



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 94
„Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“
1. Änderung**

Flecken Ottersberg
Ortschaft Otterstedt

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	2
2.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Flächenübersicht	8
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	8
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	8
7.1.1	Anwendung der Eingriffsregelung	8
7.1.2	Artenschutz	9
7.2	Verkehr	10
7.3	Wirtschaft	10
7.4	Nutzung erneuerbarer Energien	10
7.5	Ver- und Entsorgung	11
8.	RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	11
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS	11

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg am 03.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Gewerbegebiet Im Kaiserlichen" beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren als so genannter 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 Siedlungszusammenhanges beitragen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die zulässige Art der baulichen Nutzung um Nutzungsarten ergänzt wird, für die konkreter räumlicher Bedarf besteht, dem aber nach bestehendem Planungsrecht derzeit nicht entsprochen werden könnte. Eine Maßnahme der Innenentwicklung ist gegeben, da es sich um einen langjährig rechtswirksamen Bebauungsplan handelt, der in Teilen auch bereits umgesetzt wurde.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der vorliegende Geltungsbereich weist mit 3.297 m² eine Gesamtfläche von deutlich unter 20.000 m² auf, sodass der o. g. Schwellenwert deutlich unterschritten wird.

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

Aufgrund der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung sind UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen. Daher ist es möglich den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

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).

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m zum südlich gelegenen FFH-Gebiet 2723-331 „Wümmeniederung“. Das genannte FFH-Gebiet ist zudem in dem betreffenden Bereich weitgehend deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG VER 55 „Wümmewiesen mit Dünen und Seitentälern“. Aufgrund des räumlichen Abstandes beider Schutzgebietskategorien und der Tatsache, dass Teile der Ortslage Otterstedt zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet gelegen sind, können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes (auch unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung des LSG VER 55) erkannt werden.

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 be-

achten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schweren 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 Vorbereitung der Errichtung eines Feuerwehrgebäudes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

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

2. ÄNDERUNGSBEREICH

Das ca. 3.800 m² große Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Otterstedt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die exakte Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

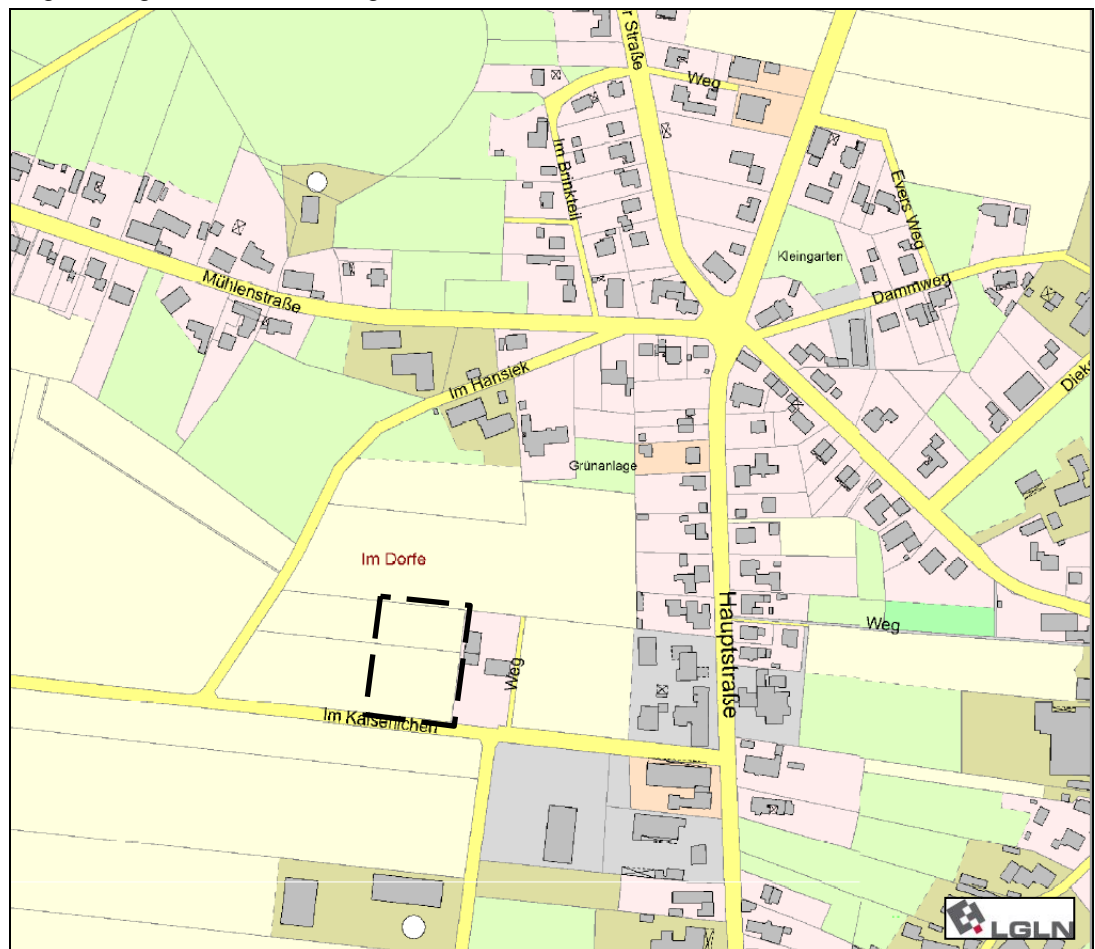


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches der Änderung (gestrichelt umrandet)

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017) enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen. Dem Absatz 2.2 01, Satz 4 ist folgender Grundsatz zu entnehmen: *„Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.“*

Die vorliegende Planung entspricht dem vorstehenden Grundsatz der Landesplanung.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden**, welches mit Wirkung vom 15.04.2017 in Kraft getreten ist, enthält folgende für die vorliegende Planung relevanten raumordnerischen Zielvorgaben.

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ist das Plangebiet als *vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich* dargestellt. Die in knapp über 200 m östlich des Geltungsbereiches liegende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 132 ist als *Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung* ausgewiesen. Im räumlichen Umfeld – insbesondere westlich und südwestlich gelegen – sind *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials* dargestellt. Durch die vorliegende Planung sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Textteil des RROP finden sich die folgenden, für die vorliegende Planung relevanten raumordnerischen Zielvorgaben. Die Ziele der Raumordnung sind im nachfolgenden Text **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

Als Ziel der Raumordnung wird festgehalten, dass sich die **Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren** hat (RROP 2016 2.1 02). Zentraler Ort ist die Ortslage Ottersberg. Eine Siedlungsentwicklung im Sinne einer relevanten Erweiterung der Siedlungsflächen der Ortslage Otterstedt ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Im Übrigen konzentriert der Flecken Ottersberg – ungeachtet der hier vorliegenden Planung und in Umsetzung des vorstehend genannten Zieles der Raumordnung – seine Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Kernort Ottersberg.

Als weiteres Ziel der Raumordnung wird benannt, dass *„Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels [...] bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen [hat]. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich“* (RROP 2016 2.1 04).

Für das benötigte Feuerwehrhaus sollen mit der vorliegenden Änderung Flächen ertüchtigt werden, die bereits dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet sind.

Unter Kapitel 2.2 **Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte** ist zudem folgendes verbindliches Ziel formuliert: *„Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sind vorrangig in den zentralen Siedlungsgebiete*

ten anzusiedeln und zu sichern. In den übrigen Ortschaften des Kreisgebietes ist eine Neuansiedlung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Infrastruktureinrichtungen unter der Voraussetzung möglich, dass der Vorrang Zentraler Orte beachtet wird.“

Die Berücksichtigung des zentralen Ortes (hier: Grundzentrum Ottersberg) steht der Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses als Bestandteil der Daseinsvorsorge nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg ist das Plangebiet als *Gewerbegebiet (GE)* dargestellt. Entlang von dessen nördlicher Grenze ist Grünfläche dargestellt.

Es wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (*Gemeinbedarfsfläche*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“* Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

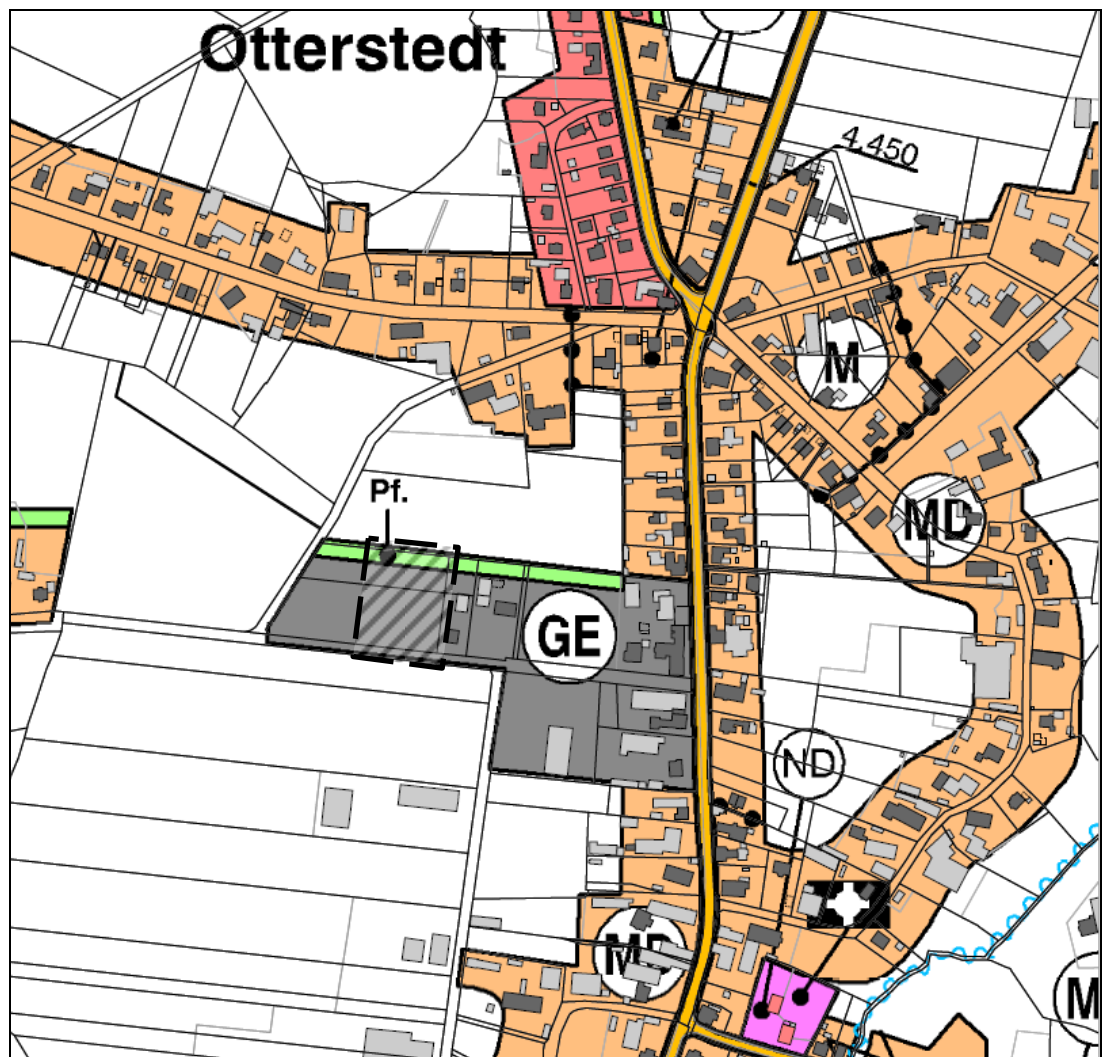


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Änderungsbereich schraffiert)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“, der mit Bekanntmachung vom 30.07.2004 in Kraft getreten ist.

Für den Änderungsbereich trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Zulässige Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet GE, in dem Betriebsleiterwohnen nur unter definierten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig ist.

Für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ist im hier gegenständlichen Bereich:

- Grundflächenzahl 0,5
- Maximal ein Vollgeschoss zulässig
- Firsthöhe baulicher Anlagen maximal 12,0 m über gewachsener Geländeoberfläche

Durch die Baugrenzen wird eine umfassende Bauzone gebildet, die einen Abstand der Hauptanlagen von 5 Metern zu den umliegend festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen bedingt. Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass außerhalb der so gebildeten *überbaubaren Grundstücksfläche* Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Weitere Regelungsinhalte betreffen:

- Festsetzung einer 15 m breiten *privaten Grünfläche* als Eingrünung nach Norden mit textlich festgesetzten konkreten Vorgaben für die zu erstellende Bepflanzung, die den Gewerbegrundstücken mittels textlicher Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet sind.
- Festsetzung einer *Straßenverkehrsfläche* im Süden zur Erschließung des Gewerbegebietes
- *Verbot der Ein- und Ausfahrt* an der Westgrenze des GE
- Eine *Fläche für die Wasserwirtschaft* (Regenrückhaltebecken) im äußersten Westen des Geltungsbereiches.

Entlang der östlich gelegenen Hauptstraße (Landesstraße L 132) – und damit räumlich deutlich vom hier gegenständlichen Änderungsbereich abgerückt – sind im rechtswirksamen B-Plan eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind.

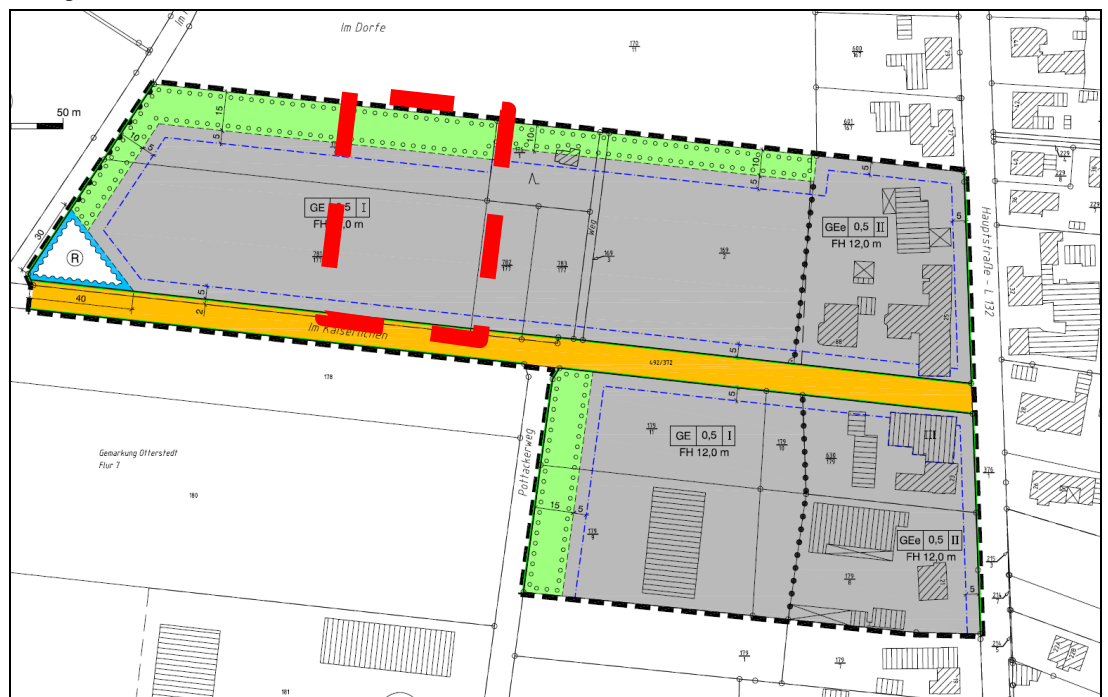


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“ mit Umgrenzung (rote Strichlinie) des Änderungsbereiches

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Otterstedt, etwa 200 m westlich der Hauptstraße (L132). Die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke weisen eine gewerbliche Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplanes auf. Im Änderungsbereich selbst und auf den westlich angrenzenden Flächen wurde das vorhandene Baurecht noch nicht umgesetzt und stattdessen die ackerbauliche Nutzung bislang beibehalten. Die Straße „Im Kaiserlichen“ ist vorhanden und leistungsfähig ausgebaut.

Nördlich des Plangebietes und südlich der Straße Im Kaiserlichen schließen Außenbereichsflächen an, die der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Flecken Ottersberg sucht aufgrund beengter Platzverhältnisse und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort der Freiwilligen Feuerwehr Otterstedt (Hauptstraße 8) einen Standort für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses. Dabei soll eine möglichst optimale Erreichbarkeit der Einrichtung für die Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr weiterhin gewährleistet bleiben, um diese wichtige Institution in ihrer Existenz langfristig abzusichern.

Die hier gegenständliche Fläche (Gemarkung Otterstedt, Flur 7, Teilstücke der Flurstücke 176/4 und 177/1) weist nach Auffassung des Flecken eine besondere Eignung auf, da sie bereits konkret für eine vergleichbare Nutzung beplant ist (Lage innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“), über eine vorhandene Erschließung verfügt und kurzfristig zur Verfügung gestellt werden kann.

Anlässlich einer konkreten Voranfrage beim Landkreis Verden wurde von dort mitgeteilt, dass eine Genehmigungsfähigkeit aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung aktuell nicht gegeben sei.

Vor diesem Hintergrund soll nunmehr die zulässige Nutzung gezielt auf den Gemeinbedarfszweck „Feuerwehr“ hin geändert werden.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestreben des Flecken, den Neubau eines Feuerwehrgebäudes im Plangebiet zu ermöglichen und somit

- zum einen dem aktuellen Missstand beengter Verhältnisse am Altstandort Abhilfe zu schaffen sowie
 - zum anderen die Daseinsvorsorge für Otterstedt weiterhin in der Ortslage zu bündeln,
- wird eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung „Feuerwehr“* festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Dies stellt eine Erhöhung gegenüber dem bislang verbindlichen Stand dar.

Im „Ursprungsplan“ ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, deren Überschreitung nicht gesondert geregelt wurde. Demnach dürfen in dem rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebiet Hauptanlagen einen Flächenanteil von maximal 50 % der Baugebiete überdecken und weitere 25 % dürfen durch Nebenanlagen überdeckt werden. Vor Änderung der Planung sind insofern bis zu 75 % des Plangebietes versiegelbar.

Die Festsetzung der GRZ 0,8 folgt dem planerischen Ziel, auch langfristig bauliche Erweiterungen an dem neu gewählten Standort zu ermöglichen. Zugleich sollen nicht mehr Gewerbeflächen als nötig umgewidmet werden, da vor Ort keine größeren Reserven mehr gegeben sind. Eine verdichtete Bebauung erscheint vor diesem Hintergrund angemessen.

6.3 Flächenübersicht

<i>Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Feuerwehr“</i>	2.697 m ²
<i>Private Grünfläche, zugleich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern...</i>	600 m ²
Gesamtfläche:	3.297 m²

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

7.1.1 Anwendung der Eingriffsregelung

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 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB jedoch in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Anhand der folgenden Ausführungen wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB bereits in hohem Maße Rechnung getragen, da durch den vorliegenden Bebauungsplan Flächen in Anspruch genommen werden, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für eine menschliche Nutzung vorgesehen waren.

Bei der **Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** ist gemäß den Anforderungen des NAGBNatschG die derzeitige Rechtslage und damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“ zu Grunde zu legen. Die Eingriffsregelung wird im Folgenden unter Heranziehung des in Niedersachsen gebräuchlichen BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 durchgeführt.

Schutzgut Boden

Im hier gegenständlichen Änderungsbereich ist derzeit eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung leitet sich unmittelbar aus dem Bundesrecht (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ab. Insgesamt ist im Geltungsbereich somit in der planungsrechtlichen Ist-Situation eine Versiegelung von 75 % des Baugebietes zulässig.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Zuge der vorliegenden Planung wird die zulässige Versiegelung im Änderungsbereich um 5 % angehoben. Noch darüber hinausgehende Versiegelungen für Nebenanlagen sind gemäß BauNVO nicht zulässig (so genannte „Kapungsgrenze“ bei 0,8).

In absoluten Zahlen steigt die zulässige Versiegelung daher folgendermaßen an:

2.697 m² GE innerhalb des Änderungsbereiches x 0,75 = **2.022,75 m² zulässige Versiegelung im Bestand**

2.697 m² Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Änderungsbereiches x 0,8 = **2.157,60 m² zulässige Versiegelung nach Änderung des Bebauungsplanes**

Differenz / **zusätzlich zulässige Versiegelung: 134,85 m²**

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodentypen handelt es sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung¹. Dementsprechend ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zu schaffen, so dass sich ein theoretischer Ausgleichsflächenbedarf von ca. **67,5 m²** errechnet.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist in dem verbindlich als Gewerbegebiet überplanten Bereich keine besondere Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die als höherwertig einzustu-

¹ vgl. Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Kaiserlichen“

fende Grünfläche bleibt in ihrem Planzustand unverändert. Es ergibt sich kein kompensationserheblicher Eingriff.

Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Änderung wird die bereits zulässige Versiegelung um ca. 135 m² erhöht. Relevante Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung oder die Grundwasserqualität sind nicht betroffen, auch Offengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die vorliegende Änderung sind relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Tatsache, dass die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Reglementierung der maximalen Gebäudehöhe, Festsetzung eines Pflanzstreifens) unverändert übernommen werden ist das Schutzgut Landschaftsbild nicht betroffen.

Zusammenfassung

In der Summe wäre somit von einem Ausgleichsflächenbedarf von 67,5 m² für das Schutzgut Boden auszugehen.

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen 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.

7.1.2

Artenschutz

Schutzgebiete und -objekte im Sinne der §§ 16 bis 25 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) bestehen im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht.

Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist auch zu prüfen, ob innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen können. Die Begriffsbestimmungen „besonders“ und „streng geschützte Arten“ sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG enthalten.

- **Besonders geschützte Arten:**
Arten entsprechend Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.
- **Streng geschützte Arten:**
Besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EEG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Das Vorkommen von Pflanzen, die aufgrund der oben genannten Vorschriften einem besonderen oder strengen Schutz unterliegen, kann aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der unmittelbar angrenzenden baulichen Nutzung sowie der im Änderungsbereich selber durchgeführten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Auch erscheint das Auftreten bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind, unwahrscheinlich. Die Reduktion auf bestandsgefährdete Vogelarten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „*Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen*“ veröffentlicht wurden.

Prägende Gehölzbestände, die besondere Funktion als Brut-, Jagd- oder Lebensstätte für Avifauna und / oder Fledermäuse bieten würden, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben.

Ungeachtet dessen bleiben die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG unberührt. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Arten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen 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.

7.2 Verkehr

Die Belange des innerörtlichen und überörtlichen Verkehrs sind durch die vorliegende Planung im Grundsatz aufgrund der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zur Landesstraße L 132 (Hauptstraße) berührt. Da die Fläche aber bereits konkret beplant ist und mit der vorliegenden Änderung verbundene Verkehre in Menge und Charakter vergleichbar mit dem sind, was bereits aktuell zulässig wäre, sind negative Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs nicht erkennbar.

7.3 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung berührt, da ein gewerblich nutzbares Grundstück künftig einer anderen Nutzung zugeführt wird und dem örtlichen Gewerbe auf diese Weise Reserveflächen entzogen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass das betreffende Grundstück bereits seit über 10 Jahren nicht gewerblich genutzt wurde, geht die Gemeinde davon aus, dass negative Auswirkungen ausgeschlossen sind.

7.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Der Themenbereich „erneuerbare Energien“ gewinnt durch die sinkenden Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang zunehmend an Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie nationalen Gesetzen wider. So ist z. B. entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches „*die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Neben der Erzeugung von Strom in größeren Anlagen, z. B. durch die Nutzung von Windkraft, den Gezeiten, Biomasse oder Gas aus biologisch abbaubaren Stoffen, der in das Stromnetz eingespeist wird und daher eine eher allgemeine Bedeutung besitzt, gewinnt durch das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG), welches beinhaltet, dass bei Neubauvorhaben ein Teil der Wärmeversorgung über erneuerbare Energien sicherzustellen ist, das Thema Bedeutung bei konkreten Bauvorhaben. Ziel-

setzung des Gesetzes ist die Schonung fossiler Ressourcen, die Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, die Ermöglichung einer nachhaltigen Energieversorgung und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme und Erneuerbaren Energien zu fördern (§ 1 Abs. 1 EEWärmeG). Neben der zunehmenden Nutzung von Solarenergie, Biomasse und Geothermie wird auch die Nutzung von Abwärme oder Maßnahmen zur Einsparung von Energie gefördert.

Um den Gestaltungsspielraum hinsichtlich Gebäudegestaltung und technischer Ausstattung zu erhalten und die unterschiedlichen Voraussetzungen bspw. bei einer möglichen Kombination einzelner Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken, wird auf konkrete Festsetzungen zur Anwendung erneuerbarer Energien im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

7.5 Ver- und Entsorgung

Auf den östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücken wird eine gewerbliche Nutzung bereits durchgeführt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das Plangebiet an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann.

8. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Die übrigen Festsetzungen des von der vorliegenden Änderung betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die dieser Satzung nicht entgegenstehen, bleiben unverändert Bestandteil der Planung.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Bodendenkmalpflege

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

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

Bremen, den 28.11.2018

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

gez. S. Thein

Ottersberg, den 09.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber
(Weber)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2018. Für die Abgabe der Stellungnahmen galt die Monatsfrist.
2. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2018 bis 25.01.2019 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 09.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber
(Weber)
Bürgermeister