

## 9.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches in Ottersberg, der durch seine Wohnbebauung geprägt wird. Von der Wohnbebauung sind keine störenden Immissionen zu erwarten.

Die Landstraße L168 (Große Straße) weist einen ausreichend großen Abstand auf, sodass auch von dieser keine störenden bzw. zu tolerierende Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Bei der angrenzenden Königsberger Straße handelt es sich um eine untergeordnete Straße, welche lediglich Anwohnerverkehre aufweist, welche ebenfalls in einem zu tolerierenden Rahmen sind.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

## 9.5 **Wasserwirtschaft**

Die bestehenden Grundstücke sind an die zentralen Wasserversorgungssysteme und Abwasserentsorgungssysteme angeschlossen.

Außerdem wird auf den bestehenden Grundstücken bereits erfolgreich eine Versickerung des Niederschlagswassers betrieben. Dementsprechend wird seitens des Flecken davon ausgegangen, dass auch in Zukunft eine Beseitigung auf den Grundstücken problemlos möglich ist.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage des Flecken Ottersberg ausgearbeitet:

Bremen, den 15.02.2023

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Gez. B. Lichtblau

Ottersberg, den 23.10.2023

gez. T. Weber  
(Weber)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

Die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2021 bis 31.12.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 23.10.2023

gez. T. Weber  
(Weber)  
Bürgermeister