

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 166
„LEBENSART“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



Entwurf

für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplanung	4
2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	4
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	4
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.2.4 Erhalt von Bäumen	7
3.3 Immissionsschutz.....	7
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	7
4. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	15
4.1 Bodenordnung	15
4.2 Erschließung.....	15
4.3 Ver- und Entsorgung.....	15
4.4 Altablagerungen.....	16
5. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	16
6. LITERATUR UND QUELLEN.....	17

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Ottersberg des Fleckens Ottersberg, südlich der Straße „Am Wiestebruch“ (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst nahezu vollständig das Flurstück 61/1 der Flur 9 der Gemarkung Ottersberg. Die südliche Grenze des Plangebietes wird durch eine Parallele im Abstand von 76 m zum Flurstück der Straße „Am Wiestebruch“ gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

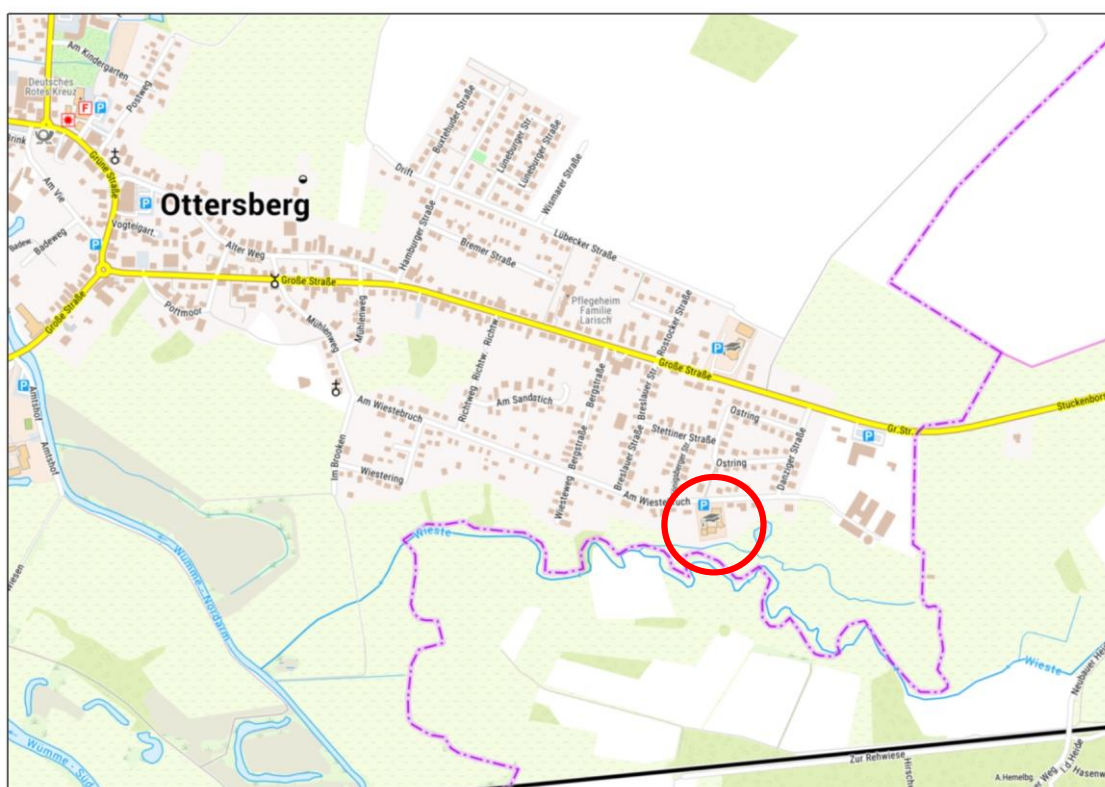


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsbereich von Ottersberg und ist mit einem zweigeschossigen Gebäude, das bisher der ortsansässigen Hochschule für Künste zu Unterrichtszwecken diente, Stellplätzen und einem Nebengebäude bebaut. Dieses Hauptgebäude besteht aus drei Gebäudeteilen, die miteinander verbunden sind und sich um einen Innenhof gruppieren.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Im Süden grenzt der Landschaftsraum der Wiesteniederung an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der hier bereits Wohnbauflächen darstellt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Plangebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Weiter südwestlich befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Südlich grenzt ein Natura 2000-Gebiet an.

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

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

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

-
- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 166 dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.
 - b) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.000 m². Die im Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m².
 - c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 können Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage und direkt daran angrenzend befindet sich ein Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“. Das Schutzgebiet grenzt direkt an das Plangebiet, in Teilen befindet es sich sogar im Plangebiet. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 1) wurde geprüft, ob sich durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 39 oder negative Auswirkungen auf die formulierten Erhaltungsziele ergeben. Als Fazit der FFH-Vorprüfung ist das Vorhaben nicht geeignet, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das FFH-Gebiet Nr. 39 erheblich zu beeinträchtigen.
 - 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.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das vorhandene zweigeschossige Gebäude im Plangebiet wurde bisher von der ortsansässigen Hochschule für Künste zu Unterrichtszwecken betrieben. Es beinhaltet Unterrichts- und Verwaltungsräume sowie einige studentische Wohnungen. Die Einrichtung ist baulich und technisch in die Jahre gekommen und soll energetisch saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Gebäudestruktur wird überwiegend beibehalten; die neuen Wohnungen erhalten besonders zur Südseite z.T. Balkone und Terrassen. Der Gebäudekomplex wird zukünftig von dem Verein „LebensArt e.V.“ betrieben. Dabei werden einige Räumlichkeiten weiterhin von der Hochschule genutzt (u.a. die in einem Gebäudeteil vorhandene Aula).

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für die Errichtung und Umnutzung von Wohngebäuden geschaffen werden. Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Die Bebauung soll sich an dem vorhandenen Bestand und der bebauten Umgebung orientieren.

Mehrere Grundstückseigentümer haben die Gemeinde angefragt, rückwärtige Flächen im Planänderungsgebiet zu bebauen und die überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern.

Es wird eine Innenverdichtung gemäß § 13a BauGB angestrebt. Der besondere Gebäude- und Gebietscharakter soll weiterhin gewahrt und das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Die vorhandene Gebäudestruktur wird überwiegend beibehalten; nur in Richtung Norden sind größere zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Damit wird weiterhin dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen und ebenso eine Nachverdichtung ermöglicht.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet werden als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig, da vorhandene Gebäudeteile eine Länge von 50 m bereits überschreiten.

Weiterhin sind das Höchstmaß der Oberkante der Erdgeschoßfußboden (OKEF) von 50 cm und die Oberkanten der baulichen Anlagen mit einer Höhe von maximal 10,50 m festgesetzt. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Wiestebruch“ in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, zu messen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandenen Gebäude werden mit der Festsetzung eines Baufensters berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung und Erweiterung der Gebäude nach Norden bleibt und ausreichend Freiflächen zur Gestaltung der Außenanlagen zur freien Landschaft verbleiben.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich A) an der Südseite des Plangebietes sind sämtliche Nebenanlagen baulicher Art ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Gartengerätehäuser mit insgesamt einer maximalen Grundfläche von 80

m² und Terrassen mit insgesamt maximal 3 m Tiefe. Dies berücksichtigt insgesamt die Lage des Plangebietes zum angrenzenden Niederungsbereich der Wieste.

Das bereits vorhandene Nebengebäude ist baufällig und wird abgebrochen. In dieser Zone können einzelne Gartengerätehäuser neu entstehen. Diese werden in der Gesamtgröße begrenzt, so dass hier in der Summe nicht mehr Nebenanlagen, als bisher vorhanden waren, entstehen können.

3.2.4 Erhalt von Bäumen

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein einzelner ortsbildprägender Laubbaum (Eiche). Dieser in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes auf dem Grundstück zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.3 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch die Umgebung auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Geringfügige Schallimmissionen können durch den Straßenverkehr der umliegenden ausgebauten Straßen auf das Plangebiet einwirken. Da es sich bei diesen Straßen, genauso wie bei den weiteren umliegenden Straßen, um siedlungstypische Wohnstraßen handelt, sind Überschreitungen von Grenzwerten für Wohngebiete nicht zu erwarten.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „LebensArt“ 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 Mai 2021,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Ein *Landschaftsplan (LP)* für den Flecken Ottersberg liegt aus dem Jahr 1995 vor.

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

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Südlich und westlich des Plangebietes sind Biotoptypen von geringer Bedeutung abgebildet. Weiterhin sind südlich linienhafte Biotoptypen von mittlerer Bedeutung dargestellt. Südlich grenzt ein Gebiet von hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz an.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich. Der Siedlungsrand zur südlich angrenzenden freien Landschaft weist einen harmonischen Übergang auf.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Das Plangebiet beinhaltet keine wertvollen und schutzwürdigen Böden. Südlich direkt angrenzend sind im LRP Suchräume für feuchte, nasse Standorte aus der BÜK 50 sowie Moor-Kernbereiche der BK50/GK50 aus naturschutzfachlicher Sicht (ENTERA 2005) abgebildet. Zudem befindet sich dort ein naturnahes Moor, welches auch ein Extremstandort aus der Biotoptypenkartierung (GEUM.tec 2003) beinhaltet.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Südlich direkt angrenzend wird im LRP ein Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention abgebildet, hier Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation.

Karte IV: Zielkonzept

Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsgebiet, dessen Ortsrand eine typische Zonierung aufweist. Das Siedlungsgebiet hat zum Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft.

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

Im Bereich des Plangebietes werden im LRP eine nachrichtliche Übernahme von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Südlich des Plangebietes wird das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 39 dargestellt. Das FFH-Gebiet beinhaltet auch besonders geschützte Biotope, gem. § 30 BNatSchG.

Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsbereich von Ottersberg, südlich der Straße „Am Wiestbruch“ (OVS). Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen durch einen zweigeschossigen Gebäudekomplex samt Nebenanlagen (ON) bebaut. Weiterhin sind im nördlichen Bereich des Plangebietes Stellplatzflächen (OVP) und Zuwegungen vor-

handen. Zur Straße wird das Plangebiet durch eine Zierhecke (BZ) aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) abgegrenzt. Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden gärtnerisch als Hausgarten (PH) genutzt und beinhalten Scher- und Trittrassen, Ziergehölze und Einzelbäume (HBE). Die Bäume beinhalten die Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Fichte (*Picea abies*). Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe (HBE). Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung mit Hausgärten (OEL/PH) geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich das Wiestetal und angrenzend ans Plangebiet sind Intensivgrünlandflächen vorhanden, die von Gehölzbeständen gesäumt werden. Hin zum Plangebiet gehen die Grünlandflächen in einen Scher- und Trittrassen über.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen mit einem Gebäudekomplex bebaut. Die weiteren Flächen werden gärtnerisch genutzt. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Möglichkeit einer Umnutzung des Gebäudes zu Wohnnutzungen geschaffen werden. Umliegend sind weitere Wohnbebauungen vorhanden. Demzufolge ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzbestände in der Ortschaft wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, durchgrünen und gliedern die Ortschaft.

Im Ort sind durch die vorhandenen Bebauungen leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten sowie die südlich angrenzende freie Landschaft sorgen für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die zuletzt genannte freie Landschaft des Wiestetals, in Verbindung mit der Wümmeniederung, dient als großräumiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, sodass die leichten Immissionsbelastungen im Ort vollständig kompensiert werden.

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits mit dem Gebäudekomplex samt Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen bebaut und versiegelt. Der Boden hat in diesen Bereichen seine natürlichen Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. Lediglich in den gärtnerisch genutzten Bereichen handelt es sich um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auch hier von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) sind die vorkommenden Bodentypen im Plangebiet Gley-Podsol und Erdniedermoor. Den wesentlichen Anteil im Plangebiet hat der Gley-Podsol. Das Erdniedermoor ragt südlich ins Plangebiet hinein. Bei beiden Bodentypen handelt es sich um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Aufgrund der Versiegelungen und Bebauungen im Plangebiet ist eine uneingeschränkte Versickerung nicht mehr gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering bis mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes bei ca. + 10,0 bis 12,5 m NHN. Demzufolge ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit einem Grundwasser nahe der Geländeoberkante auszugehen. (Kartenserver LBEG)

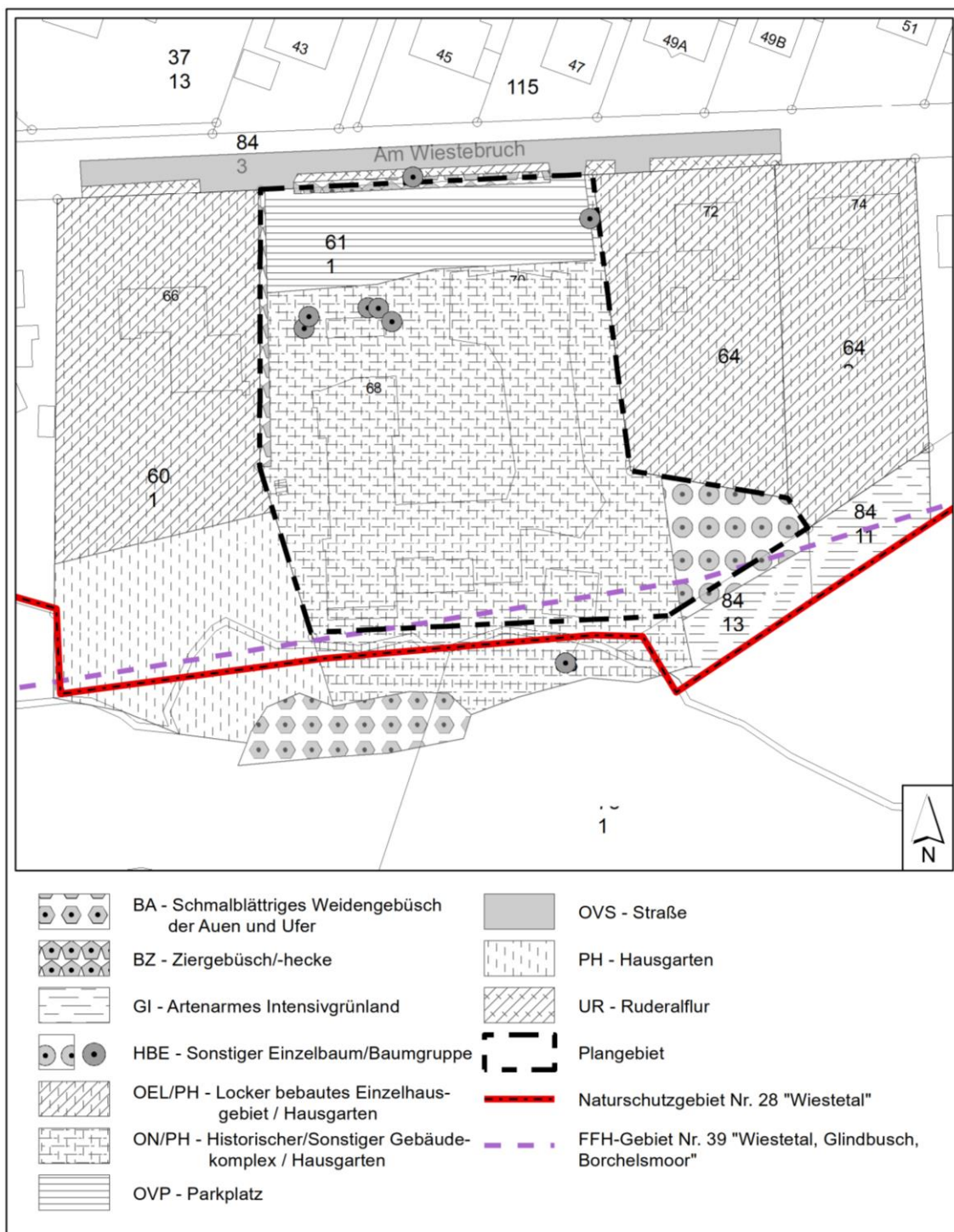


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Der Ort ist von großräumigen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten umgeben, insbesondere in südlicher Richtung mit dem Wiestetal und der Wümmeniederung. Zudem wird vor Ort die zu erhalten festgesetzte Stieleiche mit den umliegenden Hausgärten einen positiven Beitrag zur Frischluft leisten.

Mit der möglichen Beseitigung von Ziergehölzen im Plangebiet, durch die Vergrößerung von überbaubaren Grundstücksflächen im Norden, wird die Durchgrünung vor Ort geringfügig gemindert. Daraus ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, da das Plangebiet bereits einschlägig baulich geprägt ist. Um keine zusätzlichen Auswirkungen auszulösen, wird die Oberkante von baulichen Anlagen im Plangebiet auf maximal 10,50 m begrenzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auch zukünftig gärtnerisch genutzt und Ziergehölze beinhalten. Weiterhin wird der vorhandene ortsbildprägende Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelungsmöglichkeit im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet, der Plangebietsgröße von ca. 5.000 m² und einer maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 60 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auch weiterhin im Plangebiet versickern. Demnach ergeben sich auf das Schutzgut Wasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung von Ziergehölzen und Bäumen/Baumgruppen erhebliche Beeinträchtigungen. Eine Beseitigung dieser Strukturen wird erforderlich um die geplante Umnutzung realisieren zu können. Bei den Bäumen handelt es sich um Fichten und Birke. Ansonsten werden ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung überplant.

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 Abschnitt Artenschutz).

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 166 „LebensArt“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten 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 im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 2.000 m², liegt also deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet grenzt direkt an das FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“, welches sogar in Teilen ins Plangebiet hineinragt. Das FFH-Gebiet bein-

hält zudem das Naturschutzgebiet Nr. 28 „Wiestetal“. Zum Naturschutzgebiet hält der Geltungsbereich einen Abstand von mindestens 3 m ein, sodass dieses Schutzgebiet nicht in Plangebiet hineinragt.

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Umnutzung des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes erfolgen. Die vorhandene Gebäudestruktur wird dabei überwiegend beibehalten. Die Baugrenze orientiert sich im südlichen Bereich des Plangebietes am realen Gebäudebestand. Zusätzliche bauliche Erweiterungen sind lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich, da dort größere zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen sind. Dabei soll sich die Bebauung an dem vorhandenen Bestand und der bebauten Umgebung orientieren. Außerhalb der südlich vorgesehenen Baugrenze, im Bereich A, sind sämtliche Nebenanlagen baulicher Art ausgeschlossen. Lediglich Gartengerätehäuser mit insgesamt einer maximalen Grundfläche von 80 m² und Terrassen mit einer Tiefe von maximal 3 m sind in diesem Bereich zulässig. Da das Plangebiet bereits eine Bebauung aufweist und in Richtung der Schutzgebiete keine zusätzliche Bebauung zugelassen wird, lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen ableiten, die das FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“ beeinträchtigen können. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. (vgl. Anlage 1: Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit zum B-Plan Nr. 166 „LebensArt“)

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden 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. wildlebenden 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. wildlebende 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. wildlebende 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 vollständig ausgeschlossen werden, da mit dem Gebäudekomplex sowie Nebenanlagen ein potentieller Lebensraum vorhanden ist. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Geländebegehung gaben die vorhandenen Gehölze keine Hinweise auf Astlöcher, Spalten und abstehende Rinde. Demzufolge konnte kein explizierter Nachweis von Fledermäusen im Plangebiet erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist der Gebäudekomplex samt Nebenanlagen vor Umbaumaßnahmen oder Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. 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. Demnach 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 Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann 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 Ort und der vorhandenen Bebauung mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen vorwiegend zu Wohnzwecken bebaut sein. Die Außenanlagen werden weiterhin gärtnerisch genutzt und Ziergehölze beinhalten. Ein Überfliegen wird auch zukünftig ohne Einschränkungen möglich sein. Dahingehend kann eine Störung einer potentiellen lokalen Population in jedem Fall ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes ermöglicht werden. Die vorhandenen Ziergehölze könnten von ubiquitäre Arten in Anspruch genommen werden, die auch vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Die möglichen baulichen Störungen werden durch die Beschränkung des Zeitraumes zur Gehölzbeseitigung auf ein Mindestmaß begrenzt. Zukünftig wird das Plangebiet in den Außenanlagen Grünstrukturen aufweisen, die einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt 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

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht erbracht werden. Mit den geplanten Umbaumaßnahmen des Gebäudekomplexes samt Nebenanlagen werden potentiell geeignete Lebensräume entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor den Umbaumaßnahmen sind die Gebäudebestände auf Quartiere 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 Gehölzbestände könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

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 die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem ist der Gebäudekomplex samt Nebenanlagen vor Umbaumaßnahmen oder Abriss nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegeben falls weitere Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht 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 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. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

4.1 Bodenordnung

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

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene ausgebaute Gemeindestraße „Am Wiestbruch“.

4.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisher vorhandenen 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 Oyten/Ottersberg geleitet.

Niederschlagswasserbehandlung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin vollständig im Plangebiet versickert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden.

4.4 Altablagerungen

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

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen dem Flecken Ottersberg nur Kosten für die Erstellung der Bauleitplanung. Diese werden über den Haushalt des Fleckens gedeckt.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den

Der Bürgermeister

Stand 09/2021

ANLAGE 1: Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit

6. LITERATUR UND QUELLEN

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

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 (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

PGN (2021): Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan Nr. 166 „LebensArt“ – Flecken Ottersberg. Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme). Stand: 15.09.2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): 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 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert am 11.11.2020, Nds. GVBl. S. 451.