

# Flecken Ottersberg

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.122 *„Posthausen – östlich der L 155“*

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Oktober 2020

Begründung

Urschrift

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

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3	Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>6</b>
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	6
4.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (2) BauGB .....	7
4.2	Abwägungsrelevante Belange / Auswirkungen der Planänderung .....	7
4.2.1	Belange von Natur und Landschaft.....	9
4.2.2	Natura 2000-Verträglichkeit .....	12
4.2.3	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
4.2.4	Artenschutz.....	12
4.2.5	Darstellung von Landschaftsplänen .....	14
4.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung .....	14
4.2.7	Belange der Landwirtschaft .....	14
4.2.8	Belange des Klimaschutzes .....	15
4.2.9	Kampfmittel.....	15
4.2.10	Altlasten/Belange des Bodenschutzes und der Bauwirtschaft.....	16
4.2.11	Belange der technischen Infrastruktur.....	18
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>21</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 122 „Posthausen – östlich der L 155“ des Flecken Ottersberg sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der geltenden Fassung.

Das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies ist städtebaulich begründbar, da das Plangebiet von bestehender Bebauung umgeben ist und die Planung der Nachverdichtung im Siedlungsbereich entlang der Landesstraße 155 dient. Zudem bleibt die zulässige Grundfläche weit unter der in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung genannten Größe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche und es wird kein Vorhaben, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, geplant. Zudem hat der Flecken keine Hinweise darauf, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen sowie Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Dabei soll die Nachfrage nach Flächen für geschäftlich-gewerbliche Nutzung gedeckt werden.

Dabei bilden die Ortsteile, Fischerhude, Ottersberg-Bahnhof, Quelkhorn und Ottersberg-Ost die Siedlungsschwerpunkte. Darüber hinaus prägen eine Reihe weiterer Ortsteile und Siedlungsschwerpunkte den Flecken.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft die Grundstücksflächen Posthausen Nr. 32 und 36 östlich der Straße „Posthausen“ (L 155). Das Erscheinungsbild von Posthausen ist vor allem durch das Einkaufszentrum Dodenhof geprägt.

Konkrete Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung stellt das Anliegen eines Gewerbebetriebes dar, seine Ausstellungsfläche für gewerbliche Produkte wie Wintergärten, Überdachungen o.ä. in öffentlichkeitswirksamen Raum an der Landesstraße anzuordnen. Dieses ist planerisch abzusichern.

Im Zuge der planungsrechtlichen Absicherung soll das historische siedlungsstrukturelle Grundmuster der Findorff-Siedlung erhalten bleiben, andererseits aber auch die bestehenden örtlichen, gemischten Nutzungsstrukturen unterstützt und gefördert werden. Durch eine vorsichtige Ausweisung von Bauflächen auf den historischen Siedlungsstellen (maximal eine weitere Baumöglichkeit pro derzeit bebauten Grundstück) findet eine ausgesprochen behutsame Weiterentwicklung der baulichen Nutzung statt. Damit wird auch einem Strukturwandel Rechnung getragen, der sich hier vielfach in der Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben äußert.



Es soll bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen der typische Charakter der Moorsiedlungen erhalten bleiben. Die Sicherung vorhandener Strukturen ist weitestgehend möglich und wird auch durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Zum Erhalt der charakteristischen Strukturen der Findorff-Siedlungen werden die Entwicklungsziele des städtebaulichen Bereichsplanes und die grundsätzlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 122 nicht infrage gestellt. Zudem werden die grundlegenden Strukturen des Bebauungsplanes Nr. 122 nur insofern verändert, dass im Bereich der Landesstraße Ausstellungsflächen in einem größeren Rahmen als bisher zugelassen werden. Hochbauliche Anlagen sollen hier nur in sehr eingeschränktem Maße zugelassen werden.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde für jede Grundstückseinheit dieselbe Größe der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, zudem musste eine Mindestgröße für ein Wohnbaugrundstück erreicht sein. Damit wurde sichergestellt, dass eine zukünftige Wohnbebauung auf der historischen Siedlungsstelle nur behutsam vorgenommen werden konnte. Im Übrigen wurden entlang der Landesstraße private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ und rückwärtig landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Eine Ausnahme von dieser Regel bildete die Fläche eines Gartenbaubetriebes, für diesen wurden die baulichen Struktur mit Gewächshäusern, Ausstellungsflächen und einer Verkaufsstätte im Bestand planerisch abgesichert.

Die Erschließung der Baugebiete über die vorhandene private Wegestruktur wurde gesichert. Somit bleibt die direkte Anbindung an die Landesstraße (L 155) beibehalten.

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind die hier vorgesehenen betrieblichen Erweiterungen jedoch nicht zulässig. In dem geplanten Bereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ bzw. „Baumschule und Gartenland“ festgesetzt. Insofern soll für den Bereich ein Baugebiet mit überbaubarer Fläche und angepassten Ausnutzungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Als hochbauliche Anlagen (z. B. Informations- oder Kassenhäuschen) sind maximal 3 m hohe Gebäude zulässig, zudem erfolgt eine Längenbeschränkung auf maximal 5 m.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

### **3 Planungsrahmenbedingungen**

#### **➤ Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

#### **➤ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden 2016 sowie dessen 1. Änderung werden für den Änderungsbereich keine Darstellungen getroffen. Unmittelbar westlich anschließend wird die Trasse der Landesstraße als Vorranggebiet Straße von Regionaler Bedeutung sowie als Vorranggebiet Biotopverbund (linienhaft); die Flächen östlich des Änderungsbereiches werden als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Seitens des Fleckens keine relevanten Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung erkennbar.

### ➤ Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2009. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“, Gartenland oder Baumschule, Flächen für Landwirtschaft und Verkehrsflächen dar.



Abbildung 1: Auszug aus der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

### ➤ Bebauungsplangebiete

#### **Bebauungsplan Nr. 122 (Ursprungsplan)**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 122, der ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt. Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässige Nutzung *Tankstellen* und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung *Vergnügungsstätten* im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind im Plangebiet nicht gewünscht und werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Für ein Baugebiet wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Baumschulbetrieb, dessen Nutzung über die Ausweisung weder im Bestand noch in möglichen Entwicklungen eingeschränkt werden soll. Auch im Mischgebiet sind *Tankstellen* sowie *Vergnügungsstätten* von den möglichen Nutzungen ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes und des Mischgebiets sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Für das Mischgebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bei Überschreitungsmöglichkeiten für offene Verkaufsflächen und Wegebeziehungen bis auf 60%. Für das Dorfgebiet (MD) gilt eine Grundflächenzahl von 0,2 bei der die Mindestgrundstücksgröße

pro Baugrundstück in allen MD-Gebieten 2.000 m<sup>2</sup> auf den Bauflächen betragen muss. Für eine angemessene Höhenentwicklung der neu entstehenden Gebäude sind Festsetzungen der Traufhöhe zwischen 2,5 m und 4,0 m und der maximalen Firsthöhe mit 10,5 m getroffen.

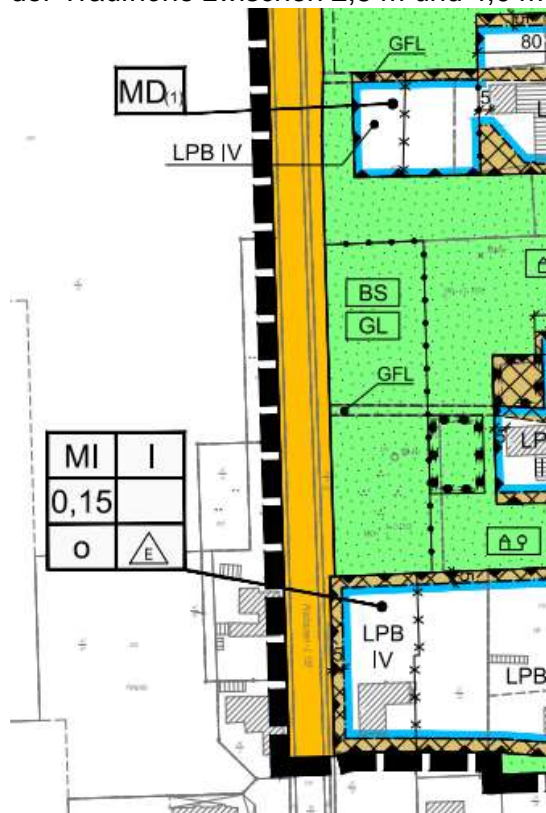


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 122

#### 4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

##### 4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet der Flecken Ottersberg auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Flecken Ottersberg die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, eingeholt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes durchgeführt worden .

##### 4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden insbesondere folgende Aspekte angesprochen.

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Wasserwirtschaft
- Belange des Bodenschutzes/Bauwirtschaft
- Vorbeugender Brandschutz
- Belange der Erschließung
- Belange der technischen Infrastruktur
- Kampfmittel

Die angesprochenen Belange sind in die Abwägung des Fleckens gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingeflossen. Änderungen an den Festsetzungen der Planinhalte haben sich hierdurch nicht ergeben. Die für den Planfall relevanten Hinweise und Anregungen sind redaktionell in der Begründung unter dem jeweiligen Sachkapitel ergänzt worden.

#### **4.2 Abwägungsrelevante Belange / Auswirkungen der Planänderung**

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.

##### **➤ Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel)
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald für Wohnzwecke genutzte Fläche nur mit notwendigem Umfang umgenutzt werden soll (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rand einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1,



2 BauGB verpflichtet die Gemeinde aber, die Notwendigkeit der Umwandlung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten in der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Mit der Einrichtung einer Ausstellungsfläche für gewerbliche Produkte auf z. T. bereits vorbelasteten landwirtschaftlichen Flächen entspricht die hier vorliegende Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Neben der Vermeidung der Inanspruchnahme isolierter Freiflächen kann an diesem Standort die vorhandene Infrastruktur wie die Landesstraße 155 genutzt werden. Mit der großzügig geplanten überbaubaren Fläche und der nicht Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sieht der Flecken Ottersberg die Umwandlung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ als ausreichend begründet an, zumal der Landschaft nur eine ca. 0,8 ha große Fläche entzogen wird.

#### ➤ **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine weitere Direktanbindung an die Landesstraße 155 erfolgt nicht.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass auf Luft- und Befahrungsbildern der zur Erschließung des Geltungsbereiches dienenden Zu- u. Ausfahrten in Abschnitt 60 bei Station 0.609 und 0.754 im Zuge der L 155 zu erkennen ist, dass die bestehende Befestigung der Zu- u. Ausfahrten in Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 155 nicht ausreichend ist, da sich im Bereich der Eckausrundungen starke Ausfahrungen gebildet haben und so loses Material auf die öffentliche Verkehrsfläche getragen wird und hier zu erheblichen Gefährdungen durch Steinschlag o. ä. führen könnte. Die v. g. Zu- u. Ausfahrten sind in Abstimmung mit der hiesigen Straßenbauverwaltung (SAM Oyten) unter Vorlage detaillierter Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250 u. Querschnitt im Maßstab 1:50) unter Beachtung der Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr verkehrsgerecht auszubauen bzw. zu befestigen. Ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Straßenbauverwaltung dürfen hierdurch keinerlei Kosten entstehen.

Zudem wird angemerkt, dass neue Grundstückszufahrten zur freien Strecke der Landesstraße 155 nicht zugelassen werden. Die im Planungsgebiet bereits vorhandenen Zufahrten zur L 155 haben nur für die bestehende Nutzung Bestandschutz. Weiterhin dürfen Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Die vorstehenden Hinweise sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Seitens des Fleckens wird eine Abstimmung der Erschließungsplanung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr empfohlen.

#### ➤ **Immissionsschutz**

#### **Verkehrslärm**

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist der Verkehrslärm von der Landesstraße 155 zu betrachten.



Die L 155 ist außerhalb des Plangebietes mit einem DTV von 11.200 Kfz/24h befahren (amtliche Zählung 2015, DTV-Wert).

Nach einer überschlägigen Abschätzung des von der L 155 emittierenden Verkehrslärms ergeben sich in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn Lärmimmissionswerte von 64,7 dB(A) tags und 56,0 dB(A) nachts.

Die für Dorf- und Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 60/50°dB(A) tags/nachts werden somit überschritten. Dies wird jedoch für hinnehmbar erachtet, weil zur besonders empfindlichen Nachtzeit keine Nutzungen vorhanden sind und zur Tagzeit hier auch nur temporär auf der Ausstellungsfläche und dabei auch zumindest teilweise in geschlossenen Räumen gearbeitet wird. Zudem wird mit 64,7 dB(A) auch der für Gewerbegebiet zugeordnete Orientierungswert von 65 dB(A) nicht überschritten, d. h. dass in Gewerbegebieten ein Wert von 65 dB(A) für zumutbar erachtet wird.

Aus diesem Grunde und wegen der geplanten geschäftlich-gewerblichen Nutzung werden zusätzliche Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht für erforderlich gehalten.

#### **4.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

##### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Gemäß einer Ortsbegehung im April 2019 befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein ehemaliger Gartenbaubetrieb, von dem ein aufgegebener Gewächshauskomplex zeugt sowie die ehemaligen Lager- und Ausstellungsflächen (EG/OG/UR). Letztere weisen Merkmale einer Ruderalflur auf (UR).

Südlich grenzt an den Geltungsbereich ein Graben (FGR), der zum Zeitpunkt der Begehung trocken gefallen war. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich grabenbegleitend einzelne Kirschbäume.

Die Zufahrt von der Landesstraße zu der Hofstelle ist geschottert und weist innerhalb des Geltungsbereiches zwei Einzelbäume (HBE, Erle, Eiche) auf. Weiterhin befindet sich randlich der Zufahrt eine geschotterte Parkfläche (OVP). Parallel zur Landesstraße befindet sich eine Grabenstruktur (FGR), die zum Zeitpunkt der Begehung trocken war.

Nördlich der Zufahrt daran grenzt eine ehemalige Baumkulturfläche, die aufgrund der aufgegebenen Nutzung Tendenzen einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur aufzeigt (EB/UH). Die Fläche ist von mehreren Wachholderbüschen bestanden und wird am östlichen Rand durch eine Baumreihe überwiegend aus Fichten begrenzt. Weiterhin befindet sich auf dieser Fläche bereits ein Bereich, der als Ausstellungsfläche für Metall- und Zaunbau (PHZ/OYS) genutzt wird.

Die daran anschließende nördliche Ackernutzung (A) ist durch einen Graben (FGR) getrennt, der zum Zeitpunkt der Begehung trocken gefallen war.

Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.



Abbildung 3: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

Für das Plangebiet liegen Baurechte vor. Im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 122) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumschule und Gartenland festgesetzt. An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Norden des Geltungsbereiches ist im Ursprungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ festgesetzt. Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches ist im Ursprungsplan eine Fläche mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher festgesetzt.

### Vermeidungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (GRZ einschließlich Überschreitung) auf 30 %; hierdurch werden die Beeinträchtigungen des Bodens begrenzt, zugleich wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglicht.
- Begrenzung der maximalen Bauhöhe der Aussteller auf 3,00 m und maximalen Länge von 5 m, so dass die optische Wirkung der Bebauung räumlich begrenzt wird.
- Festsetzung von zwei älteren Einzelbäumen.

Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen, eine Überprüfung ggf. zu fällender Gehölze auf eventuellen Besatz bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden ggf. auf Umsetzungsebene notwendig.

### Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122.

<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 122</b>	<b>Neues Planrecht: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122</b>	<b>Fazit der Auswirkungen</b>
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Baumschule und Gartenland	Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2 (max. 30% Versiegelung möglich)	Zunahme des möglichen Versiegelungsgrades → <b>Eingriff</b>
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauergrünland“	Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2 (max. 30% Versiegelung möglich)	Zunahme des möglichen Versiegelungsgrades → <b>Eingriff</b>

Im Vergleich zum Ursprungsplan begründet die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.



Mit der Planung wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Damit geht der Verlust der Gartenbaubiotope als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einher. Die anstehenden Böden, die durch die bestehende Nutzung bereits überprägt sind, können in einem Umfang bis zu 2.236 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. überbaut werden und verlieren dadurch ihre Funktionen im Naturhaushalt.

Ausgehend von wasserdurchlässigen Materialien (vgl. nachrichtliche Hinweise) in den Ausstellflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser herauszustellen, da weiterhin eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen kann.

Für das in ca. 120 m Entfernung östlicher Richtung befindliche Hellweger Moor (Bodentyp Tiefes Erdhochmoor) bzw. das westlich der Landesstraße befindliche Posthausener Moor (Bodentyp Mittleres Erdhochmoor) werden durch die vorliegende Planung von Aufstellerflächen keine Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushaltes prognostiziert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

#### **4.2.2 Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ (EU-Kennzahl 2723-331) in ca. 1,2 km nördlicher Richtung. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und da bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden. Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet befindet sich in über 8,5 km Entfernung und ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

#### **4.2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

#### **4.2.4 Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. Die im Bereich der Zufahrt befindlichen Erle und Eichen können auch Potenzial für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten darstellen. Im Rahmen der Begehung wurden hier einzelne Baumhöhlen gesichtet. Konkrete Hinweise auf dauerhaft genutzte Nester (z.B. Greifvogelhorste) ergaben sich nicht.

Die Artenschutz-Verträglichkeit stellt sich wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern sind möglich, wenn im Zuge der Bauphase (Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen) besetzte Niststätten betroffen sind. Bei Fällung älterer Bäume können auch Fledermäuse geschädigt werden. Durch bauzeitliche Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte jedoch hinreichend sicher vermeiden.

Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Mit der Planung werden zudem die beiden Altbäume (Erle, Eiche) dauerhaft gesichert.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Störepfindliche Tierarten sind vorliegend nicht zu erwarten, da unmittelbar angrenzend mit den Hofstellen sowie der unmittelbar angrenzenden Landesstraße bereits Siedlungsnutzungen bestehen. Die geplante Errichtung einer Ausstellungsfläche für gewerbliche Produkte wie Wintergärten, Überdachungen o.ä. Wohnnutzungen entfaltet zudem kein besonderes Störpotenzial. Populationsrelevante und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen sind nicht zu erwarten.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere).

Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s.o.). Dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten sind vorliegend aller Voraussicht nach nicht betroffen, da die älteren Gehölze dauerhaft durch Festsetzung gesichert werden.

- Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten:

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder bei der Biotoptypen-Erfassung festgestellt noch sind sie anhand der Standortbedingungen zu erwarten.



## Fazit

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Auf Grundlage der vorgemachten Einschätzung sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung 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.

### 4.2.5 Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) ordnet das Zielgebiet 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“ zu. Als zu erhaltene oder zu entwickelnde Biotopkomplexe werden die Finndorfsche Moorsiedlung mit typischer Zonierung angegeben.

Mit der Planung wird die typische Zonierung der Finndorf-Siedlungen grundsätzlich nicht unterbunden. In Bezug auf die geplante Ausstellungsfläche wird die mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ vorgesehene Fläche nur geringfügig verkleinert.

### 4.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers sind keine gesonderten Maßnahmen notwendig. Auf dem Plangebiet sind ausreichend Flächen vorhanden, um das anfallende Wasser zu versickern. Gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist eine über den Bestand hinaus gehende relevante Neuversiegelung nicht zu erwarten. Die der Oberflächenentwässerung dienenden Gewässer werden durch die Planungen nicht betroffen, sodass die bisherige Nutzung, Bepflanzung und Pflege auch der Räumstreifen nicht beeinträchtigt werden.

Alle bisher bestehenden Entwässerungen (z. B. Entwässerungsgräben) sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanungen zu berücksichtigen. Durch das geplante Vorhaben dürfen keine angrenzenden oder im wasserwirtschaftlichen Einzugsbereich außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen den Anschluss zum Vorfluter (Moorkanal) verlieren. Der Wasserabfluss der Entwässerungsgräben entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 50/3 ist sicherzustellen.

### 4.2.7 Belange der Landwirtschaft

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich bauliche Anlagen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Vom nördlichen Betrieb wurde im Jahr 2001 von der LWK Hannover ein Immissionsradius von 105 / 201 m (halber/voller Richtlinienabstand) ermittelt. Bekannt war, dass zu diesem Zeitpunkt die Schweinemast ausgebreitet werden sollte.

Für den südlichen Betrieb lagen keine Erkenntnisse vor.

Für Dorfgebiete werden 15% an Jahresgeruchsstunden für noch erträglich erachtet, unter Berücksichtigung gewisser Randbedingungen (wie z. B. eine dörfliche Bestandssituation) lassen sich bis zu 25% an Jahresgeruchsstunden ableiten. Aus einer Karte der LWK Hannover ist folgendes ablesbar:

- Ein kleiner Radius lässt eine Entwicklung als Dorfgebiet (MD) nicht zu. Hier ist derzeit keine Entwicklung möglich.
- Außerhalb der Radien sind Wohnnutzungen innerhalb von Dorfgebieten zulässig.

Für den hier vorliegenden Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bedeutet dies folgendes: Die geplante Entwicklungsmöglichkeit und die geplanten Kassenhäuschen der Ausstellungsfläche für gewerbliche Produkte wie Wintergärten, Überdachungen o. ä. sind auf Ebene des Bauantrags in einer Einzelfallprüfung zu untersuchen.

#### **4.2.8 Belange des Klimaschutzes**

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten:

- Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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.
- Gemäß § 1a 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. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Siedlungsentwicklungsflächen arrondiert werden und dadurch die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen vermieden wird. Zudem wird den Belangen durch die Sicherung von Anpflanzflächen Rechnung getragen.

#### **4.2.9 Kampfmittel**

Das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass eine weitere Gefahrenerforschung hinsichtlich Kampfmitteln im Änderungsbereich empfohlen wird.



Der Flecken Ottersberg weist darauf hin, dass eine Gefahrenerforschung hinsichtlich Kampfmitteln im Vorfeld von Baumaßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfolgen hat.

#### **4.2.10 Altlasten/Belange des Bodenschutzes und der Bauwirtschaft**

Der Landkreis Verden hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vorliegen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind folgende Anforderungen im Zuge der nachfolgenden erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen:

Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass bei Tiefbaumaßnahmen stark belasteter Bodenaushub anfällt. Ggf. ist ein uneingeschränkter Wiedereinbau des Bodenaushubs nicht möglich, so dass dieser gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

Bodenmaterial und anfallende mineralische Materialien sind nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Mitteilung 20 (LAGA M20) zu beproben, zu bewerten und bei keiner eigenen Wiederverwertung fachgerecht zu entsorgen. Die verschiedenen Boden- und Abfallmieten dürfen nicht vermischt werden (§ 9 KrWG). Die Mieten sind entsprechen der LAGA M20 zu kennzeichnen und zu lagern. Bei einem Zuordnungswert von £ Z1.1 sind die Mieten entsprechend der technischen Regeln zu sichern. Die Ergebnisse (Analyse und Deklaration) sind dem Landkreis Verden - untere Bodenschutzbehörde - unaufgefordert vorzulegen.

Oberboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Abgetragener Oberboden ist in geeigneten Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern und in seiner natürlichen Bodenfunktion zu erhalten.

Bei der Verwendung von Sekundärbaustoffen während der Baumaßnahme ist eine Bestandsdokumentation zu führen und nach Beendigung der Maßnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden vorzulegen. Bei Deklarationswerten £ Z1.1 nach LAGA M20 sind die Vorgaben zum Einbau von Sekundärbaustoffen entsprechend den hydrogeologischen Gegebenheiten einzuhalten (z.B. Abstand zum Grundwasser).

Während der Planungsphase ist der vorsorgende Bodenschutz in die Bauausführungsplanung mit einzubinden. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme sind die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ maßgeblich, um eine möglichst hochwertige Verwendung von Bodenmaterial umzusetzen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im laufenden Verfahren folgende Hinweise vorgetragen:



Die Hochmoorböden östlich des Plangebietes sind als kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz ausgewiesen. Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6h8Ward> eingesehen werden. Eine Beeinträchtigung der Böden im Zuge von Baumaßnahmen sollte folglich vermieden werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht gibt das Landesamt einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft werden Seitens des Landesamtes folgende Hinweise gegeben:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den dem Landesamt vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf; Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.



Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Die vorstehenden Ausführungen ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

#### **4.2.11 Belange der technischen Infrastruktur**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH haben im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich bzw. dessen unmittelbarem Umfeld Leitungen der unternehmen verlaufen können.

Die Leitungen der EWE Netz GmbH können über nachfolgenden link abgerufen werden:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Detailpläne der Telekom Technik GmbH können bei der [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de) anfordert werden, oder es kann die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> genutzt werden.

Die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sind durch den Vorhabenträger im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanungen eigenständig zu ermitteln.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Kap. 2 beschriebenen Ziele als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dies entspricht auch der derzeit vorzufindenden baulichen Nutzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen.

Die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen von Wohngebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe, Anlage für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Tankstellen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind im Plangebiet nicht gewünscht und werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Um die Ausstellungsfläche für einen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieb auf der Fläche zu ermöglichen, wird diese Nutzung ausnahmsweise als „sonstige Gewerbebetriebe“ zugelassen. In diesem Zusammenhang sind auch innerhalb der Fläche Kassen- oder Informationshäuschen zulässig, sonstige Gewerbebetriebe angesichts der Regelungen zur Bauweise und maximalen Höhe baulicher Anlagen hingegen nicht. Für diese Nutzungen stehen im Hoheitsgebiet des Fleckens Ottersberg entsprechende Flächen zur Verfügung.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche zwischen der Landesstraße 155 und der im Osten liegenden Bebauung vergrößert. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Es wird für das Dorfgebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Es sollen damit größere und sich nicht in das Siedlungsbild einprägende Gebäudestrukturen verhindert werden. Zudem soll somit auch eine verdichtete Bebauung vermieden werden.

Für das hier festgesetzte Dorfgebiet (MD), welches als Nutzung gewerbliche Verkaufsflächen vorsieht, werden mit Ausnahme von Verkaufs- oder Informationshäuschen keine weiteren hochbauliche Anlagen zugelassen. Diese baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

## **Bauweise**

Für das in der Planzeichnung als MD gekennzeichnete Dorfgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die einzelnen Gebäude jedoch eine Länge von 5 m nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung dient insbesondere der Verhinderung überdimensionierter und sich nicht in das Ortsbild einpassender Gebäudestrukturen, die bei einer offenen Bauweise bis zu 50 m lang werden können.

## **Baugrenzen, überbaubare Flächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen innerhalb des Dorfgebiets sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichend Spielraum gewähren.

Entlang der L 155 sind zudem die Restriktionen für bauliche Anlagen durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 und 2 NStrG zu beachten.

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

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Eigentümer der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der rückwärtigen Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer festgesetzt. Damit wird insbesondere gesichert, dass die landwirtschaftlichen Belange der Landwirte, die Nutzflächen angrenzend an die MD-Flächen bewirtschaften, nicht eingeschränkt werden. Zudem ist damit die Erschließung der geplanten Ausstellungsflächen gesichert.

Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte orientiert sich an den vorhandenen Wegeparzellen.

## **Ver- und Entsorgung, Altlasten**

- Brandschutz** Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist gemäß § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/ Gemeinde sicher zu stellen. Zur Berechnung des Löschwasserbedarfs kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herangezogen werden.
- Soll die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicher gestellt werden, so sind die Abstände der Hydranten zur Löschwasserentnahmestelle nach Ziff. 5.2 des Arbeitsblattes W 331 des DVGW festzulegen.
- Gebäude, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, müssen eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 haben (§ 6 NBauO i.V.m. § 2 DVNBauO).



<b>Strom- und Gasversorgung</b>	Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom erfolgt durch das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG (ÜNH). Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Achim.
<b>Telekommunikation</b>	Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gesichert.
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.
<b>Müllbeseitigung</b>	Die Abfallentsorgung im Änderungsbereich wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Verden gewährleistet. Die anfallenden Abfälle sind wie bisher an den nächsten klassifizierten Straßen zu sammeln.
<b>Altlasten</b>	Altlasten sind nach Aktenlage im Änderungsbereich nicht bekannt. <i>Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.</i>
<b>Oberflächenentwässerung</b>	Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken flächig oder in flachen Mulden zu versickern. Versickerungsschächte sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig, weil der gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltende Abstand von der Bauwerksunterkante bis zur höchsten Grundwasseroberfläche von 1,0 m hier nicht eingehalten werden kann
<b>Wasserversorgung</b>	Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

Städtebauliche Übersichtsdaten:

Gesamt	<b>7.454 m<sup>2</sup></b>
Dorfgebiet	7.454 m <sup>2</sup>
<i>Davon überbaubare Fläche</i>	<i>4.589 m<sup>2</sup></i>
<i>Davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche</i>	<i>188 m<sup>2</sup></i>

#### ➤ Hinweise

##### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und SteinkohleKonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden zu benachrichtigen.

### Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Entfernung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung sind nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse und nicht in der Brutphase der Vögel vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

### Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## **5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	01.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung	19.06.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	29.06. – 29.07.2020
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a BauGB:	29.06. – 29.07.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	10.12.2020

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung als Anlage beigelegt.

Ottersberg, den 10.12.2020

L. S.

gez. Tim Willy Weber

Bürgermeister