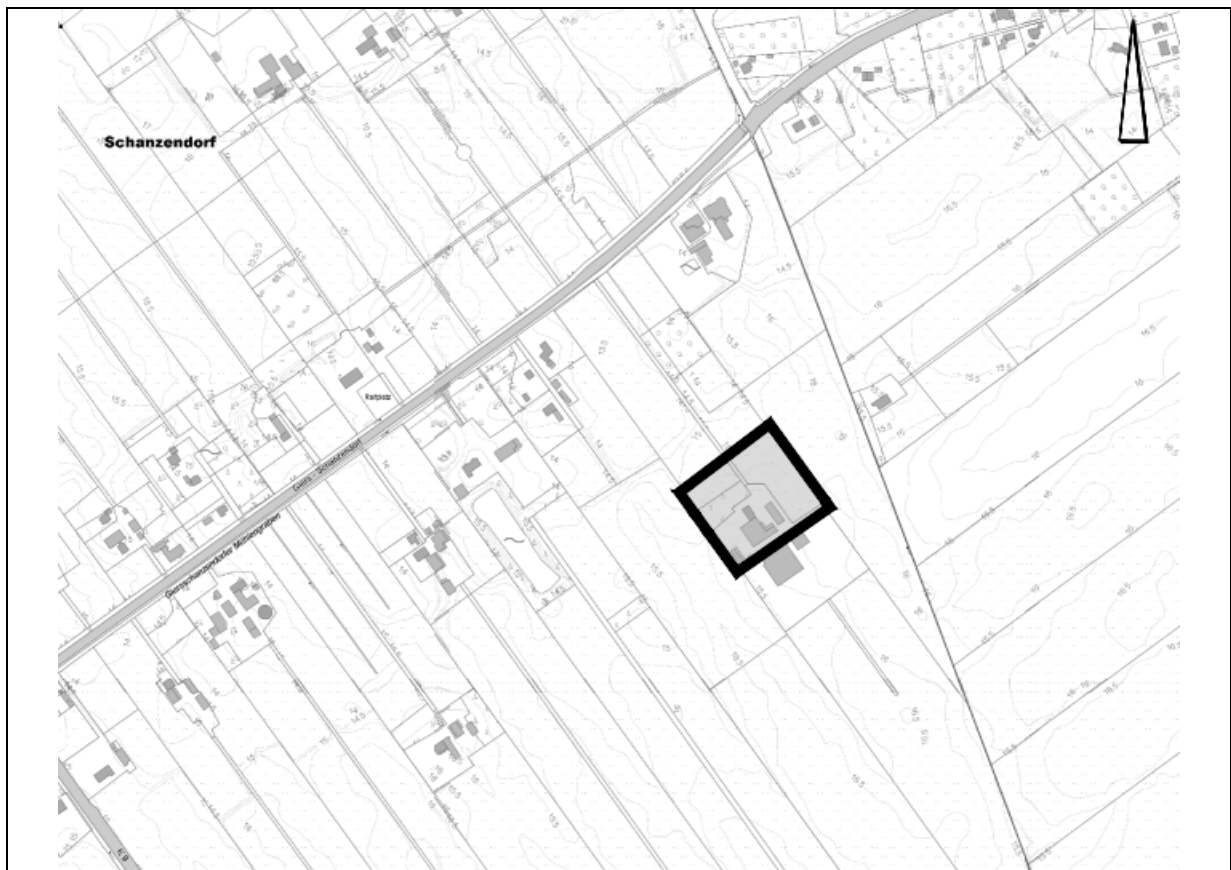


# Flecken Ottersberg

## Landkreis Verden

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Giersdorf / Schanzendorf“



Übersichtsplan

Mai 2019

Begründung

Abschrift

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 6	
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	6
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	7
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1 Verkehrliche Erschließung .....	8
3.2.2 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung....	8
3.2.3 Oberflächenentwässerung .....	10
3.2.4 Schwere Unfälle und Katastrophen.....	10
<b>4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>11</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Bauweise .....	11
4.3 Traufhöhe/ Firsthöhe .....	11
4.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	11
4.5 Begrenzung der nicht überbaubaren Fläche .....	11
4.6 Größe der Grundstücke .....	11
4.7 Geh-, Fahr und Leitungsrecht .....	12
4.8 Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen .....	12
<b>5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>13</b>
<b>6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....</b>	<b>14</b>
<b>7. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>15</b>

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>16</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	17
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes.....	19
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>22</b>
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.1.2 Fläche und Boden.....	23
2.1.3 Wasser .....	23
2.1.4 Klima und Luft.....	23
2.1.5 Landschaft.....	24
2.1.6 Mensch.....	24
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	25
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	25
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	26
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	26
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser.....	26
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	27
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft .....	27
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen .....	27
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	27
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....	27
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	27
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	29
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	30
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen.....	30
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>31</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	31
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	32

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1 Planungsanlass

Der Flecken Ottersberg hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Hofstelle durch ein Betriebsleiterdoppelhaus sowie eine Maschinenhalle und eine Stallerweiterung zu schaffen.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 92, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich Giersdorf / Schanzendorf und umfasst Teile des Grundstücks Giers- Schanzendorf 5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile einer Hofstelle mit Hallen und Ställen sowie ein Wohnhaus. Im Nordwesten und Westen befinden sich Gehölze.

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von 16.684 m<sup>2</sup>. Im Südosten grenzen Stallungen und landwirtschaftlich genutzte Lagerflächen an das Plangebiet an. Zu den übrigen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.4 Planungsrahmenbedingungen

##### ➤ Landesraumordnungsprogramm/ Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß LROP 2017 ist das südlich angrenzende Moorgebiet als Vorranggebiet Torferhaltung (Ziel der Raumordnung) festgelegt.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016 weist für die südlich angrenzenden Flächen ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus.

### ➤ **Flächennutzungsplan**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 stellt der Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg sowohl ein Dorfgebiet als auch Flächen für die Landwirtschaft dar.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wird die 60. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, um das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

### ➤ **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 gelten bisher die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 92 „Giersdorf / Schanzendorf“.

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 2000 setzt für den zentralen Bereich der 1. Änderung ein Dorfgebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer abweichenden Bauweise mit maximal 25 m fest. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig. Des Weiteren ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Fläche festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebiets ist eine Fläche zur Anpflanzung sowie Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen die für Weiterentwicklung einer Hofstelle zu schaffen.

Östlich der bestehenden Hoffläche ist die Errichtung einer Maschinenhalle sowie eine Stallerweiterung vorgesehen. Im Norden soll ein Betriebsleiterdoppelhaus errichtet werden. Um die Entwicklung der Hofstelle zu ermöglichen soll eine Ausweitung des Dorfgebiets sowie die Anpassung der Baufelder und der Festsetzungen vorgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Inhalten aus dem Ursprungsplan und wurden allein redaktionell weiterentwickelt. Sie sichern das Einfügen der geplanten Bebauung in die baulichen Strukturen in Giersdorf / Schanzendorf.

## **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

In einem weiteren Beteiligungsschritt wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erging zunächst eine Stellungnahme durch den Landkreis Verden.

Neben redaktionellen Anmerkungen bzgl. der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten Konkretisierungen der Ausnahmen bzgl. der untergeordneten Gebäudeteile getroffen werden. Dem wurde gefolgt.

Weiterhin wurde auf die Stellungnahme des Landkreises zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, innerhalb derer auf raumordnerische Belange hingewiesen wurde.. Gemäß LROP 2017 ist das südlich angrenzende Mooregebiet als Vorranggebiet Torferhaltung (Ziel der Raumordnung) festgelegt. Innerhalb der Erweiterungsflächen für das Dorfgebiet sind Erd-Hochmoor-Böden vorhanden. Für das Schutzgut Boden (Ziel der Raumordnung: Torferhaltung) sollte deshalb der Nachweis geführt werden, dass durch die erweiterten Baumöglichkeiten keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt entstehen. Dem wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gefolgt und entsprechende gutachterliche Aussagen eingeholt.

Weiterhin wurde auf Gehölze bzw. eine mögliche Waldflächen im Plangebiet hingewiesen. Dies wurde untersucht. Das Gehölz innerhalb des Plangebietes wurde gemäß der Biotoptypenkontrolle im Mai 2018 aufgrund der überwiegenden gärtnerischen Nutzung als parkartig gestaltetes Hofgehölz eingestuft. Diese Einstufung beruht darauf, dass der überwiegende Teil des Bereiches als Scherrasen ausgeprägt ist und die Strauchschicht von Rhododendren bestimmt wird. In der Baumschicht kommen neben Eichen und Nadelgehölzen auch Kastanien vor. Somit erfolgt insgesamt eine Einstufung als `Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (HSE)`, jedoch auch nicht unwesentliche Teile von Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten HSN).

Weiterhin sollte sichergestellt werden, dass die Oberflächenentwässerungssituation nicht verschlechtert wird. Nach Ansicht des Fleckens Ottersberg wird die Oberflächenentwässerung durch die Ermöglichung eines zusätzlichen Bauplatzes nicht relevant verändert. Im Rahmen der nachgeordneten Objektplanung wird sichergestellt, dass keine für die Entwässerung des Raumes notwendigen Gräben, Mulden o. ä. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Bei Bedarf würde eine Verlegung dieser Gräben, Mulden o. ä. unter Beachtung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vorgenommen werden.

Da die Regelung der schadlosen Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers auch aufgrund der Größe der Freiflächen auf unterschiedliche Art und Weise prinzipiell möglich ist, wird der Konflikttransfer auf nachgeordnete Planungsebenen für zulässig erachtet. Zusätzliche textliche oder zeichnerische Festsetzungen werden nicht für erforderlich erachtet.

Die EWE verwies auf ein bestehendes Stromkabel im Plangebiet. Dieses wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Abschließend ergingen weitere Hinweise für die Erschließungs- oder Objektplanung.

### **3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

### **3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Bei der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden vom Landkreis Verden insbesondere Hinweise zu textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gegeben, denen überwiegend gefolgt werden konnte. Weiterhin sollte eine textliche Festsetzung zur Kompensation der Eingriffsfolgen ergänzt werden. Daraufhin wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, die Regelungen auf dem Grundstück selber trifft. Die Kompensation ist damit vollständig und abschließend gesichert.

Weiterhin wäre nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde das städtebauliche Prinzip der prägenden Zonierung der Findorffschen Moorsiedlung an diesem Standort durch die Planung in Frage stellt. Der städtebaulichen Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird nicht gefolgt. Die generelle Zonierung (Grünfläche/hufeisenförmige Gebäudestruktur/ landwirtschaftliche Fläche) wird durch die Planung eines weiteren Gebäudes an dem bestehenden Erschließungsweg nicht in Frage gestellt. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch diese nur sehr kleinteilige Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt. Somit ist die Eingriffsregelung nicht um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu überarbeiten.

Angesprochen wurde weiterhin die erfolgte Anlage eines Reitplatzes im Plangebiet. Es handelt sich hier jedoch nur um eine kleinteilige und nur eine temporäre Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche zum Auslaufen von Pferden und nicht um einen entsprechend hergerichteten Reitplatz mit Drainage etc.. Insofern sind hier auch keine ergänzenden Festsetzungen erforderlich und auch kein zusätzlicher Abwägungsbedarf ableitbar.

Nochmals wurde auf die Qualitäten des Moorstandortes hingewiesen. Die geplante Vergrößerung der Baufläche um ca. 8.000 qm auf Hochmoor ist vollständig als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und entsprechend zu kompensieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am Standort des Vorhabens ist gem. Bodenkarte (Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)) sehr tiefes Erdhochmoor angegeben, mit einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit und einer geringen Sickerwasserrate. Somit sind unmittelbar im Baufeld erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung des Moorbodens zu erwarten. Neben den bestehenden Gebäuden und Hofflächen sind mit der Planung Baufelderweiterungen in einer Größenordnung von etwa 2.900 m<sup>2</sup> gegenüber dem Planrecht verbunden.

Jedoch sind über die direkte, versiegelungsbedingte Inanspruchnahme hinaus keine zusätzlichen Entwässerungswirkungen auf das Moor abzuleiten, da auch das anfallende Regenwasser auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden kann. Somit wäre eine Beeinträchtigung des weiträumigen Wasser- und Bodenwasserhaushaltes des Moorstandortes nicht anzunehmen.

Auf Grundlage der maximal zu erwartenden Versiegelung gemäß der Baufelderweiterung und Erhöhung der Versiegelungsrate wird eine entsprechende versiegelungsbedingte Kompensation erforderlich. Dies ist vordringlich durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umzusetzen (s.o.). Ggf. zusätzliche Kompensationserfordernisse des Schutzgutes Moor sind auf der Genehmigungsebene mit dem Landkreis Verden abzustimmen.

Hinweise zur Oberflächenentwässerung und zur Wasserwirtschaft sind auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten.

Hinweise des Landkreises Verden zur Archäologischen Denkmalpflege wurden auf die Planzeichnung aufgenommen.

Das LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst verwies darauf, dass eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht attestiert werden kann. Der Flecken Ottersberg verweist darauf, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt eine weitere Prüfung entbehrlich erscheint. Zum Vorentwurf hatte das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen noch angeführt, dass ein Kampfmittelverdacht nicht vorliegt.

Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zu den Wertigkeiten des Bodens sind im Rahmen der Genehmigungs- oder Objektplanung zu beachten.

Abschließend ergingen Hinweise auf Leitungen oder andere Infrastruktureinrichtungen, die jedoch die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht betreffen.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im zentralen Bereich mit Anschluss an die Kreisstraße 5 „Giers- Schanzendorf“.

### **3.2.2 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung**

Das Plangebiet hat Planrecht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 aus dem Jahr 2000. Das Baugebiet darf demnach zu 30 % versiegelt werden, es sind Gehölze zu erhalten und die restliche Fläche ist landwirtschaftlich zu nutzen. Die Gehölze haben eine geringe Qualität als Lebensraum. Der nicht bebaute Boden ist als Erd-Hochmoor von besonderer Bedeutung. Der Wasserhaushalt, das örtliche Klima und die Luftqualität weisen keine Besonderheiten auf. Die Landschaft spiegelt die Entstehungsgeschichte der Moorkolonisation immer noch wider und hat daher eine besondere Bedeutung, das Plangebiet selbst jedoch nicht. Belastungen durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen sind nicht zu erkennen. Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmale liegen nicht vor.

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen,



dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

#### □ **Biotopschutz**

Betrachtet werden die nächstgelegenen Schutzgebiete bis in eine Entfernung von ca. 4 km. Sowohl für das FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ als auch für die Natur- und Landschaftsschutzgebiete „Ottersberger Moor“, „Voßberge“ und „Wümmeniederung unterhalb Rotenburg“ sowie die besonders geschützten Landschaftsbestandteile „Grünland und Gehölze in Mitteldorf/Hintzendorf“ lassen sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung prognostizieren.

#### □ **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten.

Das Plangebiet stellt sich als Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie einem Hofgehölz dar. Weitere Wirtschaftsgebäude schließen sich außerhalb des Plangebietes an. Die landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle werden als Grasacker (Silage) und Pferdekoppel genutzt. Aus diesen Nutzungen kann ein Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudegebundene Fledermaus- und Vogelarten sowie für gehölzgebundene Vogel- und Fledermausarten abgeleitet werden. Eine Bedeutung für Brutvogelarten des Offenlandes ist aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe nicht anzunehmen.

Die Planung führt zu einer Umwandlung von Grasacker zu Bau- und Gartenflächen. Hieraus sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abzuleiten.

Während der bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch und –umlagerung) und der Bauarbeiten (z. B. Baustellenverkehr, -lärm und –unruhe) ist eine erhebliche Störung der ggf. brütenden Vogelarten (z. B. Schwalben, Schleiereule, Stare) und der ggf. Junge aufziehenden Fledermäuse (Wochenstubenquartier in Gebäuden oder Bäumen) zu vermeiden. Diese Arbeiten sind außerhalb der empfindlichen Zeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen oder es ist durch eine fachkundige Person festzustellen, dass keine Nutzung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stattfindet.

#### □ **Eingriffsregelung**

Das Hofgehölz wird zugunsten des Baugebietes verkleinert. Aufgrund der geringen Bedeutung wird hierin keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen.

Der Versiegelungsgrad wird erhöht, eine Neuversiegelung von 3.305 m<sup>2</sup> wird zulässig. Durch die Bodenversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Dies wird daher sowohl für den Boden mit besonderer Bedeutung als auch für den übrigen Boden als erhebliche Beeinträchtigung bewertet.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zur Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Das flächige Gehölz und Einzelbäume werden weitestgehend erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen. Maßnahmen zum Wurzelschutz der Gehölze werden festgesetzt.

### Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Für die Neuversiegelung von Grundflächen sind auf 2.572 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, z. B. Entsiegelung oder Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zur Förderung der Bodenfunktionen.

Durch die Ausweisung eines neuen Wohnbauplatzes oder eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes wird eine Neuversiegelung von Boden ermöglicht. Die Neuversiegelung ist durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück auszugleichen. Zulässig sind die Anlage eines standortgerechten Gehölzes, einer Laubgehölzhecke oder die Anlage einer Obstwiese.

Die flächige Bepflanzung oder Heckenpflanzung erfolgt im Verhältnis von 1 : 2,5 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide;

Pflanzqualität: Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher 100-150 cm, Pflanzung lochversetzt, Pflanzabstände max. 1,2 m.

Die Bepflanzung als Obstwiese erfolgt im Verhältnis von 1 : 1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

Zu verwenden sind Sorten aus Apfel, Birne oder Zwetschge.

Pflanzqualität: Hochstämme, Pflanzabstände 6 m.

Sofern keine, oder nicht ausreichende, Anpflanzflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen, sind die nicht standortgerechten flächigen Siedlungsgehölze, die aus Fichten oder anderen Nadelbäumen bestehen und nur einen sehr geringen Laubholzanteil aufweisen, in naturnahe Gehölze umzuwandeln. Hier ist ein Verhältnis von 1:1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : standortgerechte Gehölze) in Ansatz zu bringen. Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität: Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher 100-150 cm, Pflanzung lochversetzt, Pflanzabstände max. 1,2 m.

### **3.2.3 Oberflächenentwässerung**

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers sind keine gesonderten Maßnahmen notwendig. Pro Baugrundstück sind ausreichend Flächen vorhanden, um das anfallende Wasser versickern lassen zu können. Die der Oberflächenentwässerung dienenden Gewässer werden durch die Planungen nicht betroffen.

### **3.2.4 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Das zulässige Vorhaben ist nicht mit einer Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden. Diesbezügliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden die bestehenden Festsetzungen eines Dorfgebiets gem. § 5 BauNVO übernommen. Die Fläche des Dorfgebiets wird im Vergleich zum Ursprungsplan vergrößert, um eine Entwicklung der Hofstelle zu ermöglichen. Die zulässige Grundflächenzahl wird daher mit 0,4 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Zur Wahrung der bestehenden Struktur wird im Dorfgebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

### **4.2 Bauweise**

Die abweichende Bauweise wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dabei wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert: es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Wohngebäude die Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen. Zudem sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4.3 Traufhöhe/ Firsthöhe**

Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemessen. Die Firsthöhe darf 10,50 m, rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemessen, nicht überschreiten.

### **4.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Um eine angemessene Entwicklung innerhalb des Dorfgebiets zu erzielen wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Dabei sind nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

### **4.5 Begrenzung der nicht überbaubaren Fläche**

Neben den allgemein zulässigen Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (Ställe/ Remisen) mit einer Grundfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig.

### **4.6 Größe der Grundstücke**

Die Mindestgröße pro Wohngrundstück ist gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit mindestens 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei Doppelhaushälften ist eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **4.7 Geh-, Fahr und Leitungsrecht**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und Eigentümer der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

#### **4.8 Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen**

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante sowie Hecken und sonstige Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5,00 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume sind Maßnahmen, die den Lebensraum des Baumes beeinträchtigen, nicht zulässig.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Einzelbäume sind artgleich zu ersetzen (Pflanzqualität Solitär 250-300 cm Höhe oder Hochstamm 12-14 cm Durchmesser). Bei Abgängen innerhalb von Hecken oder flächigen Gehölzen sind Gehölze der Arten Stieleiche, Moorbirke, Vogelbeere, Felsenbirne, Faulbaum, Schneeball, Grauweide, Ohrweide (Pflanzqualität Heister 2 x v., oB bzw. Sträucher 80 – 100 cm Höhe) nachzupflanzen.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Regelungen des Ursprungsplanes und sichern das Einfügen von baulichen Anlagen in den baulich-strukturellen Bestand von Giersdorf / Schanzendorf.

### § 1 Dachform / Dachneigung

Hauptgebäude

Die Hauptfirstrichtung der Dächer hat der Längsrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes zu entsprechen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48° oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgeschlossen von dieser Regelung sind: Untergeordnete Gebäudeteile (insbesondere Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte in einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup>, Balkone in einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup>), Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile können auch mit Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° ausgebildet werden. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> müssen mit einer Mindestneigung von 15° versehen sein. Hier sind auch asymmetrische Dachformen zulässig. Garagen und Carports von einer Größe bis zu 30 m<sup>2</sup> können auch mit einem Flachdach versehen werden.

### § 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben sowie als Zwerchgiebel, jeweils mit senkrechten Seitenwänden, zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchgiebel wird auf 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. Der Giebelwandabstand zu den senkrechten Seitenwänden der Dachaufbauten darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten. Der Abstand vom höchsten Punkt der Dachaufbauten zum First des Hauptgebäudes darf das Maß von 0,80 m nicht unterschreiten.

### § 3 Dacheindeckung

Hauptgebäude:

Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Bondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot)).

Reetdächer sind ebenfalls zulässig.

Gemäß § 66 NBauO sind Abweichungen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen können auch auf beiden Dachseiten eingebaut werden, wenn dabei auf jeder Dachseite weniger als 50 % in Anspruch genommen wird.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Gebäudeteile (insbesondere Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte in einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup>, Balkone in

einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup>) und die landwirtschaftlichen Gebäude sind auch andere als die in Abs. 1 festgesetzten Dacheindeckungen zulässig. Allerdings dürfen keine glasierten oder reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden. Empfohlene Farben sind hier rot, rotbraun oder grau.

#### § 4 Umfassungswände

Hauptgebäude:

Die Außenwände der Hauptgebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen sind folgendermaßen zu errichten:

- rotes, unglasiertes Ziegelmauerwerk (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031).
- konstruktives Holzfachwerk mit ausgemauerten (Farbton s. o.) Ziegelmauergefachen.
- Holzschalung, naturbelassen oder mit Farbanstrich, wenn ihr Anteil 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche nicht überschreitet.

Für Wintergärten und Eingangsüberdachungen ist auch die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig.

Bei der Erneuerung von historischen Mauerwerksfassaden sind traditionelle Zierelemente wie z. B. Mauerwerkfriese, Mauerwerkbänder, Zierbänder, Segmentbögen über Fenstern, Windfedern mit Giebelschmuck, Lüftungsöffnungen in Kreuzform oder verbretterte Giebelfelder zu erhalten.

Bei der Erweiterung oder beim Umbau von Putzbauten können diese ebenfalls als Putzbau ausgeführt werden.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO gelten die gleichen Vorschriften wie für Hauptgebäude, nur bei den landwirtschaftlichen Gebäude mit Holzverschalungen entfällt die Begrenzung des Anteils auf 30 %.

## 6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Gesamt</b>	<b>16.681 m<sup>2</sup></b>
Dorfgebiet	7.953 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zugleich Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.907 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	7.121 m <sup>2</sup>

## 7. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (Rat)	04.04.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	09.02.2018
Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	09.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	12.02. – 16.03.2018
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	12.02.2018
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	31.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß. § 3 (2) BauGB am	22.02.2019
Öffentliche Auslegung	04.03. – 05.04.2019
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	01.03.2019
Satzungsbeschluss (Rat)	29.04.2020

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 92, 1. Änderung  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 30.06.2020

gez. Th. Aufleger

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung  
als Anlage beigefügt.

Ottersberg, den 01.07.2020

gez. Tim Willy Weber

Bürgermeister

### **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Begründung stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Zur Sicherung des Betriebes und der Nachfolge sind die Erweiterung einer Hofstelle durch ein Betriebsleiterdoppelhaus sowie eine Maschinenhalle und eine Stallerweiterung erforderlich. Der Flecken Ottersberg führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich Giersdorf / Schanzendorf und umfasst Teile des Grundstücks Giers- Schanzendorf 5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile einer Hofstelle mit Hallen und Ställen sowie ein Wohnhaus. Im Nordwesten und Westen befinden sich Gehölze.

Der Änderungsbereich beschreibt eine Fläche von 16.681 m<sup>2</sup>. Im Südosten grenzen Stallungen und landwirtschaftlich genutzte Lagerflächen an das Plangebiet an. Zu den übrigen Seiten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- |                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| • Dorfgebiet                           | 7.953 m <sup>2</sup> |
| • Fläche für die Landwirtschaft        | 6.774 m <sup>2</sup> |
| • Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen | 1.907 m <sup>2</sup> |

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 16.681 m<sup>2</sup>. Bauflächen werden auf 7.953 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Neuversiegelung beläuft sich auf 3.305 m<sup>2</sup>, die Gesamtversiegelung auf 4.772 m<sup>2</sup>.



## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 gelten bisher die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 92 „Giersdorf/ Schanzendorf“.

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 2000 setzt für den zentralen Bereich der 1. Änderung ein Dorfgebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer abweichenden Bauweise mit maximal 25 m fest. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig. Des Weiteren ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Fläche festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebiets ist eine Fläche zur Anpflanzung sowie Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Insofern ist von einer Innenentwicklung auszugehen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Giersdorf und Schanzendorf gehören zu den sog. „Findorff-Siedlungen“, deren Siedlungsbild die damalige Moorkolonisation widerspiegelt. Der Ursprungsbebauungsplan hat daher Festsetzungen getroffen, um diese Siedlungsform zu erhalten. Das Plangebiet liegt jedoch weit außerhalb des straßennahen Siedlungsbandes, so dass die Siedlungsstruktur durch die 1. Änderung kaum betroffen ist.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]*

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]*

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan und bereits eine Bebauung vorhanden sind. Insofern wird keine Fläche zusätzlich in Anspruch genommen.

Die Baufläche vor Ort wird vergrößert und hierfür landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche wird jedoch auf den notwendigen Umfang begrenzt.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Die Flächen, die zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt sind, werden größtenteils erhalten.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Planung führt zu einem geringen Verlust von Gehölzen und zu einer Vergrößerung der Versiegelungsrate. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu beurteilen. Ausgleichsmaßnahmen werden innergebietlich festgelegt.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Wümmeniederung“ ca. 3 km nördlich des Plangebietes. Aufgrund der kleinteiligen Planung und der großen Entfernung wird nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete ausgegangen.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das „Ottersberger Moor“ ca. 3 km nördlich des Plangebietes und die „Voßberge“ ca. 4 km nordöstlich. Ein Teil des FFH-Gebietes ist als Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung unterhalb Rotenburg“ ausgewiesen. Ca. 300 – 400 m nordöstlich des Plangebietes sind Grünland- und Gehölzbestände als geschützte Landschaftsbestandteile „Mitteldorf/ Hintzendorf“ ausgewiesen.

Auch für diese Schutzgebiete lassen sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung prognostizieren.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen;*

*Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan und teilweise eine Bebauung vorhanden sind. Die zulässige Neuversiegelung im nördlichen Dorfgebiet führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich.

### **Kommunale Landschaftsplanung**

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan<sup>1</sup> liegt das Plangebiet in einem Bereich mit der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“.

Für den Landschafts- und Nutzungstyp „Findorffsche Moorsiedlung mit typischer Zonierung“ benennt der Landschaftsrahmenplan folgende Maßnahmen: Sicherung und Entwicklung der Findorffschen Moorsiedlung, Sicherung der baumbestandenen Hofzufahrten, der Hofgehölze (Eichen), der Grünlandnutzung, des Grabensystems und der Torfkanten, Sicherung der nicht abgebauten Moorböden und Verbesserung des Boden-Wasser-Haushaltes (Vernässung), Sukzession auf wieder vernässten Flächen mit Zielrichtung Erlenbruchwald, Umbau der Nadelholzbestände, Naturverjüngung, keine weitere Bebauung außerhalb der „Hoflagen“, keine neuen Infrastrukturmaßnahmen. Die Planung widerspricht diesen Zielen nicht.

Der Landschaftsplan<sup>2</sup> nennt für den Siedlungsbereich Posthausen als hier relevante Maßnahme die „vorsichtige bauliche Erweiterung der Hofstellen“. Dem Ziel wird durch die Festsetzungen, die zur Sicherung des Bestandes und der Hofnachfolge erforderlich sind, entsprochen.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>3</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung

---

1 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden, Fortschreibung 2008

2 Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1995

3 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 Abs. 1 *unvermeidbare* Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1. oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen *nicht vermieden* werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen *im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme*, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist<sup>4</sup>, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die *ökologische Funktion* der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

#### Situation im Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie einem Hofgehölz dar. Weitere Wirtschaftsgebäude schließen sich außerhalb des Plangebietes an. Die landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle werden als Grasacker (Silage) und Pferdekoppel genutzt. Aus diesen Nutzungen kann ein Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudegebundene Fledermaus- und Vogelarten sowie für gehölzgebundene Vogel- und Fledermausarten abgeleitet werden. Eine Bedeutung für Brutvogelarten des Offenlandes ist aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe nicht anzunehmen.

#### Auswirkungen der Planung

---

<sup>4</sup> z. B. das Fangen und Umsetzen von Tieren oder das Ausgraben und Umsetzen von Pflanzen

Die Planung führt zu einer Umwandlung von Grasacker zu Bau- und Gartenflächen. Hieraus sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abzuleiten.

Während der bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch und –umlagerung) und der Bauarbeiten (z. B. Baustellenverkehr, -lärm und –unruhe) ist eine erhebliche Störung der ggf. brütenden Vogelarten (z. B. Schwalben, Schleiereule, Stare) und der ggf. Junge aufziehenden Fledermäuse (Wochenstubenquartier in Gebäuden oder Bäumen) zu vermeiden. Diese Arbeiten sind außerhalb der empfindlichen Zeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen oder es ist durch eine fachkundige Person festzustellen, dass keine Nutzung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stattfindet.

### Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden und stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>5</sup> erfasst.

##### **derzeitiger Zustand**

Für das Plangebiet gilt Planrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 92. Dieser setzt ein Dorfgebiet mit der Grundflächenzahl 0,2 (zulässige Versiegelung 30 % der Grundfläche), ein zu erhaltendes Gehölz mit Nachpflanzgebot und landwirtschaftliche Fläche fest. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch die landwirtschaftliche Fläche sichert die Erschließung.

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet (ODL) zu charakterisieren. Im Oktober 2017 fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Hierbei wurde festgestellt, dass die landwirtschaftlichen Flächen als Grasacker (GA) zur Silagegewinnung genutzt werden. Die Zufahrt ist als asphaltierter Weg (OVW) hergestellt. Die Flächen zwischen den Hof- und Wirtschaftsgebäuden sind befestigt (OFZ – Schotter, Pflaster, Beton). Zur Hofstelle gehören ein Zier- und ein Obstgarten (PHZ, HO). Das Plangebiet wird im Nordosten und Südwesten durch Moorgräben (GFZ) mit steiler Torfböschung begrenzt. Das festgesetzte Gehölz im Nordwesten (HSN) setzt sich aus Birken, Fichten und Lärchen zusammen. Als weitere Gehölze sind eine Birkenreihe entlang des südwestlichen Grabens, eine Rosskastanienreihe nördlich der Hofstelle, zwei einzelne Eichen (Stammdurchmesser ca. 30 cm) und eine Anpflanzung von Eiche, Walnuss, Roteiche und Flieder nordöstlich der Hofstelle vorhanden.

##### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

---

<sup>5</sup> Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

## 2.1.2 Fläche und Boden

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet hat Planrecht entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 92. Hier ist ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 (d. h. zulässige Versiegelung von 30 % der Grundfläche) auf 4.889 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Versiegelung von 1.467 m<sup>2</sup> ist zulässig. Dieser Boden wird als nicht von besonderer Bedeutung bewertet.

Am Standort des Vorhabens ist darüber hinaus gemäß Bodenkarte (Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)) sehr tiefes Erdhochmoor ausgebildet, mit einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit und einer geringen Sickerwasserrate.

Das Plangebiet liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der Hochmoormächtigkeit, jedoch unterliegt das Gebiet bereits Vorbelastungen durch die bestehenden Versiegelungen und intensiven Nutzungen. Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich um Boden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandort. Dieser Boden wird mit besonderer Bedeutung bewertet.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

## 2.1.3 Wasser

### **derzeitiger Zustand**

Das Grundwasserdargebot im Gemeindegebiet ist als hoch anzusehen. Es steht nahe der Geländeoberkante an und wird durch die tiefen Entwässerungsgräben abgesenkt. Der mittlere Grundwasser-Flur-Abstand liegt zwischen 40 und 180 cm. Auf den Sandböden beträgt die Grundwasserneubildungsrate 100 mm bis 200 mm pro Jahr, im Hochmoor unter 100 mm/Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers ist nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten als hoch einzuschätzen.

Die Gräben zwischen den Hochmoorparzellen haben senkrechte Wände. Die Flächen werden bis zur Böschungsoberkante bewirtschaftet, so dass kaum Grabenrandstreifen ausgebildet sind.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

## 2.1.4 Klima und Luft

### **derzeitiger Zustand**

Das Baugebiet liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Norden bis Südwesten. Das Jahresmittel des Niederschlags beträgt 731 mm. Auf den offenen Grünlandflächen bildet sich ein Geländeklima, das durch relativ große tägliche Temperaturschwankungen gekennzeichnet ist, heraus. Aufgrund der Bodenfeuchtigkeit sind eine höhere Nebelhäufigkeit sowie die Möglichkeit von Spät- oder Frühfrost gegeben.

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Im ländlichen Bereich sind keine über das übliche Maß hinausgehenden Belastungen zu erwarten.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

### **2.1.5 Landschaft**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Hellweger Moor. Charakteristisch sind die auf der Kultivierung des Hochmoores beruhenden Landschaftselemente wie die Flurstücksaufteilung, die die Grenzen markierenden Gehölze oder Saumfluren, die Birkenalleen an den Verbindungsdämmen, die einheitlich gestaltete Lage der Höfe, die Hofgehölze (neben mächtigen Eichen vielfach Fichtengehölze) und die vorwiegende Grünlandbewirtschaftung. Die Landschaft spiegelt die Entstehungsgeschichte der Moorkolonisation immer noch wider und hat daher eine besondere Bedeutung.

Der Änderungsbereich weist eine von den übrigen Höfen abweichende Lage weitab von der Straße auf, insofern besteht hier eine Besonderheit. Von der Straße aus kennzeichnend sind das Hofgehölz und die Gehölze (Wald, Eichen-Baumgruppe) an der langen Zufahrt.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

### **2.1.6 Mensch**

#### **derzeitiger Zustand**

Hinweise auf Immissionsprobleme (Lärm, Geruch) liegen nicht vor.

Die Erholungsfunktion liegt im Landschaftsgenuss. Von den Verbindungsdämmen aus ist die Landschaft des kultivierten Moores sehr gut erlebbar. Durch die erhöhte Lage ergibt sich ein schöner Überblick über die zurückliegenden Höfe und die vorgelagerten Kälberweiden oder Ackerflächen. Die Wegeverbindungen sind auf die Verbindungsdämme beschränkt, da die landwirtschaftlichen Wege i. d. R. nur von den Straßen über die Höfe zu den hinterliegenden



Grünlandflächen führen. Auf den durch das Plangebiet führenden Kreisstraßen wird die Erholungsnutzung durch das hohe Verkehrsaufkommen stark beeinträchtigt.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

## **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **derzeitiger Zustand**

Hinweise auf Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale liegen nicht vor.

Als Sachgüter sind die Baurechte gemäß dem Bebauungsplan Nr. 92 einzustellen.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

## **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. sowie der

möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Verlust von Gehölzen
- Neuversiegelung von Grundflächen

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Gehölzfläche wird um 141 m<sup>2</sup> verkleinert. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren, das Biotopverbundpotential wird verringert. Aufgrund der geringen Bedeutung wird hierin keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Durch die Planung kommt es zu einer zulässigen Neuversiegelung von 3.305 m<sup>2</sup>. Hiervon sind sowohl das bestehende Dorfgebiet, in dem die GRZ von 0,2 auf 0,4 erhöht wird (Boden ohne besondere Werte), als auch bisher landwirtschaftlich genutzter Naturboden (Boden mit besonderen Werten) betroffen. Sämtliche Bodenfunktionen gehen verloren.

Im unmittelbaren Baufeld sind somit erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung des Moorbodens zu erwarten. Neben den bestehenden Gebäuden und Hofflächen sind mit der Planung Baufelderweiterungen bzw. Versiegelungen in einer Größenordnung gemäß der GRZ von etwa 3.305 m<sup>2</sup> gegenüber dem Planrecht verbunden, die als direkte, dauerhafte, ständige und somit erhebliche Beeinträchtigung einzustufen sind.

Jedoch sind über die direkte, versiegelungsbedingte Inanspruchnahme hinaus keine zusätzlichen Wirkungen wie Entwässerung auf das Moor abzuleiten, da auch das anfallende Regenwasser auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden kann. Somit wäre eine Beeinträchtigung des weiträumigen Wasser- und Bodenwasserhaushaltes des Moorstandortes nicht anzunehmen.

Auf Grundlage der maximal zu erwartenden Versiegelung gemäß der Baufelderweiterung und Erhöhung der Versiegelungsrate wird eine entsprechende versiegelungsbedingte Kompensation erforderlich, entsprechend der Wertigkeiten wird ein Kompensationsbedarf von 2.572 m<sup>2</sup> ermittelt. Dies ist vordringlich durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umzusetzen (s. Kap. 2.3.2).

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Die Fläche für die natürliche Versickerung wird verkleinert. Es wird eine Oberflächenentwässerung mit Versickerung und/oder Rückhaltung auf dem Grundstück angestrebt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist nicht erkennbar.

#### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Der Verlust von Gehölzen ist nur gering. Er führt nicht zu einer relevanten Verminderung der klimawirksamen Funktion der Verdunstung und der Filterung von Stäuben. Trotz der im Verhältnis zu anderen Hofstellen großflächigen zulässigen Neuversiegelung ist aufgrund der umgebenden klimawirksamen Grünlandwirtschaft nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

#### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Die zusätzlichen Gebäude werden von der Straße aus durch die vorhandenen Gehölze verdeckt. Eine Wirkung eines „massiven“ Siedlungszuwachses wird daher nicht prognostiziert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft liegt nicht vor.

#### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholungseignung werden nicht erwartet.

#### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das geltende Planrecht wird in neues Planrecht überführt. Die vorhandene Bebauung wird gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf die Sachgüter sind nicht abzusehen.

#### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

#### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante sowie Hecken und sonstige Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5,00 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume sind Maßnahmen, die den Lebensraum des Baumes beeinträchtigen, nicht zulässig.
- Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Einzelbäume sind artgleich zu ersetzen (Pflanzqualität Solitär 250-300 cm Höhe oder Hochstamm 12-14 cm Durchmesser). Bei Abgängen innerhalb von Hecken oder flächigen Gehölzen sind Gehölze der Arten

Stieleiche, Moorbirke, Vogelbeere, Felsenbirne, Faulbaum, Schneeball, Grauweide, Ohrweide (Pflanzqualität Heister 2 x v., oB bzw. Sträucher 80 – 100 cm Höhe) nachzupflanzen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Während der bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch und –umlagerung) und der Bauarbeiten (z. B. Baustellenverkehr, -lärm und –unruhe) ist eine erhebliche Störung der ggf. brütenden Vogelarten (z. B. Schwalben, Schleiereule, Stare) und der ggf. Junge aufziehenden Fledermäuse (Wochenstubenquartier in Gebäuden oder Bäumen) zu vermeiden. Diese Arbeiten sind außerhalb der empfindlichen Zeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen oder es ist durch eine fachkundige Person festzustellen, dass keine Nutzung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stattfindet.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestände und an das Plangebiet angrenzende Gehölze sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden.

#### plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

#### Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem im Landkreis Verden verwendeten Modell<sup>6</sup> vorgenommen.

	Bestand			Planung			
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsverhältnis	Fläche (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis	
<b>Tiere und Pflanzen/ Biotoptypen</b>							
<i>Biototyp</i>							
Siedlungsgehölz (HSN)	2048	II	0	1907	-141		0 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (ODL)	4889	II	0	7953	3064		
Grasacker	9744	II	0	6774	-2970		0 m <sup>2</sup>
Summe							0 m <sup>2</sup>
<b>Boden</b>							
Versiegelbar im Dorfgebiet GRZ 0,2	1466,7		0,5	GRZ 0,4	2933,4	1466,7	733,35 m <sup>2</sup>
Neu versiegelbar (Naturboden)			1	GRZ 0,4	1838,4	1838,4	1838,4 m <sup>2</sup>
Summe							2571,75 m <sup>2</sup>

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird keine externe Kompensation erforderlich.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 16.681 m<sup>2</sup>. Bauflächen werden auf 7.953 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Neuversiegelung beläuft sich auf 3.305 m<sup>2</sup>, die Gesamtversiegelung auf 4.772 m<sup>2</sup>.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate um 3.305 m<sup>2</sup>, eine entsprechende Kompensation von 2.572 m<sup>2</sup> wird gemäß o.g. Bilanzierung erforderlich.

Die Neuversiegelung ist durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück auszugleichen. Zulässig sind die Anlage eines standortgerechten Gehölzes, einer Laubgehölzhecke oder die Anlage einer Obstwiese.

Die flächige Bepflanzung oder Heckenpflanzung erfolgt im Verhältnis von 1 : 2,5 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide;

Pflanzqualität: Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher 100-150 cm, Pflanzung lochversetzt, Pflanzabstände max. 1,2 m.

<sup>6</sup> Landkreis Verden: Bewertung gemäß den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Verden, Fortschreibung 2008

Die Bepflanzung als Obstwiese erfolgt im Verhältnis von 1 : 1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

Zu verwenden sind Sorten aus Apfel, Birne oder Zwetschge.

Pflanzqualität: Hochstämme, Pflanzabstände 6 m.

Sofern keine, oder nicht ausreichende, Anpflanzflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen, sind die nicht standortgerechten flächigen Siedlungsgehölze, die aus Fichten oder anderen Nadelbäumen bestehen und nur einen sehr geringen Laubholzanteil aufweisen, in naturnahe Gehölze umzuwandeln. Hier ist ein Verhältnis von 1:1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : standortgerechte Gehölze) in Ansatz zu bringen. Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität: Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher 100-150 cm, Pflanzung lochversetzt, Pflanzabstände max. 1,2 m.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung dient der Sicherung der Bewirtschaftbarkeit durch den Neubau einer Maschinenhalle und eine Stallerweiterung. Die Erweiterung einer Hofstelle um ein Betriebsleiterdoppelhaus soll die Hofnachfolge durch das ortsnahe Wohnen sichern. Die Planung wurde möglichst dicht an die bestehende Hoflage gelegt und flächensparend vorgesehen. Weitere Alternativen liegen nicht auf der Hand.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht prognostizierbar.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>7</sup> Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird anhand dieser Ableitung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt nach den Bewertungskonventionen des Landkreises Verden. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92<sup>8</sup>, der Landschaftsrahmenplan<sup>9</sup>, der Landschaftsplan<sup>10</sup> und die Datenbanken des Landes Niedersachsen<sup>11</sup> ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

*Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

##### Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Zur Sicherung des Betriebes und der Nachfolge sind die Erweiterung einer Hofstelle durch ein Betriebsleiterdoppelhaus sowie eine Maschinenhalle und eine Stallerweiterung erforderlich. Der Flecken Ottersberg führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Dorfgebiet 7.953 m<sup>2</sup>
- Fläche für die Landwirtschaft 6.774 m<sup>2</sup>
- Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen 1.907 m<sup>2</sup>

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 16.681 m<sup>2</sup>. Bauflächen werden auf 7.953 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Neuversiegelung beläuft sich auf rd. 3.305 m<sup>2</sup>, die Gesamtversiegelung bezieht sich entsprechend der GRZ, zzgl. Nebenanlagen auf maximal 4.772 m<sup>2</sup>.

##### Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung ohne Durchführung der Planung

---

<sup>7</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

<sup>8</sup> Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Giersdorf/ Schanzendorf“ mit örtlichen Bauvorschriften, NWP Planungsgesellschaft Dezember 2000

<sup>9</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden, Fortschreibung 2008

<sup>10</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden, Fortschreibung 2008

<sup>11</sup> NIBIS-Kartenserver des LBEG, Niedersächsische Umweltkarten des NLWKN

Das Plangebiet hat Planrecht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 aus dem Jahr 2000. Das Baugebiet darf demnach zu 30 % versiegelt werden, es sind Gehölze zu erhalten und die restliche Fläche ist landwirtschaftlich zu nutzen. Die Gehölze haben eine geringe Qualität als Lebensraum. Der nicht bebaute Boden ist als Erd-Hochmoor von besonderer Bedeutung. Der Wasserhaushalt, das örtliche Klima und die Luftqualität weisen keine Besonderheiten auf. Die Landschaft spiegelt die Entstehungsgeschichte der Moorkolonisation immer noch wider und hat daher eine besondere Bedeutung, das Plangebiet selbst jedoch nicht. Belastungen durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen sind nicht zu erkennen. Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmale liegen nicht vor.

Das Baugebiet ist fast vollständig gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen bebaut. Spielraum zur baulichen Erweiterung ist kaum vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltwirkungen vorhanden sein werden als jetzt. Was außergebietlich zu entwickeln wäre, um das Ziel der Hofnachfolge zu erreichen, und welche Umweltwirkungen daraus resultieren, ist nicht prognostizierbar.

#### Auswirkungen der Planung

Das Hofgehölz wird zugunsten des Baugebietes verkleinert. Aufgrund der geringen Bedeutung wird hierin keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen.

Der Versiegelungsgrad wird erhöht, eine Neuversiegelung von 3.305 m<sup>2</sup> wird zulässig. Durch die Bodenversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Dies wird daher sowohl für den Boden mit besonderer Bedeutung als auch für den übrigen Boden als erhebliche Beeinträchtigung bewertet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zur Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Das flächige Gehölz und Einzelbäume werden weitestgehend erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen. Maßnahmen zum Wurzelschutz der Gehölze werden festgesetzt. Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind bauvorbereitende Maßnahmen und Bauarbeiten außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit durchzuführen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Für die Neuversiegelung von Grundflächen sind auf 2.572 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, z. B. Entsiegelung oder Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zur Förderung der Bodenfunktionen.

Bei einer Kompensation durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück sind diese als flächige Bepflanzung oder Heckenpflanzung im Verhältnis von 1 : 2,5 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung) anzulegen, bei der Anlage einer Obstwiese erfolgt die Kompensation im Verhältnis von 1 : 1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

#### Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen

Die Gemeinde führt Ortsbegehungen mit Dokumentation im Plangebiet und auf den Ausgleichsflächen durch. Weiterhin wertet sie Hinweise der zuständigen Behörden aus.

### **3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Giersdorf/ Schanzendorf“ mit örtlichen Bauvorschriften, NWP Planungsgesellschaft Dezember 2000

Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016



Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1995

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden, Fortschreibung 2008

NIBIS-Kartenserver des LBEG, Niedersächsische Umweltkarten des NLWKN

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	<p>Artenschutz:</p> <p>Während der bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch und –umlagerung) und der Bauarbeiten (z. B. Baustellenverkehr, -lärm und –unruhe) ist eine erhebliche Störung der ggf. brütenden Vogelarten (z. B. Schwalben, Schleiereule, Stare) und der ggf. Junge aufziehenden Fledermäuse (Wochenstubenquartier in Gebäuden oder Bäumen) zu vermeiden. Diese Arbeiten sind außerhalb der empfindlichen Zeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen oder es ist durch eine fachkundige Person festzustellen, dass keine Nutzung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stattfindet.</p>
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Baufläche und die zulässige Grundfläche werden vergrößert. Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt. Der Ausgleich wird durch Festlegung innergebietlicher Pflanzmaßnahmen umgesetzt.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen sind nicht erkennbar.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Erhebliche Auswirkungen durch Abfälle sind nicht erkennbar.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht erkennbar.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind nicht erkennbar.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Über die Art und das Ausmaß der Treibhausgasemissionen liegen keine Kenntnisse vor. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die zulässigen Vorhaben (Vergrößerung der landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz, Betriebsleiterwohnen) sind nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, welche Techniken und Stoffe bei der Durchführung des Bebauungsplanes eingesetzt werden sollen.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung





