

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 137
„Betriebsgelände Firma Lange“,
Ortschaft Otterstedt, des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2015

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

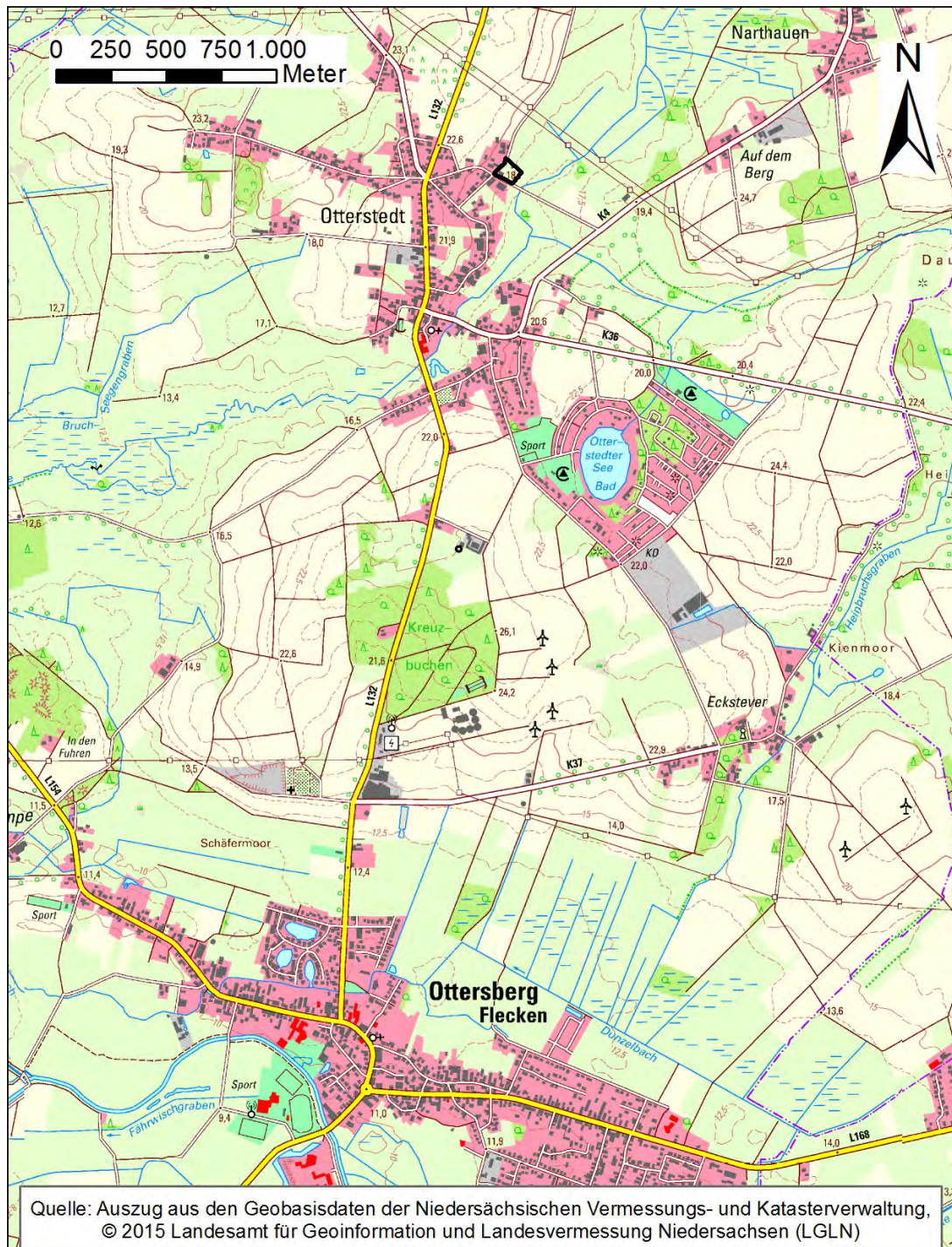
I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung	8
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
4. Flächenübersicht	10
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	11
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	12
1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze	12
2. Belange der Landwirtschaft	12
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	12
VI. Umweltbericht	13
1. Einleitung	13
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	13
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	13
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19

3. Zusätzliche Angaben.....	19
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
b) Maßnahmen zur Überwachung.....	19
c) Zusammenfassung.....	19
VII. Abwägung: Private Belange	19
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	19
IX. Verfahrensvermerke.....	20

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 137 „Betriebsgelände Firma Lange“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des bisherigen **Betriebsgeländes eines landwirtschaftlichen Betriebs** (§ 35 Abs. 1 BauGB) am Nordostrand von Otterstedt durch ein **landwirtschaftliches Lohnunternehmen (Fa. Torben Lange, Dammweg 2, Otterstedt)** geschaffen. Otterstedt liegt auf dem Geestrücken nördlich von Ottersberg in der Nordostspitze des Landkreises Verden. Vom zentralen Ort Ottersberg ist Otterstedt über die Landesstraße 132 zu erreichen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung)

Die Fa. Torben Lange betreibt in Otterstedt auf dem Grundstück Dammweg 2 eine Landmaschinenwerkstatt. Zur Firma gehört außerdem ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Dessen Maschinen sollen auf dem Flurstück 75/3, Flur 3, Gemarkung Otterstedt, am Weg „Dieker Ende“ abgestellt werden. Auf der Fläche gibt es eine große Maschinenhalle. Das Gebäude ist für einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet worden. Die Nutzung durch das Lohnunternehmen ist bauplanungsrechtlich eine Nutzungsänderung, die bisher nicht zulässig ist. Für sie werden mit dem Bebauungsplan Nr. 137 die Voraussetzungen geschaffen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen am Nordostrand der Ortslage von Otterstedt auf der Ostseite der Straße „Dieker Ende“ und der Nordseite des Dammwegs.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Förderung von Bestand und Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens am Nordostrand der Ortslage von Otterstedt.

Der Bebauungsplan ist notwendig für die Nutzung des Plangebiets als Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen. Der westliche Teil des Plangebiets wird bereits als Abstellplatz genutzt, aber von einem landwirtschaftlichen Betrieb. Diese Nutzung ist nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Die Fläche soll mit einer Erweiterung nach Osten von dem erwähnten landwirtschaftlichen Lohnunternehmen genutzt werden, das sich aus dem landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt hat. Das Lohnunternehmen ist ein Gewerbebetrieb der **nicht** nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. Die Nutzung des Plangebiets als Abstellplatz durch das Lohnunternehmen erfordert den Bebauungsplan; denn die bauliche und sonstige Nutzung kann nur durch einen Bebauungsplan zugelassen werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

- In das Plangebiet werden zunächst der vorhandene Abstellplatz auf dem Flurstück 75/3 der Flur 3, Gemarkung Otterstedt einbezogen.
- In das Plangebiet wird weiter ein Teil der Wiese einbezogen, die sich auf dem Flurstück 75/3 nach Südosten an den Abstellplatz anschließt.
- In das Plangebiet wird außerdem das Flurstück 105/75 an der Ecke „Dieker Ende“/Dammweg einbezogen, das mit einer alten Scheune bebaut ist. Die Nutzung ist mit der künftigen Nutzung des Flurstücks 75/3 eng verbunden.
- Schließlich wird in das Plangebiet noch der Abschnitt des Weges „Dieker Ende“ einbezogen, der im Westen an das Plangebiet angrenzt.

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

- Im Westen, Südwesten und Süden liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Ihre Nutzung entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung des Plangebiets. Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die Nutzung des Plangebiets nichts.
- Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Sie sind nicht besonders schutzbedürftig im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen. Der Landkreis Verden hat aber in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 16.11.2015) geltend gemacht, dass die Flächen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege schutzbedürftig sind,

und deshalb auf Grund ihrer naturschutzfachlichen Qualitäten/Wertigkeiten unter Schutz gestellt wurden (LSG-VER 54 „Obere Beekeniederung“). Die Abgrenzung des LSG sei unter Berücksichtigung der seinerzeit bekannten Planungsabsichten der Gemeinde in diesem Bereich entstanden. Aus der Schutzbedürftigkeit in naturschutzfachlicher Hinsicht ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Abgrenzung des Plangebiets.

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

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

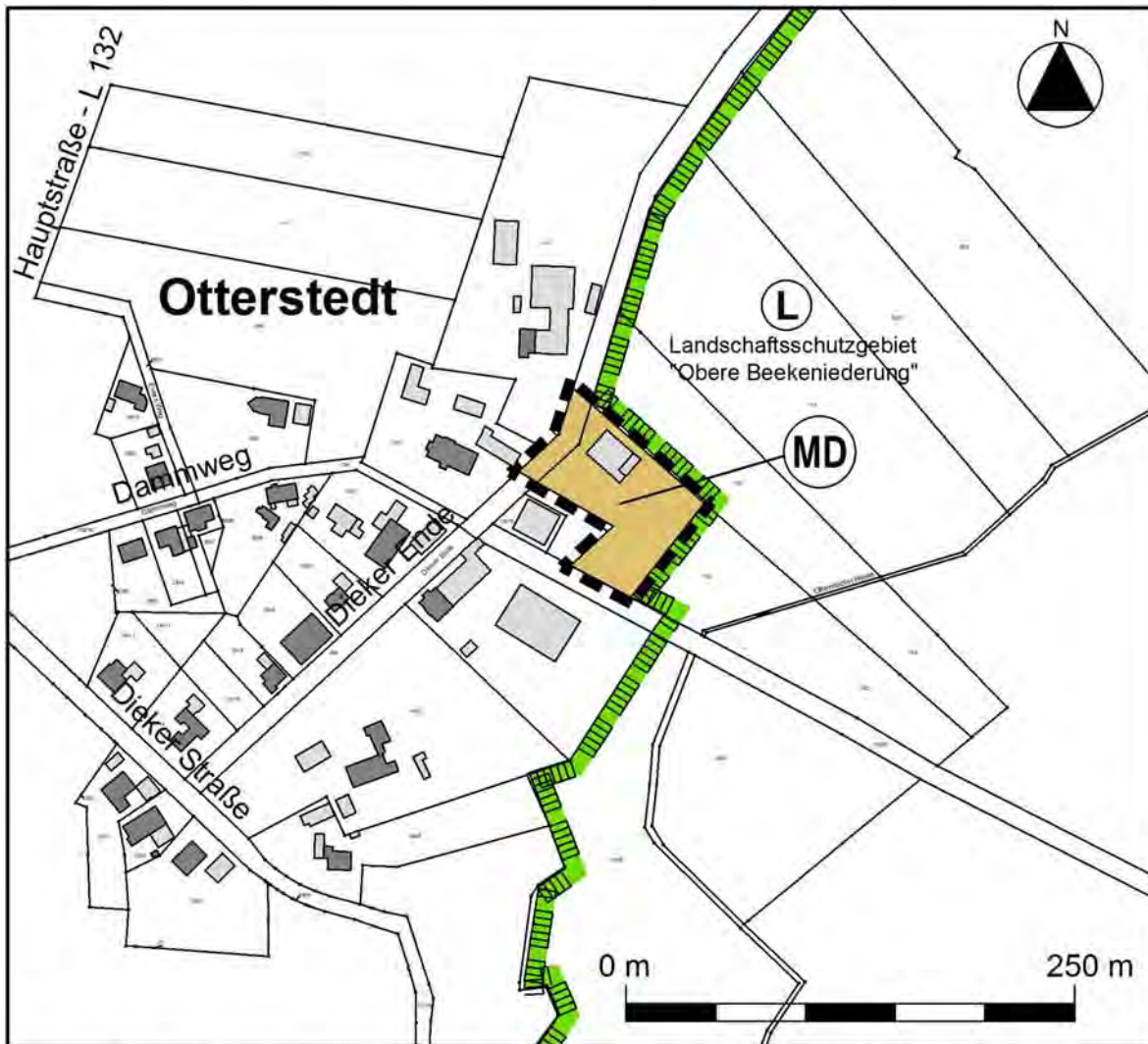
Der Bebauungsplan Nr. 137 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg in der Fassung nach der 51. Änderung entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für das Plangebiet bestehen keine darüber hinausgehenden Ziele der Raumordnung, die vom Bebauungsplan eingehalten werden müssen.


5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Der Flecken hat für das Plangebiet die 51. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg, Otterstedt (Otterstedt, Dieker Ende) aufgestellt (vgl. den folgenden Plan). Die 51. Änderung ist am 30.10.2015 mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam geworden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 sind aus der Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) entwickelt.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 137 „Betriebsgelände Firma Lange“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenzen zu der nächstgelegenen Nachbargemeinden Reeßum im Osten und Wilstedt im Westen, beide im Landkreis Rotenburg (Wümme), liegen rd. 2 km vom Plangebiet entfernt. Die dort beginnenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nutzungen, die erheblich beeinträchtigt werden könnten, gibt es in dem Bereich nicht. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
51. Änderung

Nachrichtliche Übernahme



Grenze Landschaftsschutzgebiet
"Obere Beekeniederung"

51. Änderung des Flächennutzungsplans des Flecken Ottersberg

Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg,
Otterstedt
(Otterstedt, Dieker Ende)

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 92 89
☎ Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eiko-geffers.de
E-Mail: geffers@eiko-geffers.de

Diplom-Volkswirt
Eiko Geffers
Berater und Volkswirt
für kommunale und
städtische Planung

II. Rahmenbedingungen

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) hat eine **Größe von ca. 0,71 ha**.

Von den Grundstücken im Plangebiet gehört das Flurstück 75/3 der Fa. Lange. Das Flurstück 105/75 gehört zu dem landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüber liegenden Seite des Dammwegs. Das Wegeflurstück an der Westseite (Flurstück 92) ist Eigentum des Flecken Ottersberg.

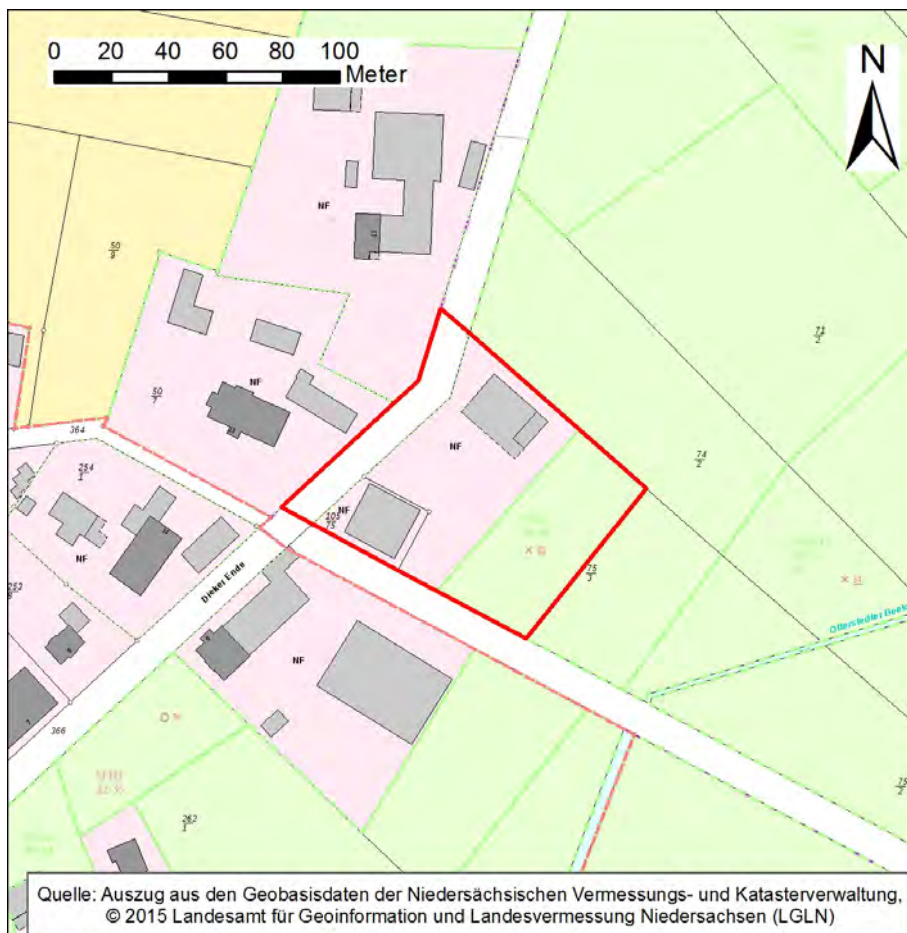
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände im Plangebiet hat leichtes Gefälle von Westen nach Osten zur Otterstedter Beeke, die im Abstand von rd. 65 m von Nordosten nach Südwesten am Plangebiet vorbeifließt. Der höchste Teil liegt am Weg „Dieker Ende“ ca. 18,5 m üNN und die tiefste Stelle liegt in der Nordoststecke ca. 17 m üNN.

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt in die Otterstedter Beeke, die westlich von Otterstedt in die Walle mündet.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet erfasst einen Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen mit einer großen Maschinenhalle im Westteil und eine Weide im Ostteil sowie ein mit einer Scheune bebautes Grundstück am Dammweg (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Ausschnitt aus der Automatischen Liegenschaftskarte mit der Grenze des Plangebiets (rote Linie)

Der Abstellplatz und das Grundstück mit der Scheune bilden den wesentlichen Teil des Plangebiets. Aus den bisherigen Erfahrungen haben sich keine Hinweise ergeben, dass das Gelände für diese Nutzung nicht geeignet ist.

Bei der Weide handelt es sich nach der Bodenschätzung um die Bodenart „Sand“ (1100) und die Kulturart „Grünland“ (Gr, 3000) mit der Bodenstufe II und mit den Grünlandgrund- und Grünlandzahlen 36/36.

Nach den Erfahrungen mit der baulichen Nutzung durch den Abstellplatz und die Scheune geht der Flecken Ottersberg bei der Weide davon aus, dass der Boden für die geplante Nutzung als Erweiterung des Abstellplatzes ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

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

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

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

Die baulich genutzten Flächen im Plangebiet sind der Abstellplatz mit der großen Maschinenhalle und das Grundstück mit der Scheune. Für den Abstellplatz gibt es zwei Zufahrten von der Straße „Dieker Ende.“ Am Dammweg gibt es eine Eingrünung durch Bäume und Sträucher und keine Zufahrt. Die Zufahrt zur Scheune erfolgt vom Dammweg.

Die Freifläche im Plangebiet wird als Grünland genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild** im Umweltbericht auf S. 14!

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Dazu wird dem Unternehmen, dem die wesentliche Fläche im Plangebiet gehört, die Möglichkeit gegeben, die Fläche als Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen zu nutzen und dafür auch Betriebsgebäude zu errichten. Die Nutzung entspricht der allgemeinen Zweckbestimmung eines „Dorfgebiets“ (MD) gem. § 5 Abs. 1 BauNVO. Deshalb wird das betroffene Fläche als MD festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Otterstedt optimal für die Nutzung durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Deshalb soll sie dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Andere in einem MD allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht ermöglicht werden. Dazu wird das MD im Verhältnis zu anderen MD im Gemeindegebiet gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und als **„Dorfgebiet, eingeschränkt“ (MDe)** festgesetzt. Bei der Festsetzung wird auch die Scheune im Plangebiet berücksichtigt.

§ 5 BauNVO Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen gesichert. Das Landwirtschaftliche Lohnunternehmen benötigt Betriebsgebäude für das Unterstellen der Landmaschinen sowie befestigte Flächen für das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen. Dafür wird eine **GRZ von 0,6** zugelassen.

Für die Gebäude wird ein Vollgeschoss zugelassen.

Die Gebäude sollen in der für ein MD typischen offenen **Bauweise** errichtet werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass am Nord- und Südrand des MD ein 5 m breiter Streifen für Anpflanzungen von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO frei bleibt. An der Ostseite des Plangebiets ist nur ein Streifen von 3 m berücksichtigt, um an der Südseite des Plangebiets ein Betriebsgebäude mit bis zu 50 m Länge zu ermöglichen, wie es von dem vorhandenen Unternehmen geplant ist. An der Westseite wird ebenfalls ein 3 m breiter Streifen freigehalten. Außerdem wird die vorhandene Scheune auf dem Flurstück 105/75 berücksichtigt.

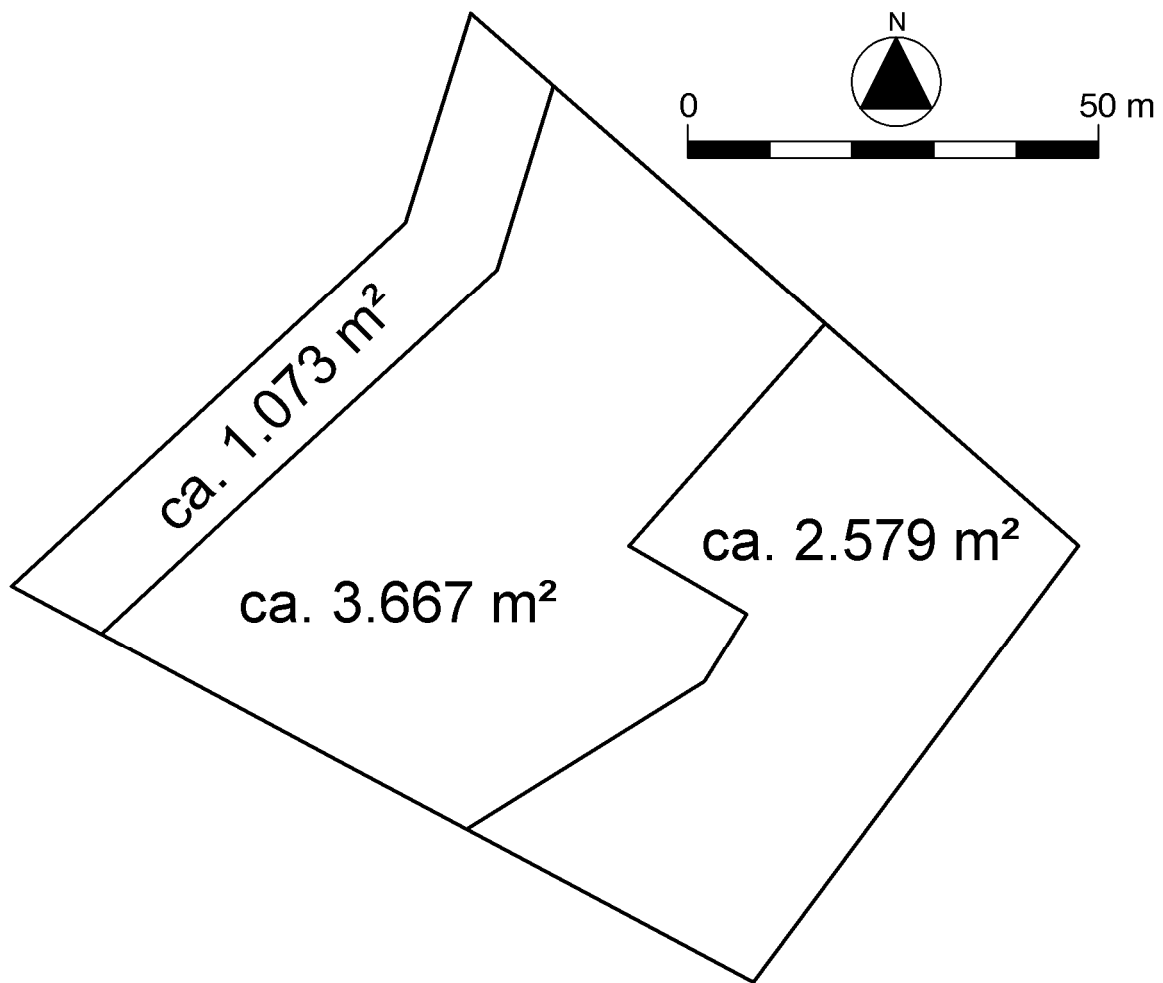
3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet liegt am Dammweg und an der Straße „Dieker Ende“. Vom Dammweg wird nur die Scheune erschlossen. Vom „Dieker Ende“ wird der geplante Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen erschlossen. Dort gibt es bereits zwei Zufahrten. Die Straße wird zur Verkehrserschließung des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Dammweg, der die Scheune erschließt, erfordert eine gesonderte Festsetzung.

Auf dem Flurstück 75/3 stehen am Dammweg entlang Bäume und Sträucher. Sie sollen im Interesse des Ortsbildes erhalten bleiben. Deshalb werden dort ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ und eine Erhaltungsbindung für die Bäume und Sträucher festgesetzt.

4. Flächenübersicht

Dorfgebiet, eingeschränkt (MDe)	ca. 6.246 m ²
davon vorhandener Abstellplatz	ca. 3.667 m ²
vorhandenes Grünland	ca. 2.579 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 1.073 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 7.319 m²



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen des Flecken Ottersberg erforderlich. Es entstehen daher auch keine Kosten, die finanziert werden müssten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze

Mit dem Bebauungsplan Nr. 137 werden Bestand und Entwicklung eines Landwirtschaftlichen Lohnunternehmens gefördert. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Das ist das Ziel des Bebauungsplans.

2. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan gehen ca. 0,26 ha Grünland der Landwirtschaft als Nutzfläche verloren. Bei der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche (Grünlandgrund- und Grünlandzahlen 36/36) ist die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft gering. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 19.10.2015) mitgeteilt, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine Bedenken bestehen.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

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

Ein geordnete **Verkehrerschließung** des Plangebiets ist gewährleistet. Das Plangebiet liegt an den vorhandenen Gemeindestraßen Dammweg und „Dieker Ende“, über die der Kfz.-Verkehr durch die geplante Nutzung abgewickelt werden kann.

Für die geplante Nutzung des Plangebiets genügt der Anschluss an das Elektrizitätsversorgungsnetz des **Elektrizitäts-Werks Ottersberg** und an das Wasserversorgungsnetz des **Trinkwasserverbandes Verden**. Beides ist vorhanden.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist möglich. Das Oberflächenwasser kann bei dem sandigen Untergrund im Plangebiet versickern. Bei extremen Witterungsverhältnissen kann Niederschlagswasser schadlos dem Gefälle folgend in die Otterstedter Beeke abfließen, die rd. 50 m vom Ostrand des Plangebiets entfernt vorbeifließt. Die Gestaltung der Entwässerungsanlagen ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

VI. Umweltbericht

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

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 137 wird eine ca. 0,63 ha große Fläche mit einer Scheune und einem teilweise vorhandenen Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen als „Dorfgebiet, eingeschränkt“ (MDe) festgesetzt. Von der Gesamtfläche sind ca. 0,37 ha vorhandener Abstellplatz und ca. 0,26 ha Erweiterungsfläche, die als Grünland genutzt wird. Mit der Planung sollen Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Landwirtschaftlichen Lohnunternehmens und seiner Arbeitsplätze gesichert werden.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Fachgesetze

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

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

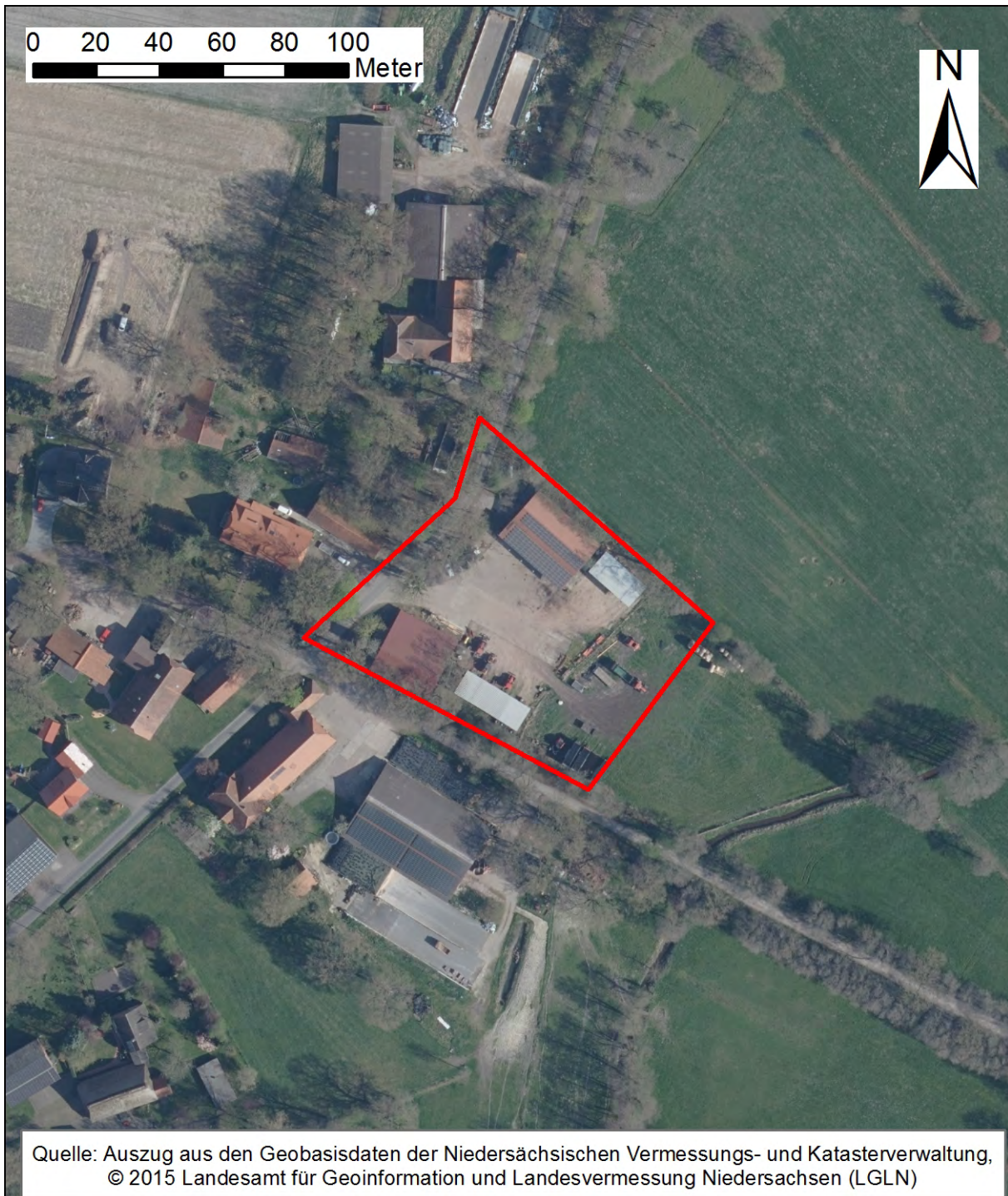
Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsplan des Flecken Ottersberg und den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden. Aus beiden Plänen ergeben sich keine speziellen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet ist der vorhandene Abstellplatz (ca. 0,37 ha) eine bereits baulich genutzte Fläche (vgl. das **Luftbild**, S. 14). Dafür wird eine ca. 0,28 ha große Erweiterungsfläche festgesetzt, die bisher noch weitgehend Grünland ist.



Luftbild vom Plangebiet (Bildflug 01.04.2015)

Die Erweiterungsfläche soll in Zukunft als Teil des Abstellplatzes genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch Bauvorhaben versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt wird, und
- das Landschaftsbild, das durch den Gewerbebetrieb verändert wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung

erfolgt auf der Grundlage der „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet.

Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist unterschiedlich zu beurteilen:

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

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt nach Osten zur Otterstedter Beeke ab.

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

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Bei dem vorhandenen Abstellplatz und dem Intensivgrünland östlich davon handelt es sich um naturferne Biotoptypen, die durch bauliche und intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Sie haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Bei der Planung ist der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (Artenschutz, §§ 37 ff. BNatSchG) zu beachten. Die betroffene Flächen haben für den Artenschutz jedoch keine besondere Bedeutung.

Schutzgut „freie Landschaft“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Norden und Osten von Grünland umschlossen, das im LSG „Obere Beekeniederung“ liegt, und
- im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Hofstellen der Ortslage von Otterstedt.

Der Landschaftsteil gehört zu der Talniederung mit dem Oberlauf der Otterstedter Beeke mit ihren Grünlandbereichen. (vgl. das Luftbild auf S. 14).

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist von dem vorhandenen Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen geprägt, an den sich nach Norden und Osten Grünland anschließt.

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

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

Schutzgut „Boden“

Der Boden der Erweiterungsfläche wird durch den Abstellplatz mit Betriebsgebäuden und befestigten Abstellflächen versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 0,26 ha des Plangebiets, die für die Erweiterung des Abstellplatzes als „Dorfgebiet, eingeschränkt“ (MDe) festgesetzt werden, können bei der festgesetzten GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO rd. 80 % = **ca. 0,21 ha zusätzlich versiegelt werden**. Für diese Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bebauung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Das von den Dach- und Abstellflächen abfließende Wasser soll im Plangebiet versickert werden.

Der Schadstoffeintrag, der bei der geplanten Nutzung entsteht, soll durch die Gestaltung der Grundstücksnutzung gering gehalten werden. Ein Reparaturbetrieb und Waschanlagen werden im Interesse des Gewässerschutzes nicht zugelassen. Unabhängig davon wird der Schadstoffeintrag in den Versickerungsanlagen konzentriert. Insgesamt ist jedoch im Vergleich mit der derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten, dass die Schadstoffe zunehmen, die in das Grundwasser gelangen.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Mit dem Bebauungsplan wird eine bisher als Grünland genutzte Fläche für die Erweiterung eines Abstellplatzes für landwirtschaftliche Maschinen vorbereitet. Durch die bauliche Nutzung geht die Fläche als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“. Bei der geringen Größe des Grünlands für diese Schutzgüter entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung. Ausgleichsmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

Schutzgut „freie Landschaft“

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

Schutzgut „Landschaftsbild“

Durch die Erweiterung des Abstellplatzes, die im Plangebiet vorhanden ist, wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Die bisherige Süd- und Nordseite des Plangebiets ist durch Bäume und Sträucher gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Im Westen liegt die vorhandene Ortslage. An der Ostseite rückt der Rand des vorhandenen Abstellplatzes rd. 30 m nach Osten. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich dadurch nicht. Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ergibt sich keine „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Europäische Schutzgebiete

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

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die baulichen Nutzungen im Plangebiet entstehen können, sind die Emissionen eines

Abstellplatzes für landwirtschaftliche Maschinen. Durch sie dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Im Plangebiet gibt es keine schutzbedürftigen Nutzungen. In seiner Nachbarschaft liegen die Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Auf ihnen gibt es ähnliche Immissionen wie im Plangebiet. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen dadurch nicht.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen bei dem Bebauungsplan nach Einschätzung des Flecken Ottersberg nicht. Der Landkreis Verden hat aber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 10.08.2015) aus der Sicht der Archäologischen Denkmalpflege Folgendes mitgeteilt:

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Otterstedter Beeke. In dieser siedlungsgünstigen Lage ist damit zu rechnen, dass bislang unbekannte archäologische Denkmale entdeckt werden. Deshalb muss die Kreisarchäologie an allen möglicherweise folgenden Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

Auch wenn nur Erdarbeiten geplant sind, um den Platz zu befestigen, ist dafür eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Ob die denkmalrechtliche Genehmigung bei dem vagen Verdacht, dass es im Plangebiet archäologische Denkmale gibt, tatsächlich erforderlich wird, ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist bei der geplanten Nutzung gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

Der Landschaftsplan des Flecken Ottersberg enthält keine Darstellungen, die der geplanten Nutzung des Plangebiets entgegenstehen. Für den Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden gilt das Gleiche.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV

abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1, Rn. 155).

Im Plangebiet befindet sich ein Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen, dessen Erweiterung mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird. Die An- und Abfahrt der Maschinen beeinträchtigen die Luftqualität. Der Verkehr ist Teil des relativ geringen Kfz.-Verkehrs auf der angrenzenden Gemeindestraße. Er wird die Luftqualität kaum beeinträchtigen.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

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

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

Bodenschutzgebot

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

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt. **Ca. 0,21 ha können zusätzlich versiegelt werden.** Erforderlich ist ein **Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5**. Das ergibt einen **Ausgleichsbedarf von rd. 0,11 ha**. Er soll **außerhalb des Plangebiets** geschaffen werden. Geplant ist eine **Extensivierung der Grünlandnutzung** auf dem Teil des Flurstücks 75/3, der zwischen Plangebiet und Otterstedter Beeke liegt. Er ist rd. 0,35 ha groß. Der Landkreis

Verden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 10.08.2015) mitgeteilt, dass er die Extensivierung als eine Option ansieht, aber auf Grund der Lage im LSG und auf einem Boden im sog. Moor-Randbereich auf einer mindestens doppelt so großen Fläche. Bei dem ermittelten Ausgleichsbedarf von rd. 0,11 ha ergibt sich ein Bedarf von rd. 0,22 ha. Er kann auf den rd. 0,35 ha gedeckt werden. Der Flecken Ottersberg wird darüber mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind deswegen nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des vorhandenen Abstellplatzes ist nur nach Osten möglich. Die Flächen an der Nordseite liegen im LSG. Die Flächen an der West- und Südseite sind bebaut. Der Flecken Ottersberg sieht daher keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, die Erweiterung des vorhandenen Abstellplatzes, zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren sind für die Umweltprüfung nicht angewandt worden.

b) Maßnahmen zur Überwachung

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

c) Zusammenfassung

Im Plangebiet wird eine Erweiterung des vorhandenen Abstellplatzes für landwirtschaftliche Maschinen vorbereitet: Für den Abstellplatz, der im Plangebiet liegt, wird eine Erweiterungsfläche an der Ostseite festgesetzt.

Betroffen ist Grünland. Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt.

Der Ausgleich soll durch Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Fläche zwischen dem Ostrand des Plangebiets und der Otterstedter Beeke erfolgen.

VII. Abwägung: Private Belange

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

Eine Beeinträchtigung privater Belange ist für den Flecken Ottersberg nicht erkennbar.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll Bestand und Entwicklung eines Landwirtschaftlichen Lohnunternehmens in Otterstedt gewährleisten.

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

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

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

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht beeinträchtigt.

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

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Betriebsgelände Firma Lange“ des Flecken Ottersberg und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Dezember 2015

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 17. März 2016 den Bebauungsplan Nr. 137 „Betriebsgelände Firma Lange“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 17. März 2016

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Horst Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137 „Betriebsgelände Firma Lange“ des Flecken Ottersberg mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister