

BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 161
„ALECO“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



ABSCHRIFT

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2.1 Ziel und Zweck.....	4
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	6
3.1 Ziele der Raumordnung	6
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche.....	7
3.4 Bebauungspläne.....	7
3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
4. PLANINHALT	7
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	8
5.1 Bodenordnung	8
5.2 Erschließung.....	8
5.3 Ver- und Entsorgung.....	9
5.4 Altablagerungen / archäologische Funde.....	9
5.5 Sichtdreieck.....	10
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
7. FLÄCHENBILANZ	10
8. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	10
9. IMMISSIONEN.....	17
10. LITERATUR UND QUELLEN.....	18

Stand: 13.08.2020

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Ottersberg, südlich der Landesstraße L 132 „Grüne Straße“ und östlich der Straße „Am Vie“ (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 156/1, 157/5 und 157/6 der Flur 5 der Gemarkung Ottersberg.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Flächen im Geltungsbereich werden von einem einzelnen Vorhabenträger entwickelt. Die Einbeziehung weiterer benachbarter Flächen, die nicht Teil des Vorhabens sind, ist dahingehend nicht zielführend.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,15 ha.



Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Ottersberg und beinhaltet zwei Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Stellplatzflächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die Flächen im Geltungsbereich bereits überwiegend durch die o.g. baulichen Anlagen überprägt und versiegelt. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig im Besitz des Vorhabenträgers.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Entlang der direkt nördlich angrenzenden Landesstraße L 132 wechseln sich Einzelhandel, Dienstleister sowie öffentliche und kirchliche Einrichtungen mit Wohnnutzungen ab. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein ALECO Bio-Supermarkt. Westlich befindet sich ein Busbahnhof.

Durch die angrenzende Landesstraße L 132 können Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auftreten. Ansonsten fügt sich das Vorhaben aufgrund seiner Nutzung (Verwaltungs- und Wohngebäude) in den in der Umgebung vorherrschenden gemischten Gebietstyp ein.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Verwaltungs- und Wohngebäudes geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer der Flächen möchte als Vorhabenträger die o.g. Nutzungen je nach Bedarf realisieren. Dabei müssen die Anteile für Verwaltung und Wohnungen in keinem bestimmten Mischungsverhältnis zueinander stehen. Es darf jeweils eine Nutzung überwiegen oder ausschließlich vorhanden sein, um das Gebäude auch langfristig, ohne Erforderlichkeit einer Anpassung des Planungsrechts, bedarfsgerecht nutzen zu können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sieht ein Gebäude mit flachgeneigtem Dach und 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss mit einer maximalen Oberkante von ca. 12,50 m vor. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Straße „Am Vie“. Eine direkte Zufahrt von der Landesstraße L 132 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen. Die Stellplätze werden entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze angeordnet und schließen somit an die bereits vorhandenen Stellplätze östlich des Plangebietes an. An der südöstlichen Grenze soll eine als Ruhezone nutzbare gärtnerisch gestaltete Anlage mit Wegen und Sitzgelegenheiten entstehen. Das Gebäude bzw. die zugehörigen untergeordneten Gebäudeteile werden zu den östlich und südlich benachbarten Gebäuden auf der Grundstücksgrenze errichtet.



Abb. 2: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Maßstab)

Es ist Ziel des Fleckens Ottersberg, das Ortsbild in diesem Bereich aufzuwerten. Dies wird an diesem Standort auch durch die zentrale Lage und den dort befindlichen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV-Verkehr begünstigt. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Busbahnhof Ottersberg, der von zahlreichen Buslinien z.B. zum Bahnhof Ottersberg, nach Bremen und nach Verden bedient wird. Ohne das Vorhaben würden in dem Plangebiet weiterhin zwei Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Stellplatzflächen Bestand haben. Durch die neue Nutzung kann das Areal weitaus effizienter genutzt und attraktiver gestaltet werden. Aufgrund der Lagegunst ist eine Nachnutzung der Grundstücke folgerichtig.

Im Geltungsbereich des Vorhabens herrscht aktuell kein verbindliches Planungsrecht, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt wird. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der zentralen Lage im Innenbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Auf diese Weise können die Flächen im Plangebiet einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, um wertvolle Flächen im Außenbereich vor Bebauung zu verschonen und somit einer Zersiedelung entgegenzuwirken sowie innerörtliche Potenziale zu nutzen. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB werden hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden sowie im weiteren Sinne hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden hinsichtlich des geplanten Verwaltungs- und Wohngebäudes die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c BauGB berücksichtigt und tragen zur Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist durch die nachfolgend vorliegenden Voraussetzungen gegeben:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottersberg. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.
- b) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.500 m². Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt damit weit unter 20.000 m².
- c) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum geplanten Vorhaben und zwischen beiden Gebieten sind bereits weitere Bebauungen vorhanden. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.
- e) Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Plangebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Nördlich angrenzend ist die Landesstraße L 132 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße sowie ein regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren) dargestellt. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der dargestellten Nutzungen zu erwarten.

Im Landes-Raumordnungsprogramm sind für die Flächen im Plangebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Aufgrund des geplanten Verwaltungs- und Wohngebäudes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Verwaltungs- und Wohngebäudes vor. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

3.4 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen geregelt werden. Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell er-

forderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Verwaltungs- und Wohngebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4, maximal 2 Vollgeschossen, einer maximalen Oberkante von 13 m sowie einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Dabei müssen die Anteile für Verwaltung und Wohnungen in keinem bestimmten Mischungsverhältnis zueinander stehen. Es darf jeweils eine Nutzung überwiegen oder ausschließlich vorhanden sein.

Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die maximale Oberkante ist erforderlich, da die Gebäudehöhe durch die Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend gesteuert werden kann. In der abweichenden Bauweise dürfen die baulichen Anlagen sowohl mit als auch ohne Grenzabstand errichtet werden. Die zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Die geplanten Grenzbebauungen sowie weitere Angaben über die Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Standorte der darin eingezeichneten Anpflanzungen, Bäume und sonstigen gestalterischen Elemente sind nicht verbindlich festgelegt.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan mit den geplanten baulichen Anlagen sowie ein Plan mit Ansichten des Verwaltungsgebäudes.

5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich.

5.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Vie“. Die innere verkehrliche Erschließung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die Flächen im Geltungsbereich bereits weitestgehend erschlossen.

Energie- und Wärmeversorgung (Elektrizität, Gas, Nah- und Fernwärme)

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt weiterhin durch die Stadtwerke Achim.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin durch den Trinkwasserverband Verden. Die Löschwasserversorgung wird weiterhin durch den Flecken Ottersberg sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oytten/Ottersberg geleitet.

Niederschlagswasserbehandlung

Das Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Oberflächenwasser wie bisher über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Bei Bedarf kann eine gedrosselte Einleitung durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden.

5.4 Altablagerungen / archäologische Funde

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. archäologische Funde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde bzw. die Archäologische Denkmalpflege beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

5.5 Sichtdreieck

In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Am Vie“ zur L 154 ist gem. RAST 06 ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen 3 m / 70 m vorzusehen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen dem Flecken Ottersberg keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Geltungsbereich haben eine Größe von ca. 0,15 ha. Eine Gliederung von Baugebieten erfolgt aufgrund der einheitlichen Festsetzung eines Verwaltungs- und Wohngebäudes nicht.

8. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 161 „Aleco“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Juli 2019,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008),
- Landschaftsplan Flecken Ottersberg (1995).

Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Die umliegenden Gehölzstrukturen sind ebenfalls nur von geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und besitzt daher nur eine geringe Bedeutung. Nach dem LRP handelt es sich bei dem Ortskern um eine historische Siedlungsform.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Im Bereich des Plangebietes sind keine wertvollen und schutzwürdigen Böden dargestellt.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine besonderen Funktionen für die Wasser- und Stoffretention.

Karte IV: Zielkonzept

Die Karte Zielkonzept sieht für das Plangebiet die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit einem hohen Anteil an Vegetationselementen vor.

Karte V: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Die Karte stellt für das Plangebiet eine nachrichtliche Übernahme von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dar.

Der *Landschaftsplan (LP)* beschreibt folgende Entwicklungsziele für diesen Bereich:

- Ergänzung des Baumbestandes an der „Grünen Straße“, „Langen Straße“ und „Am Damm“;
- Erhalt von bestehenden Obstgärten im Ortskern,
- Entsiegelung von Versickerungstreifen,
- Erhaltung und Pflege des vorhandenen Laubbaumbestandes

Die genannten Ziele stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

Bestand

Durch die Lage inmitten des Ortes Ottersberg und der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes ist diese in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits vorbelastet und somit von geringer Bedeutung. Lediglich die einzelnen Gehölzstrukturen im südlichen Gartenbereich durchgrünen das Gebiet. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Ver-

siegelung sowie der angrenzenden Landesstraße L 132 kann im Ort bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft bereits als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die umliegenden Hausgärten sowie die innerörtlichen Freiflächen mit Gehölzbeständen wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung im Plangebiet handelt es sich vorwiegend um Boden, der die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, nahezu vollständig verloren hat. Im Bereich des südlich gelegenen Gartens sollten die genannten Funktionen noch nicht vollständig verloren gegangen sein. Der ursprünglich vorkommende Bodentyp ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) Gley-Podsol. Dieser gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Durch die Lage im Ort und der gärtnerischen Nutzung handelt es sich jedoch auch in dem derzeit unbebauten Bereich um anthropogen überprägten Boden.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser lediglich im Hausgarten nahezu uneingeschränkt versickern. Die überbauten Bereiche sind an das Regenwasserkanalnetz des Fleckens Ottersberg angeschlossen. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortskerns und ist mit zwei Wohnhäusern bebaut. In den dazugehörigen Hausgärten befinden sich zahlreiche Ziersträucher, einzelne Laub- bzw. Obstbäume. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zudem ein Parkplatz mit einer Befestigung aus einem Mineralgemisch vorhanden. Aufgrund der Größe des Plangebietes mit Wohnhäusern und Hausgärten, die keinen wertvollen Gehölzbestand beinhalten, wird auf eine separate Biotoptypenkartierung verzichtet. Die umliegenden Flächen sind im Wesentlichen ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut und versiegelt. Östlich grenzt ein Einzelhandel an und westlich befindet sich der Busbahnhof von Ottersberg. Insgesamt konnte kein wertvoller Pflanzenbestand vorgefunden werden. Dahingehend kann dem Plangebiet keine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet werden. Zudem sind die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse aufgrund der Lage im Ortskern als hoch anzusehen.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen bebaut bzw. versiegelt und ist von baulichen Anlagen vollständig umschlossen. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der höheren Bebauungs-/Versiegelungsmöglichkeit fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese werden jedoch durch die umliegenden Hausgärten, innerörtlichen Freiflächen mit Gehölzbestand sowie von den zu schaffenden Grünstrukturen im Plangebiet reduziert.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Gartenflächen ergeben sich zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund der Plangebietsgröße und der daraus resultierenden Versiegelungsmöglichkeit gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits großteilig in das Regenwasserkanalnetz abgeführt. Aufgrund der Bebauungsmöglichkeit wird zukünftig mehr Niederschlagswasser dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Durch die geringe Plangebietsgröße und der geringen Grundwasserneubildungsrate werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht als erheblich eingeschätzt.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung von Gehölzen des Siedlungsbereiches erhebliche Beeinträchtigungen. Bei den Gehölzen handelt es sich jedoch größtenteils um Gehölze mit Zierzwecken, die maximal eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Ansonsten sind die Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Vergleichsweise ähnliche Vegetationsstrukturen sind auch in den umliegenden Gärten vorhanden und mit den zukünftigen Grünstrukturen im Plangebiet werden auch dort neue Lebensräume geschaffen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe folgenden Punkt „Artenschutz“).

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 161 „Aleco“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die Plangebietsgröße beschränkt sich auf ca. 1.500 m², sodass die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die

in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da mit den beiden Wohnhäusern sowie Nebenanlagen potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Mit einer Untersu-

chung der Gebäude vor Abriss auf möglichen Fledermausbesatz kann eine Tötung ausgeschlossen werden. Sollten Tiere gefunden werden, sind dies fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage im Ortskern mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein und Grünstrukturen aufweisen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung. Die vorhandenen Gehölze können für ubiquitäre Arten einen geeigneten Lebensraum beinhalten, der vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden ist. Im Plangebiet werden zukünftig ebenfalls Grünstrukturen vorhanden sein, die einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Mit der Beschränkung der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Die vorhandenen Gehölzstrukturen gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Quartiere. Die Wohnhäuser könnten einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein expliziter Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Mit dem Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen könnte ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Abriss der Gebäudeteile sind diese auf möglichen Besatz zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den südlichen Hausgärten stellen einen geeigneten Brutplatz für einige ubiquitäre Arten dar, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Im Umfeld der Planung sind vermehrt ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden und im Plangebiet werden zukünftig ebenfalls Grünstrukturen vorhanden sein, die potentiell geeignete Brutplätze beinhalten. Demnach werden auch zukünftig ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld der Planung vorhanden sein. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass:

- die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt, und
- die Gebäude vor Abriss nochmals auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen sind.
 - o Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.
 - o Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren am Gebäude verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird.

9. IMMISSIONEN

Durch die angrenzende Landesstraße L 132 können Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auftreten. Diese sind grundsätzlich mit der geplanten Nutzung vereinbar und hinsichtlich der zentralen Lage ortsüblich. Im Bedarfsfall ist für schutzwürdige Räume im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Erfahrungsgemäß sind aufgrund der geplanten Nutzung und des Gebäudeabstandes zur Landesstraße L 132 keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen beseitigt werden können. Der Immissionsschutz ist dahingehend auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

10. LITERATUR UND QUELLEN

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

FLECKEN OTTERSBERG (1995): Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg. Stand: 1995.

LANDKREIS VERDEN (2016): Regionales Raumordnungsprogramm, Stand: Oktober 2016.

LANDKREIS VERDEN (2008): Landschaftsrahmenplan 2008. Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege. Landkreis Verden, Juli 2008.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap> 3/? lang=de).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 11.12.2020

gez. Tim Willy Weber
Der Bürgermeister

L.S.