

Flecken Ottersberg

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm-Ost“, 5. Änderung



Begründung mit Umweltbericht

Abschrift



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Planungsanlass und Ziele	1
2. Planungsrahmenbedingungen	2
2.1 Raumordnungsprogramme.....	2
2.3 Flächennutzungsplan	2
2.4 Bestehende Bebauungspläne.....	2
2.5 Bestandsaufnahme.....	3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung/ Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	3
3.1 Zu berücksichtigende Abwägungsbelange	3
3.1.1 Raumordnerische Belange	3
3.1.2 Verkehrliche Belange / Erschließung	6
3.1.3 Immissionsschutz	7
3.1.4 Belange des Umweltschutzes / Eingriffsregelung / Artenschutz	10
3.1.5 Belang der Wasserwirtschaft.....	11
3.1.6 Belange der sonstigen Ver- und Entsorgung	11
3.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes.....	12
3.1.8 Klimaschutz	12
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
3.2.1 Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens	13
3.2.2 Öffentliche Auslegung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden	13
4. Inhalte der Bauleitplanung	14
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen	14
4.2 Bauweise / Höhe der Gebäude.....	14
4.3 Festsetzungen zum Verkehr.....	15
4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz	15
4.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	16
4.6. Städtebauliche Übersichtsdaten	17
5. Daten zum Verfahrensablauf	17
5.1 Auslegungszeitraum.....	17
5.2 Verfahrensdaten.....	18
Teil II: Umweltbericht	19
1 Einleitung	19
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	19
1.2 Ziele des Umweltschutzes	19
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes	27
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	30
2.1.2 Fläche und Boden	33

2.1.3	Wasser.....	33
2.1.4	Klima, Luft.....	34
2.1.5	Landschaft/Ortsbild.....	34
2.1.6	Mensch	35
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.1.8	Wechselwirkungen	36
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	37
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	38
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	38
2.2.4	Auswirkungen auf Klima, Luft.....	39
2.2.5	Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild	39
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	39
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter	40
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	40
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	41
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen	41
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	43
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	43
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	44
3	Zusätzliche Angaben.....	45
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	45
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	48
	Anhang zum Umweltbericht.....	49
	Anhang zum Bebauungsplan: Richtungssektoren (Auszug aus dem Gutachten Büro Zech, Anlage 3	55
	Externe Gutachten:.....	56

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und Ziele

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat am 30.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Damm Ost“ gefasst. Hintergrund sind die geplante Änderung und der Abriss des bestehenden ALDI-Marktes, verbunden mit einem Neubau am Standort. Mit der Neuplanung ist eine Neuorganisation am Standort verbunden, die mit den geltenden Festsetzungen eines Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht realisierbar sind. Mit der Neuordnung des Marktes werden die Baugrenzen überschritten und die Anlieferung verändert.

Der Flecken Ottersberg möchte mit Hilfe des Investors die Erweiterung eines bereits bestehenden und integrierten Einzelhandelsstandorts planungsrechtlich absichern. Diese Maßnahme versteht sich als Reaktion auf veränderte Kundenansprüche und Anforderungen einer guten Warenpräsentation. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es erforderlich, den Kunden breite Gänge und niedrige Regalhöhen anbieten zu können. Dies bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bzw. „Verkehrsflächen“, die keine Sortimentserweiterung beinhaltet. Es ist ein ausdrücklich formuliertes Planungsziel des Fleckens Ottersberg durch diese Planung keine schädlichen Auswirkungen auf Fachgeschäfte und/oder den bestehenden Einzelhandel zu initiieren.

Die Neuplanung bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, so dass nunmehr ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen ist.

Aufgrund der gefestigten Rechtsprechung des OVG NRW vom 10.04.2014 (AZ.: 7D 57/12.NE) und Beschluss des OVG Nds. Vom 28.09.2015 (AZ.: 1 MN 144/15) ist ein Verfahren gemäß § 13a BauGB trotz der Einhaltung der Grundstücksgrößen im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist entsprechend darzustellen. Hier ist die gewerbliche Darstellung in eine Sonderbaufläche abzuändern. Das Änderungsverfahren wird parallel durchgeführt.

Der Flecken Ottersberg entspricht mit den formulierten Planzielen der grundsätzlichen Aufgabe die zentrale Versorgung der Bevölkerung gemäß der zugewiesenen raumordnerischen Grundfunktion sicherzustellen. Der bestehende Standort des Einzelhandels befindet sich in einer zentralen Lage, ist durch die Erschließungsstraßen sehr gut erreichbar und wird seitens der örtlichen Bevölkerung sehr gut frequentiert.

Die Ziele der Planung sind also wie folgt zusammenzufassen:

- Entwicklung eines Sondergebietes zur Sicherung eines Einzelhandelsstandortes.
- Wahrung der Schutzansprüche (Immissionen) der umgebenden gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen des Fleckens Ottersberg.
- Planungsrechtliche Absicherung der Erschließungssituation.

- Schutz des Landschafts- und Ortsbildes durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen auf den Sondergebiets- und Mischgebietsflächen.

2. Planungsrahmenbedingungen

2.1 Raumordnungsprogramme

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden (2016) ist der Flecken Ottersberg als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. In der Beikarte 1 (Ziel 2.3 01) befindet sich der Standort des Einzelhandels innerhalb des Versorgungskernes und entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Diese Abgrenzung wurde aus dem Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben übernommen. Hierzu das RROP, S. 42: „Die Festlegung der Versorgungskerne soll zukünftig dazu beitragen, in den Innenstädten und Ortskernen die raumordnerische Prüfung von Einzelhandelsgroßprojekten zu erleichtern und die Verfahren zu beschleunigen. Demnach kann in den Versorgungskernen das Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden.“

Hieraus lässt sich der Bedarf an Einrichtungen und Arbeitgebern für den Ort bereits ableiten. Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes trägt dazu bei, die Vielfältigkeit des Arbeitsmarktes im Raum Ottersberg und im Landkreis zu erhalten.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein großflächiges Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Die Landesstraße 132 wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Weitergehende planungsrelevante Darstellungen trifft das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden nicht. Somit entspricht die vorgelegte Bauleitplanung Nr. Nr. 7 in der 5. Änderung den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Flecken Ottersbergs stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. An diese Gewerbeflächen schließen sich östlich Wohnbauflächen an. Westlich der Landesstraße werden die Siedlungsbereiche als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt mit einer eingestreuten Grün- und einer Versorgungsfläche.

Gemäß den formulierten Planungszielen sind die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie eine kleine Mischgebietsfläche vorgesehen, um dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz zu entsprechen.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Am Damm-Ost“ aus dem Jahr 1968 stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar mit einer Geschossflächenzahl von 1,2, mit II Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Zur Landesstraße hin ist eine 20 m Bauverbotszone

gekennzeichnet, die durch die Baugrenze berücksichtigt wird. Mittig des Plangebietes verläuft eine ELT-Fernleitung mit einem beidseitigen 6 m breiten nicht überbaubaren Schutzstreifen. Die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen halten 5 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen.

Die Bauflächen beiderseits der Straße Grellebrook sind als Allgemeine Wohngebiete gemäß den Regelungen der BauNVO festgesetzt und realisiert worden.

Die Straßenverkehrsflächen sind planerisch festgesetzt und realisiert, im Einmündungsbereich ist ein Sichtschutzdreieck vorhanden.

Das bestehende Einzelhandelsvorhaben konnte auf Grundlage der geltenden Rechtslage realisiert werden.

2.5 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des zentralen Ortsbereiches in Ottersberg. Die Umgebung ist geprägt durch eine im Wesentlichen einzeilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung, die sich beidseitig der Landesstraße und des Ortskernes angesiedelt hat. Im Osten und Westen an diese Nutzungen grenzen Wohnbauflächen an. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Rossmann, KiK, Apotheke) an diesem Standort ansässig. Nach Süden schließt sich das historisch gewachsene Siedlungsband des Fleckens Ottersberg an.

Die Bebauungsstrukturen sind überwiegend durch ein bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt, auch die gewerblichen Gebäude gehen über eine maximale Zweigeschossigkeit nicht hinaus.

Das Plangrundstück des bestehenden Einzelhandels ist bis auf wenige Einzelbäume vollständig bebaut und mit dem Hauptgebäude und Stellplatzflächen belegt. Die östlich angrenzende Siedlungslage beiderseits der Straße Grellebrook ist geprägt von einer ruhigen Wohnnutzung mit den typischen Gartennutzungen und einigen Siedlungsgehölzen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung/ Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Zu berücksichtigende Abwägungsbelange

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

3.1.1 Raumordnerische Belange

Verträglichkeitsuntersuchung 2017

Aufbauend auf den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung ist die Erweiterung und Modernisierung von bestehenden Einzelhandelsvorhaben auf ihre Verträglichkeit für die bestehenden Versorgungsstrukturen der Kommunen zu prüfen. Der Rat des Fleckens Ottersberg hat

in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung/Änderung von einigen Bebauungsplänen nebst Flächennutzungsplanänderungen beschlossen, die die weitere Entwicklungs- oder Erweiterungspläne von drei Lebensmittelbetrieben (Aldi, Netto und Rewe) umfassen. Gemäß dem Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen befinden sich alle drei Einzelhandelsvorhaben im Ortskern des Grundzentrums Ottersberg. Zu diesen drei Vorhaben wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, die im Ergebnis insbesondere mit den Standort des Aldi-Marktes hier wiedergegeben wird¹.

Der Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Am Damm erweitert seine Verkaufsfläche im Zuge eines Abrisses der Alt-Immobilie und eines Neubaus von derzeit rd. 800 m² auf rd. 1.055 m². Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Aldi-Markt am Standort eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Die Verträglichkeitsuntersuchung geht im Folgenden im Sinne einer worst-case-Betrachtung von einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² aus.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Aldi-Discounters durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in m² Status quo*	VKF in m² Zuwachs	VKF in m² nach Erweiterung
periodischer Bedarf	720	360	1.080
aperiodischer Bedarf	80	40	120
Gesamt	800	400	1.200
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; *			

Tabelle: Vorhabenstruktur des Aldi-Lebensmitteldiscounters

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Discounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5 % prospektiv für den ZVB Ortskern Ottersberg zu erwarten.

Da nicht auszuschließen ist, dass alle drei Vorhaben (Aldi, Netto, Rewe) innerhalb kurzer Zeit an den Markt gehen werden, wurde durch das Büro ergänzend eine kumulierte Wirkungsanalyse durchgeführt. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von 1.140 m² (davon 1.025 m² im periodischen Bedarf) im Ortskern von Ottersberg neu entstehen. Hierbei ist zu beachten, dass die einzelnen Vorhaben auch gegeneinander wirken. Außerdem können die einzelnen Betriebe aufgrund der Wettbewerbszunahme ihr volles Umsatzpotenzial, welches in der Einzelbetrachtung zugrunde gelegt wurde, nicht in diesem Ausmaß entfalten, da alle drei Magnetbetriebe in Ottersberg eine Erweiterung anstreben.

Bei Realisierung von allen drei Planvorhaben in Ottersberg ergeben sich Umsatzumverteilungen von durchschnittlich rd. 10 % in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet. Am stärksten ist der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg mit rd. 11 % betroffen. Allerdings sind an dieser zentralen Lage auch alle drei

¹ Der Flecken Ottersberg als Standort für Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu drei Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Juli 2017

Vorhabenstandorte verortet, so dass die drei Lebensmittelbetriebe zu einem gewissen Teil auch gegen sich selbst wirken.

Außerdem werden auch alle drei Vorhaben voraussichtlich nicht parallel sondern in zeitlichen Abständen realisiert, so dass eine zusätzliche Entzerrung der Wirkungen zu erwarten ist. Hierbei sind schon die maximalen Verkaufsflächen von Aldi berücksichtigt. Diese wird allerdings aktuell nicht angestrebt. Legt man eine zukünftige Verkaufsfläche von 1.055 m² für den Aldi-Markt zu Grunde, so liegt die Umsatzumverteilungsquote im Schnitt bei rd. 9 % im Einzugsgebiet und für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg bei rd. 10 %.

Abstimmungsgebot

Das Abstimmungsgebot erfolgt auf Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung. Das zu erwartenden Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsbetriebes wurde unter Maßgabe der beiden weiteren im Einzugsbereich vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels-geschäfte bzw. Verbrauchermarktes betrachtet. Das Verträglichkeitsgutachten zu den drei in Rede stehenden Einzelhandelsstandorten (Büro Lademann & Partner, Juli 2017) hat eine Verträglichkeit festgestellt.

Die Verträglichkeitsstudie ist als Bestandteil der Bauleitplanung dem öffentlichen Beteiligungsverfahren zur Abstimmung zugeführt worden. Keine der beteiligten Nachbargemeinden hat sich negativ zur vorliegenden Planung geäußert.

Zentralörtliche Zuordnung (Kongruenzgebot und Konzentrationsgebot)

Die Vorhaben sind schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dienen somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung der Bevölkerung. Das prospektive Einzugsgebiet der drei Vorhaben umfasst neben Teilen der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg (ohne Ortsteil Posthausen) darüber hinaus noch die Gemeinde Vorwerk sowie Teile der Gemeinden Reeßum und Sottrum (Teile westlich der BAB 1). Es stammen rd. 27 % des Umsatzes von außerhalb des festgelegten Kongruenzraums. Insgesamt rekrutiert das Vorhaben somit mehr als 70 % seines Umsatzes aus dem Gebiet der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg und somit aus dem festgelegten Kongruenzraums (Kongruenzgebot grundzentral). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten. Der 70/30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot, wird damit entsprochen. Gleiches gilt für die Umsatzherkunft innerhalb der aperiodischen Randsortimentsanteile

Der Flecken Ottersberg ist gemäß dem Regionalplan des Landkreises Verden (2016) als Grundzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Die Vorhaben befinden sich im zentralen Siedlungsgebiet des Fleckens Ottersberg. Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsgesamt)

Gemäß den gutachterlichen Aussagen kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden. Das gilt sowohl für Standorte im Einzugsgebiet als auch direkt außerhalb

(FMA Dodenhof). Dem Beeinträchtigungsverbot werden die Vorhaben sowohl für sich genommen als auch in der kumulierten Betrachtung damit gerecht.

Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integration des Standortes (Integrationsgebot)

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadt-relevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein oder eingebunden werden.

Der Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie der benachbarte Netto-Marken-Discount befinden sich an einem durch Einzelhandel geprägten Standort in der Straße Am Damm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Ottersberg im Flecken Ottersberg. Von den umliegenden Wohngebieten sind alle drei Märkte fußläufig gut erreichbar.

Daraus leitet sich eine wichtige Nahversorgungsfunktion ab, welche die Standortbereiche für die umliegenden Wohngebiete als auch für den gesamten Flecken übernehmen. Zudem sind die Planvorhaben neben dem Aleco BioMarkt die einzigen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Einzugsgebiet, die eine Nahversorgungsaufgabe übernehmen.

Eine gute Erreichbarkeit durch das ÖPNV-Netz ist gegeben. Dem städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integrationsgebot wird entsprochen.

Auf Basis der gutachterlichen Aussagen kann den raumordnerischen Belangen abwägungszugänglich begegnet werden. Das aufgeführte Planvorhaben entspricht auch unter Berücksichtigung der kumulierten Sichtweise dem Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Region Bremen (2012). Die untersuchten Verkaufsflächenerweiterungen in der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg sind daher unter Berücksichtigung des § 11 BauNVO verträglich und zulässig und stärken die verbrauchernahe Grundversorgung.

3.1.2 Verkehrliche Belange / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die L 132, die in Verbindung mit der L 154 sowie der L 168 eine wichtige Verkehrsachse in das gesamte Gemeindegebiet von Ottersberg darstellt, gewährleistet. Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits heute über ein gut ausgebautes öffentliches Straßennetz gesichert.

In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung Verden wurde die Verlegung der Ortsdurchfahrt vereinbart, mit dem Ziel, dass die Straße Grellebrock entsprechend des Siedlungsbildes nunmehr innerhalb der festgestellten Ortsdurchfahrt liegt. Das Plangebiet befindet sich demnach sowohl im Siedlungszusammenhang als auch straßenbaurechtlich innerhalb der straßenbaurechtlich festgestellten Ortsdurchfahrt. Die anbaurechtlichen Bestimmungen wie z.B. die 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG sind dementsprechend nicht anzuwenden.

Durch die veränderte Grundstücksnutzung muss auch die Zufahrt des Marktes um 13 m in Richtung Norden verlegt werden und rückt somit näher an den Knotenpunkt Landesstraße/Grellebrook heran. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden hat daher eine verkehrstechnische Untersuchung zur

Beurteilung der Wirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten gefordert, die im Ergebnis die folgenden Aussagen trifft²:

Aufbauend auf aktuellen Zählergebnissen für die Knotenpunkte Am Damm (L 132) / Am Schäfermoor / Grellenbrook und Am Damm (L 132) / Zufahrt Aldi-Markt sind die Bemessungsverkehrsstärken für den Prognosehorizont 2030 ermittelt worden. Für beide Knotenpunkte wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt und die Verkehrsqualität bestimmt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Verkehrsaufkommen sowohl an der neuen Parkplatzzufahrt als auch am benachbarten Knotenpunkt mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann. Darüber hinaus wurde die Rückstaulänge der Linksabbieger in Richtung Am Schäfermoor und in Richtung Aldi-Parkplatz berechnet. Beide Rückstaulängen erreichen i. d. R. nur eine Pkw-Länge, da sowohl die Anzahl der Linksabbieger als auch die mittleren Wartezeiten vergleichsweise gering sind.

Der Abstand zwischen den anzunehmenden Haltepunkten der Linksabbieger in Richtung Am Schäfermoor und in Richtung Aldi-Parkplatz beträgt rd. 45 m. Durch eine Reduzierung um rd. 13 m gemäß den Planungen verbleibt ein Abstand von rd. 32 m. Dieser würde für eine Aufstelllänge von jeweils 10 m und eine dazwischen liegende Verziehung mit 12 m Länge ausreichen. Die ermittelten Rückstaulängen von jeweils einer Pkw-Einheit können so problemlos aufgenommen werden. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, analog zur Bestandszufahrt des Aldi-Marktes auch in die geplante Parkplatzzufahrt eine Mittelinsel einzubauen, die vom Anlieferverkehr überfahren werden kann.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Verlegung der Zufahrt um rd. 13 m in Richtung Norden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an der Parkplatzzufahrt oder am benachbarten Knotenpunkt haben wird. An beiden Knotenpunkten ist weiterhin ein guter Verkehrsablauf zu erwarten.

Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot für PKW-Kunden auf dem Grundstück in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt jeweils in unmittelbarer Nähe des Standortes. Direkt am Verbundstandort von Aldi und Netto liegt die Bushaltestelle „Ottersberg (Am Damm)“, wo die Linien 730, 745 sowie 788 in regelmäßigen Abständen in beide Richtungen verkehren.

Zur Sicherung einer dauerhaften Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches „Grellenbrook“ / Landesstraße wird ein Sichtdreieck gemäß den Vorgaben der RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) Ausgabe 2012 in die Planzeichnung eingetragen.

3.1.3 Immissionsschutz

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung des geplanten Sondergebietsstandortes ist es erforderlich die zukünftigen Geräuschemissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und anhand gesetzlicher Normen und Richtlinien zu beurteilen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche

² Verkehrstechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ in der Gemeinde Ottersberg, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2017

(Großflächiger Einzelhandel) des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 durchgeführt. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden hier wiedergegeben.

Hierbei wurden die Emissionskontingente auf Grund der Gewerbelärm-Vorbelastungen der Planumgebung (u. a. Apotheke, Getränkemarkt, Discounter und Drogeriemarkt) sowie der nördlich gelegenen Arztpraxen so bemessen, dass die Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionspunkten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) um mindestens 3 dB bzw. 6 dB unterschreitet ³.

Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Damm-Ost“ werden die Schutzansprüche der umliegenden Immissionspunkte mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA – IP 3, 4, 5, 6, 7) sowie eines Mischgebietes (MI – IP 1, 2, 8) festgelegt. Dem östlich an das Sondergebiet angrenzenden Grundstück (IP 13) wird aufgrund der genehmigten Nutzung eines Betriebsleiterwohnens der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet, sh. Anlage 3 des Gutachtens.

Gemäß TA Lärm ist grundsätzlich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Summe der Gewerbelärmeinwirkungen durch Anlagen, für die die TA Lärm gilt, anzustreben. Die Bestimmung der Lärmvorbelastung kann in der Regel entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten, da die

Tabelle: Immissionsrichtwerte TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum

Beurteilungszeit- raum			
	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbegebiet
tagsüber 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr	45 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)

Anlage dann im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation liefert. Immissionspunkte befinden sich im Sinne der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches einer Anlage, wenn der Immissionsrichtwert anteilig um mindestens 10 dB unterschritten wird.

Im vorliegenden Fall liegen tatsächliche Geräuschvorbelastungen durch die südlich gelegenen Gewerbebetriebe (u. a. Apotheke, Getränkemarkt, Discounter und Drogeriemarkt) sowie der nördlich gelegenen Arzt- und Zahnarztpraxen vor. Auf Grund der Ausrichtung der Immissionspunkte IP 01 bis IP 05, sh. Gutachten, ist hier lediglich mit einer Geräuschvorbelastung durch die Arzt- und Zahnarztpraxen (Grellenbrook 1 + 1a) zu rechnen. Damit das neue Plangebiet hier keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation liefert, sollen die Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung (Sondergebietsfläche 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Damm Ost") die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten.

Im Bereich der Immissionspunkte IP 06 bis IP 08 ist auf Grund der Ausrichtung der Immissionspunkte direkt zum Plangebiet und der weiteren Entfernung der übrigen Gewerbebetriebe

³ Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018

von keiner direkten Gewerbelärmvorbelastung auszugehen. Die wesentlichen Geräuschquellen des benachbarten Getränkemarktes (Parkplatz und Anlieferzone) befinden sich in westlicher Richtung und somit abgewandt der Immissionspunkte IP 06 bis IP 08. Im Sinne einer Lärmschutzvorsorge, sollen die Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung (Sondergebietsfläche 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Damm Ost") die Immissionsrichtwerte gemäß jedoch um mindestens 3 dB unterschritten werden. Auf Grund der Ausrichtung der Immissionspunkte IP 09 bis IP 13 ist hier lediglich mit einer Geräuschvorbelastung durch die südlich gelegenen Märkte (Getränke- und Drogeriemarkt sowie Discounter) zu rechnen.

Die Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes wird wie folgt kontingentiert:

Teilfläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts
Sondergebietsfläche	4.503	59	44

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Ergänzend werden Richtungssektoren festgesetzt, in denen Zusatzkontingente angewendet werden können. Die Festlegung erfolgt über die Angabe von Koordinaten im Bebauungsplan.

Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} sowie die in einem weiteren Sektor zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen werden im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen angegeben. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann:

„Auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärmmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.“

Mit Aufnahme der vorgenannten Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke unzulässige Schallimmissionen durch das neue Plangebiet zu erwarten wären.

3.1.4 Belange des Umweltschutzes / Eingriffsregelung / Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, ausführlich im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt.

Der Geltungsbereich ist mit der Straße sowie dem vorhandenen Einzelhandelsmarkt bereits großflächig versiegelt. Begleitend zur Straße „Grellenbrook“ sowie als Parkplatzeinfassung sind Gebüsch-/Strauchreihen aus Feldahorn und Felsenbirne sowie eine Baumreihe aus Linden und Mehlbeeren vorhanden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus einem Wohnhaus mit einem Garten, welcher neben Rasenfläche auch Gehölze aufweist. Zur Straße „Grellenbrook“ ist der Garten mit einer Hecke aus Hainbuche bestanden. Angrenzend zu dem bestehenden Einzelhandelsmarkt befindet sich eine Hecke aus Kriech-Heckenkirsche. Weiterhin kommen im westlichen Teil des Gartens Hainbuche, Buche, Eibe und Ziertanne, Rhododendron, Schneeball und Hartriegel vor.

Mit der Planänderung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine planungsrechtlich zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Bezüglich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima, Luft und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die vorliegende Planung im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet. In Bezug auf das Schutzgut Mensch wird eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche festgesetzt, so dass gewährleistet wird, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen neben der Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche in einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 7 m, um die Auswirkungen im Landschaftsbild zu vermindern. Weiterhin ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vorgesehen, pro 10 neu angelegten Stellplätzen ein Laubbaum innerhalb der Stellplätze sowie des Grundstückes innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen. Auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärm-mindernde Maßnahmen verzichtet werden kann. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen.

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planänderung nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit und eine Überprüfung der zu fällenden

Gehölzbestände bzw. der für den Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere erforderlich.

3.1.5 Belang der Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

Die Bauleitplanung behandelt für den Geltungsbereich ein Bestandsgebiet, welches insbesondere im Bereich des Sondergebietes zu fast zu 100 % versiegelt ist (mit Ausnahme von straßenbegleitendem Funktionsgrün und einigen Straßenbäumen). Im Geltungsbereich ist eine funktionierende Oberflächenentwässerung gegeben. An dieses System schließt die Planung wieder an.

Im konkreten Falle eines Bauantrages wird der Nachweis der schadlosen Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung gemäß den technischen Regelwerken erbracht. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine gedrosselten Abflüsse erforderlich.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/ Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.

Löschwasserversorgung/Brandschutz:

Der Landkreis Verden weist in Bauleitplanverfahren darauf hin, dass die Löschwasserversorgung für das Gebiet gemäß § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/ Gemeinde sicher zu stellen ist. 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 Trinkwasser-Netz sichergestellt 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).

3.1.6 Belange der sonstigen Ver- und Entsorgung

Strom- und Gasversorgung:

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom und Gas erfolgt durch das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG (ÜNH).

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gesichert.

Müllbeseitigung:

Die Abfallentsorgung im Änderungsbereich wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Verden gewährleistet. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, die Abfallbehältnisse an geeigneten Aufstellflächen anzufahren.

Altlasten / Kampfmittel:

Altlasten sind nach Aktenlage im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Flecken Ottersberg führt das Bauleitplanverfahren zur Neuordnung einer Bestandssituation im Siedlungsraum durch. Im Zuge der Bauphase zum bestehenden Discountmarkt mit den begleitenden Nebenanlagen haben sich keine Hinweise und Kenntnisse zu möglichen Kampfmitteln/Abwurfkampfmitteln ergeben.

3.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung vorhanden.

3.1.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 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.

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut. Die Stellplatzflächen werden entlang der Grundstücksgrenzen mit funktionalem Grün sowie entlang der Straße „Grellenbrock“ mit einigen Einzelbäumen (Linden) eingefasst. Diese Bäume befinden sich im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und werden schon aus abstandstechnischen Gründen nicht dauerhaft zu halten sein. Für diese Gehölze ist ein qualitativer Ersatz zu leisten.

Die Stellplatzflächen werden bei Neuanlage mit gestalterischen Baumpflanzungen ergänzt, die zu einer verbesserten Schattenwirkung im Plangebiet führen.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befinden sich einige unbefestigte Gartenbereiche mit einigem Altbaumbestand in den grenznahen Flächen. Es handelt sich hierbei um eine Reihe Buchen mit Heckenunterwuchs und älteren Gebüsch (Rhododendronunterwuchs).

Die bestehenden Baurechte werden hinsichtlich der städtebaulichen Dichtewerte nicht verändert, so dass sich hinsichtlich der Auswirkungen durch die Realisierung der Bauleitplanung auf das bestehende Kleinklima vor Ort keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.2.1 Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Die Flecken Ottersberg beteiligt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde seitens eines Anliegers Forderungen zur Umgestaltung und Ausgestaltung der benachbarten Sondergebietsnutzung und deren Erschließungsflächen vorgebracht. In Abstimmung der Beteiligten wurden Vorschläge erarbeitet, die im Zuge der Baurealisierung berücksichtigt werden können.

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

Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes wurden seitens des Landkreises Verden, der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der LGLN sowie von einigen Leitungsträgern Hinweise zur raumordnerischen Einstufung des Vorhabens, den Richtungssektoren, zur Ausstattung des Grundstückes mit Gehölzen, zur Lage und Zulässigkeit der Einfahrt, zu Kampfmitteluntersuchungen sowie den bestehenden und neu zu verlegenden Leitungstrassen abgegeben. Ergänzend ist der Belang der Wasserwirtschaft vertiefend darzulegen.

Die Abwägung und textlichen Ergänzungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich nicht angepasst. Die Grundzüge und Ziele der Planung mussten aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht verändert werden.

3.2.2 Öffentliche Auslegung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung des Planes mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie parallel eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens des Landkreises Verden Hinweise zur erforderlichen Nutzungsmischung im festgesetzten Mischgebiet abgegeben. Weitere Hinweise zum Naturschutz, Artenschutz und Bodenschutz sind redaktioneller Art und ohne Auswirkung auf die Grundzüge und Ziele der Planung.

Die Industrie- und Handelskammer gibt redaktionelle Hinweise zur raumordnerischen Einstufung des Vorhabens, die in der Planbegründung nach Rücksprache mit dem Gutachter vertiefend ergänzt werden. Auf die vorgeschlagene Begrenzung des aperiodischen Sortiments auf 10% der Gesamtverkaufsfläche wird verzichtet, da der Gutachter diesbezüglich keinen Regelungsbedarf sieht.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gibt Hinweise zur Bauausführung und Anordnung zukünftiger Ausfahrten, die auf Umsetzungsebene berücksichtigt werden.

Die Abwägung und textlichen Ergänzungen wurden in die Planbegründung eingearbeitet. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich nicht angepasst. Die Grundzüge und Ziele der Planung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht berührt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens eines Anliegers wiederholt Forderungen zur Umgestaltung und Ausgestaltung der benachbarten Sondergebietsnutzung und deren Erschließungsflächen vorgebracht. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren werden die nachbarrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

4. Inhalte der Bauleitplanung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Gemäß den zuvor formulierten Planzielen wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Es sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Gebietscharakters werden Vergnügungsstätten in jeder Form ausgeschlossen.

Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Dies entspricht dem heutigen Bestand und stellt eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Geländes dar ohne weitere bislang unbelastete Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

4.2 Bauweise / Höhe der Gebäude

Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Für die Höhenfestsetzung des Gebäudes wird als Bezugsebene die Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße L 132, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage, festgelegt. Mit einer Höhe von 7 m fügt sich der Neubau in die bestehenden Siedlungsstrukturen der Umgebung ein und ermöglicht funktionale Zweckbauten, die keine

bedrängende Wirkung auf die Umgebung ausüben. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

4.3 Festsetzungen zum Verkehr

Der Einmündungsbereich der Straße Grellenbrook in die Landesstraße sowie entlang der Landesstraße wird mit Ausnahme der geplanten Zufahrt mit einem Zu- und Abfahrtsverbot gekennzeichnet. Dies sichert einen geregelten Verkehrsfluss auf die Haupteerschließungsstraße ab. Entsprechend ist eine Zu- und Abfahrt ausschließlich innerhalb des im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiches zulässig.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aus der Sicht des Schallschutzes wurden zum Schutz der umliegenden Nutzungen aber auch zum Schutz der gewerblichen Nutzung die folgenden Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

(1) Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in d(B)A

	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
Sondergebietsfläche	59	44

(2) Richtungssektoren:

Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis H liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente LEK der Sondergebietsfläche um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts		
Richtungssektor	Sektor	LEK,zus in dB(A)
Sektor A	150,3° - 262,6°	1
Sektor B	262,6° - 321,0°	0
Sektor C	321,0° - 30,2°	4
Sektor D	30,2° - 46,3°	0
Sektor E	46,3° - 111,0°	2
Sektor F	111,0° - 150,3°	3
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten x = 32.509.503,37 y = 5.885.045,15	
Bezugsachse 0°: Nord		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren A bis C und E bis H $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,kzu}$ ersetzt ist.

(3) Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

(4) Mischgebiet

Auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärmmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort und seiner Umgebung konstatiert.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung von begrünten Stellplatzbereichen führt zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist demnach ein Laubbaum innerhalb eines

begrüntes Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu 50 % innerhalb sowie zu 50 % außerhalb der Stellplatzbereiche zu realisieren und führen bei einer Realisierung innerhalb der Stellplatzflächen zu einer schattenspendenden Funktion. Die Umsetzung dieser Festsetzung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahnendorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia i.S.	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

4.6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtgröße	8.362 m²
Mischgebiet	2.385 m ²
Sonstiges Sondergebiet	4.502 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.475 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

5.1 Auslegungszeitraum

Das Plangebiet ist hinsichtlich der gewählten Nutzungsfestsetzungen zur Absicherung eines integrierten Standortes eines örtlichen Einzelhandels sehr gut geeignet. Das Planerfordernis ergibt sich aus der gefestigten Rechtsprechung zum großflächigen Einzelhandel. Der Bedarf an Standortanpassungen und Modernisierungen ist im bundesweiten Trend vorhanden und entspricht der Marktsituation. Gemäß § 3 (2) BauGB wurde die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Es haben sich keine inhaltlichen Fragestellungen ergeben, die eine Verlängerung dieser gesetzlichen Beteiligungsfrist erfordert hätten.

5.2 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	30.03.2017
Beschluss des VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	13.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	21.09.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	01.10.2018 – 02.11.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.02.2019

Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 7, „Am Damm Ost“, 5. Änderung:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 7, „Am Damm Ost“, 5. Änderung als Anlage beigefügt.

Flecken Ottersberg, den 08.04.2019

gez. Hofmann
Bürgermeister

L.S.

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sowie eines Mischgebietes geschaffen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann eine Erweiterung und Vergrößerung des Einzelhandelsstandorts im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Gesamtgröße	8.362 m²
Mischgebiet	2.385 m ²
Sonstiges Sondergebiet	4.502 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.475 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Der Geltungsbereich ist in der derzeitigen verbindlichen Bauleitplanung als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann eine Erweiterung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts im Bereich der Innenentwicklung vorgenommen und ein Bereich als Mischgebiet genutzt werden.

Der Geltungsbereich ist bereits großflächig versiegelt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...
 § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist in der derzeitigen verbindlichen Bauleitplanung als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann eine Erweiterung und Vergrößerung des Einzelhandelsstandorts im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgenommen werden. Für den östlichen Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche (Großflächiger Einzelhandel) des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 durchgeführt⁴. Im Fazit wird die Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes wie folgt kontingentiert:

Teilfläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts
Sondergebietsfläche	4.503	59	44

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Ergänzend werden Richtungssektoren festgesetzt, in denen Zusatzkontingente angewendet werden können. Die Festlegung erfolgt über die Angabe von Koordinaten im Bebauungsplan.

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018

Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} sowie die in einem weiteren Sektor zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen werden im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen angegeben. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann.

In Bezug auf die Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärm mindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

Mit Aufnahme der vorgenannten Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke unzulässige Schallimmissionen durch das neue Plangebiet zu erwarten wären.

Weiterhin wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Beurteilung der Wirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten durchgeführt, da für die veränderte Grundstücksnutzung auch die Zufahrt des Marktes um 13 m in Richtung Norden verlegt werden muss und somit näher an den Knotenpunkt Landesstraße/Grellenbrook heranrückt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Verlegung der Zufahrt um rd. 13 m in Richtung Norden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an der Parkplatzzufahrt oder am benachbarten Knotenpunkt haben wird. An beiden Knotenpunkten ist weiterhin ein guter Verkehrsablauf zu erwarten.

Störfallbetriebe im Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt und im Bebauungsplangebiet auch nicht zulässig. In ca. 600 m Entfernung in nördlicher Richtung befindet sich eine Biogasanlage. Da diese bereits auf Grundlage einer entsprechenden Umweltprüfung genehmigt wurde und mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die bisherigen Abstände nicht verringert werden, ist daraus kein erkennbares Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten. Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

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

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter ist der bereits vorhandene bauliche Bestand zu nennen.

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

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planänderung nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.u.).

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

Diesem Grundsatz kommt der Flecken Ottersberg durch die Planung innerhalb der Ortslage und der Nutzungsänderung nach. Der Geltungsbereich ist bereits großflächig versiegelt. Im Vergleich zum Ursprungsplan werden mit der Planung keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet. Landwirtschaftlich als Wald bzw. für Wohnzwecke genutzte Flächen werden planungsrechtlich nicht in Anspruch genommen.

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

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf.

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

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.
 BNatSchG

§ 1 Abs. 1

Mit der vorliegenden Planung werden im Vergleich zum Ursprungsplan durch die Nutzungsänderung keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Im derzeitigen Bestand handelt es sich hauptsächlich um Biotopstrukturen sehr geringer Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen werden im Umweltbericht beschrieben und für die Abwägung aufbereitet werden.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Natura 2000

Das nächst gelegenen FFH-Gebiete „Wümmeniederung“ (EU-Kennzahl 2723-331) befindet sich südwestlich des Plangebietes in ca. 560 m Entfernung bzw. ca. 2 km nördlicher Richtung. Das FFH-Gebiet „Wiestetals, Glindbusch, Borchelsmoor“ (EU-Kennzahl 2820-301) befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung südöstlicher Richtung. Zwischen dem Plangebiet und den FFH-Gebieten liegen die Ortslage von Ottersberg, die L 154 sowie die L 132.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Wümmeniederung stellen sich wie folgt dar:

Kurzcharakteristik:	Naturnahe Flußniederung mit Altarmen, Feuchtwiesen, Sümpfen, Hochstaudenfluren, Erlenbrüchen und Erlen-Eschenauwäldern. Randlich Hochmoore, Übergangsmoore, Moorheiden, Sandheiden, Feuchtgebüsche u. Eichen-Mischwälder.
Sonstiges:	Der Gesamtfläche beträgt ca. 8.580 ha.
Schutzwürdigkeit:	Repräsentatives Fließgewässersystem für die Region Stader Geest mit zahlreichen Lebensraumtypen und Arten des Anh. II. Neben dem Fließgewässer kommen Feuchtwaldkomplexe, Dünengebiete, Schwingrasenmoore und Hochmoorkomplexe vor.
Gefährdung:	Entwässerung, Gewässerausbau, Nährstoff- und Feinsedimenteinträge in die Gewässer, Artenverarmung von Grünland durch starke Düngung, Umbruch und intensive Nutzung. Anlage von Fischeichen, Aufforstung von Offenlandbiotopen, Torfabbau u. a.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wiestetals, Glindbusch, Borchelsmoor“ stellen sich wie folgt dar:

Kurzcharakteristik:	Bachniederung mit Grünland- und Sumpfpflanzengesellschaften, Au- und Bruchwäldern, Eichen-Hainbuchenwald u. a. Ferner degenerierte Hochmoorflächen und Birken-Moorwald, kleinflächig Torfmoos-Bulten-Schlenken-Gesellschaften.
Sonstiges:	Die Gesamtfläche beträgt ca. 937 ha.
Schutzwürdigkeit:	Sehr wertvoller naturraumtypischer Biotopkomplex mit mehreren Arten und Lebensraumtypen der FFH-Anhänge, insb. bedeutendes Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern. Eines der wenigen (zeitweilig das landesweit größte) Vorkommen von <i>Apium repens</i> .
Gefährdung:	Bäche: Wasserverschmutzung, Eintrag von Feinsedimenten, z. T. Steinschüttungen, Begradigung. Grünland: Neueinsaat, Umwandlung in Acker, starke Düngung, Nutzungsaufgabe. Aufforstung von Brachen. Entwässerung. <i>Apium repens</i> : Sukzession

In Bezug auf die genannten FFH-Gebiete trägt das geplante Vorhaben nicht zu einer Verstärkung der Gefährdungsursachen bei. Direkte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen sind ausgeschlossen. Daher und aufgrund der Entfernungen zu dem genannten FFH-Gebieten ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen.

Sonstige Schutzgebiete

Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“ (LSG VER 55) befindet sich in ca. 560 m südwestlicher Entfernung bzw. ca. 2 km nördlicher Richtung und ist annähernd deckungsgleich mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Wiestetal“ (NSG LÜ 295) befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung südöstlicher Richtung und ist annähernd deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Wiestetals, Glindbusch, Borchelsmoor“.

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

Die nächst gelegenen Naturdenkmale weisen eine Entfernung von über 2,5 km auf. Die nächst gelegenen geschützten Landschaftsbestandteile befinden sich in über 3,5 km Entfernung.

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche (Großflächiger Einzelhandel) des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 durchgeführt⁵. Im Fazit wird die Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes kontingentiert (s.o.). Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} sowie die in einem weiteren Sektor zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen werden im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen angegeben. Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass in Bezug auf die Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig sind. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärm mindernde Maßnahmen verzichtet werden kann. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann.

⁵ Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018

Weiterhin wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Beurteilung der Wirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten durchgeführt⁶, da für die veränderte Grundstücksnutzung auch die Zufahrt des Marktes um 13 m in Richtung Norden verlegt werden muss und somit näher an den Knotenpunkt Landesstraße/Grellenbrook heranrückt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Verlegung der Zufahrt um rd. 13 m in Richtung Norden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an der Parkplatzzufahrt oder am benachbarten Knotenpunkt haben wird. An beiden Knotenpunkten ist weiterhin ein guter Verkehrsablauf zu erwarten.

Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot für PKW-Kunden auf dem Grundstück in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. *vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG*

Der Geltungsbereich ist bereits großflächig versiegelt, lediglich im östlichen Teil des Plangebietes liegt mit dem zum Wohnhaus gehörenden Garten unversiegelte Fläche vor.

Im Vergleich zum Ursprungsplan (Gewerbegebiet) werden mit der Planung keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. *vgl. § 1 WHG*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit der Planänderung gehen keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum Ursprungsplan einher. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung werden daher nicht prognostiziert.

Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*

⁶ Verkehrstechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ in der Gemeinde Ottersberg, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2017

2. *ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*

vgl. § 27 WHG

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächst gelegene Oberflächengewässer ist der Dunzelbach als Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie. Dieser weist im Hinblick auf den ökologischen Zustand ein unbefriedigendes Potenzial auf. Der Dunzelbach ist von der Planänderung nicht betroffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. *eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
2. *alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
3. *ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

vgl. § 27 WHG

Der Grundwasserkörper gehört zum „Wümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als schlecht angegeben.

Kommunale Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan 2008⁷

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft angegeben ist. Bereits mit dem Ursprungsplan ergeben sich Konflikte mit dieser Zieldarstellung.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert weiterhin das Ziel von kurzen, geschlossenen und naturnah geprägten Wasser- und Stoffkreisläufen, um eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern. Die vorgesehene Ableitung in die Regenwasserkanalisation entspricht nicht dieser genannten Zielsetzung. Jedoch ist im Geltungsbereich bereits eine funktionierende Oberflächenentwässerung gegeben. An dieses System schließt die Planung wieder an, so dass sich im Vergleich zum Bestand keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Landschaftsplan Flecken Ottersberg (1995)⁸

Nördlich des Plangebietes (nördlich des Grellebrooks) befinden sich wichtige Bereiche für das Landschaftsbild. Weiter südlich (südlich der Grünen Straße) sind siedlungshistorisch bedeutsame Bereiche sowie bedeutsame Bereiche für das Landschaftsbild aufgrund ortsprägender Vegetationsstrukturen dargestellt.

⁷ Landkreis Verden: Landschaftsrahmensplan 2008.

⁸ Flecken Ottersberg: Landschaftsplan. Stand 1995.

An die Nutzungen und Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Fleckens Ottersberg sind im Hinblick auf Artenschutzmaßnahmen folgende Anforderungen für den besiedelten Bereich genannt (nur Anforderungen 1. Priorität aufgelistet):

- Anlage von Obstgärten im Siedlungsbereich
- Initiativen für Anreize zum Pflanzen von Laubhecken oder für den Ersatz von Koniferen durch Laubhecken
- Entwicklung für den Erhalt von Vegetationsstrukturen für einen Biotopverbund innerhalb der besiedelten Flächen sowie zu den Außenbereichen hin
- Erhalt von alten, bestehenden Gehölzen bei Baumaßnahmen

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁹. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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,*

⁹ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁰: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹¹, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

• **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind ggf. Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Die Gehölze im Plangebiet können ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein. Altgehölze mit Spalten und Astlöchern sowie ggf. Gebäude können im innerörtlichen Bereich Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse,

¹⁰ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

¹¹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Kenntnisse zum Vorkommen von Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie Pflanzenarten liegen nicht vor.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden (können).

- ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***

Bei der Fällung von Bäumen oder der Entfernung von Sträuchern ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze in dem Baum bzw. Strauch vorhanden sind. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch bauzeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Gehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sind in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz zu überprüfen und es ist sicher zu stellen, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind.

Es liegen weder Informationen zum Vorkommen sonstiger Tierarten vor noch lässt die Bio- toptypenausstattung das Vorkommen solcher ableiten. Insgesamt ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten (z.B. Fledermäuse) gegeben wäre.

- ***erhebliche Störung von Tieren:***

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear- tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen Be- reich innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, so dass Störwirkungen durch Nut- zungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Ein Vorkommen von störempfindlichen Arten ist im be- bauten Bereich nicht zu erwarten.

Weiterhin befinden sich zahlreiche Siedlungsgehölze im Umfeld (z.B. in den Gärten nördlich und südlich vom „Grellenbrook“, östlich und südlich der „Heinrich-Siegel-Straße“, westlich der L 132), so dass ein Ausweichen möglich ist.

- ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bau- zeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Gehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sind in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz zu überprüfen und es ist sicher zu stellen, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind.

Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte: Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit und eine Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände bzw. der für den Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Da mit der vorliegenden Planung die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans geändert werden, ist zur Beurteilung der Umweltauswirkungen insbesondere der Vergleich der künftigen Festsetzungen mit dem Ursprungsplan maßgeblich. Die Angaben zum bisherigen Umweltzustand werden deshalb auf wesentliche Aspekte beschränkt.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich

oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben. Das Plangebiet stellt sich nach einer Begehung im Mai 2018 unter Angabe der Biotoptypen nach Drachenfels¹² wie folgt dar:

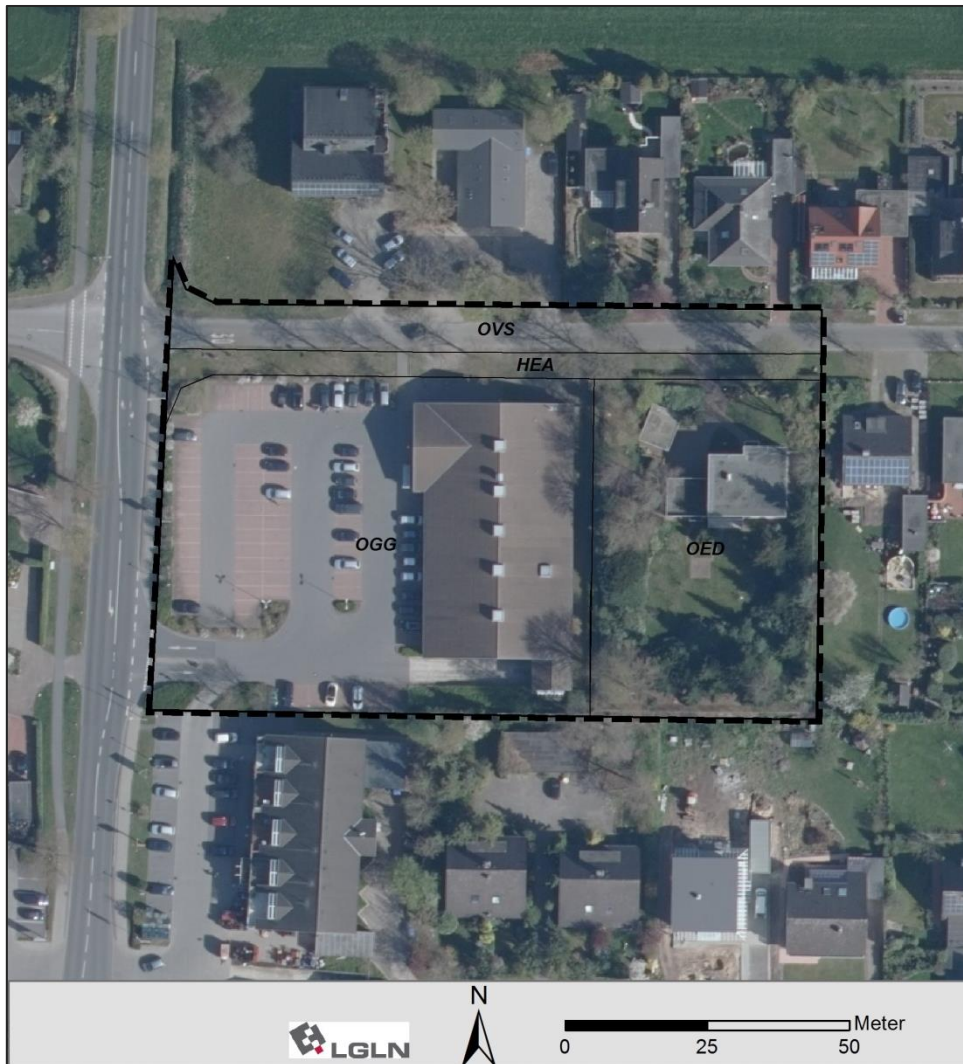


Abbildung 1: Plangebiet mit Luftbild überlagert

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Grellenbrook“ (OVS), westlich angrenzend die L 132 („Am Damm“).

Mit der Straße sowie dem vorhandenen Einzelhandelsmarkt (OGG) ist der Geltungsbereich bereits großflächig versiegelt. Begleitend zur Straße „Grellenbrook“ sowie als Parkplatz-einfassung sind Gebüsch-/Strauchreihen sowie eine Baumreihe vorhanden. Bei der Baumreihe handelt es sich um Linden und Mehlbeeren. Die westliche Parkplatz-eingrünung zur Landesstraße L 132 besteht aus Feldahorn und Felsenbirne.

¹² Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus einem Wohnhaus mit einem Garten (OED), welcher neben Rasenfläche auch Gehölze aufweist. Zur Straße „Grellenbrook“ ist der Garten mit einer Hecke aus Hainbuche bestanden. Angrenzend zu dem bestehenden Einzelhandelsmarkt befindet sich eine Hecke aus Kriech-Heckenkirsche. Weiterhin kommen im westlichen Teil des Gartens Hainbuche, Buche, Eibe und Ziertanne, Rhododendron, Schneeball und Hartriegel vor.

Die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird für das Untersuchungsgebiet aufgrund der überwiegenden bestehenden Versiegelung als gering eingestuft, für den östlichen Teil des Wohnhauses mit Garten als gering bis mittel.

Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausgehend von den Festsetzungen des Ursprungsplans sind die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen gemäß der Bewertung der Biotoptypen im Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) folgende Wertigkeiten¹³ zuzuordnen:

Bestand (altes Planungsrecht)	m ²	Wertstufe ³	Wertigkeit ¹⁴
Gewerbegebiet (OGG)	6.887	I	sehr geringe Bedeutung
Straßenverkehrsfläche	1.475	I	sehr geringe Bedeutung

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist und weit verbreitete, ungefährdete Arten vorkommen. Aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Störwirkungen insbesondere durch die nördlich und westlich verlaufenden Straßen sowie südlich angrenzendem Einzelhandel sind störempfindliche sensible Vogelarten nicht zu erwarten.

Siedlungstolerante gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermausvorkommen (Quartiere) können nicht sicher ausgeschlossen werden. Diese können insbesondere in den Gehölzbereichen im östlichen Teil des Plangebietes potenziell vorkommen. Ggf. bieten die Gebäude Quartierpotenzial.

Nordöstlich des Plangebietes (nördlich der Straße Grellenbrook) befindet sich ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz¹⁵. Es handelt sich hierbei um das Schäfermoor, ein Brutvogelgebiet von lokaler Bedeutung, Weißstorch, Vorkommen einer verschollenen Pflanzenart (*Carex appropinquata*) sowie stark bzw. gefährdeter Pflanzenarten (*Briza media*, *Dactylorhiza majalis*).

Für Brutvögel wertvolle Bereiche mit regionaler Bedeutung (NLWKN 2010, ergänzt 2013) befinden sich nördlich des Schäfermoors in ca. 760 m Entfernung zum Plangebiet. Für

¹³ Nieders. Inform.d.Naturschutz Nieders. Heft 3/2001

¹⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden 2008. Kap. 3.1 Arten und Biotope

¹⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden 2008.

Gastvögel wertvolle Bereiche mit regionaler Bedeutung (NLWKN 2006) befinden sich südlich des Plangebietes im Bereich des FFH-Gebietes Wümmeniederung (EU-Kennzahl 2723-331).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst größtenteils bereits versiegelte Fläche und wird für Einzelhandel genutzt, Straßenverkehr und das Wohnhaus genutzt. Die in diesen Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind daher stark überformt. Bei den natürlich anstehenden Bodentypen handelt es sich um Erd-Niedermoor sowie Podsol-Gley-für einen schmalen Streifen im südlichen Teil des Plangebietes¹⁶. Suchräume für schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Unversiegelte Fläche befindet sich lediglich an den Rändern des Geltungsbereiches in Form von Parkplatzeingrünung bzw. Straßenbäumen sowie dem Garten im östlichen Teil des Plangebietes.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebietsfläche lässt eine Versiegelung bis 80% zu, ohne Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen (BauNVO 1962). Unter Berücksichtigung von Nebenanlagen ergibt sich somit für den Ursprungsplan eine Versiegelung bis 100%.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt¹⁷.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 145 m südlicher Richtung befindet sich der Dunzelbach als Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie. Dieser weist im Hinblick auf den ökologischen Zustand ein unbefriedigendes Potenzial auf.

Eine natürliche Versickerung der Niederschläge ist aufgrund der bestehenden Versiegelung überwiegend nicht möglich, so dass die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend nicht für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben¹⁸.

¹⁶ NIBIS@Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte von Niedersachsen. 1:50.000 (BK50). NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 28.06.2018.

¹⁷ NIBIS@Kartenserver (2014): Altlasten. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 17.08.2017.

¹⁸ NIBIS@Kartenserver (2014): Hydrogeologische Karten. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 08.12.2017.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Wümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand¹⁹. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als schlecht angegeben.

Durch Rechtsverordnung festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächst gelegene Überschwemmungsgebiet „Wümme“ bzw. vorläufig zu sichernde Überschwemmungsgebiet „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ befindet sich in ca. 650 m Entfernung südlicher Richtung²⁰.

Der Landschaftsrahmenplan (2008) formuliert weiterhin das Ziel von kurzen, geschlossenen und naturnah geprägten Wasser- und Stoffkreisläufen, um eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Grund- bzw. Oberflächenwasser- verhältnisse nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima, Luft

derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Norden bis Südwesten. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 731 mm²¹. Die durchschnittliche Sommertemperatur beträgt 15°C, die Wintertemperatur 4°C²². Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches herrscht städtisches Klima.

Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt. Verkehrsbedingte Immissionen bestehen durch die westlich verlaufende L 132 sowie die nördlich gelegene Straße „Grellenbrook“.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

2.1.5 Landschaft/Ortsbild

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Ottersberg. Es ist von Wohnsiedlungen umgeben, südlich grenzt ein Einzelhandelsstandort an.

¹⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/, Abfrage 08.12.2017.

²⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Niedersächsische Umweltkarten. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/, Abfrage 18.08.2017.

²¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima: Niederschlag - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 18.08.2017

²² NIBIS® Kartenserver (2014): Klima: Temperatur 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 18.08.2017

Das Plangebiet selbst stellt sich als bereits überwiegend bebaute Fläche (Einzelhandel, Straße, Wohnhaus) dar.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft angegeben ist.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung²³.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung des geplanten Sondergebietsstandortes wurde es erforderlich die zukünftigen Geräuschimmissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und anhand gesetzlicher Normen und Richtlinien zu beurteilen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche (Großflächiger Einzelhandel) des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 durchgeführt²⁴.

Weiterhin wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Beurteilung der Wirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten durchgeführt²⁵, da für die veränderte Grundstücksnutzung auch die Zufahrt des Marktes um 13 m in Richtung Norden verlegt werden muss und somit näher an den Knotenpunkt Landesstraße/Grellenbrook heranrückt.

Innerhalb des Plangebietes sind mit dem vorhandenen Einzelhandel Arbeitsstätten vorhanden. Weitere Arbeitsstätten befinden sich unmittelbar südlich angrenzend mit den vorhandenen Einzelhandelsstandorten. Wohnnutzungen befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes, nördlich des „Grellenbrook“, westlich der L 132, östlich bzw. südöstlich des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht für eine Erholungsnutzung.

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt. In ca. 600 m Entfernung in nördliche Richtung befindet sich eine Biogasanlage. Da diese bereits auf Grundlage einer entsprechenden Umweltprüfung genehmigt

²³ Schrödter, W; Habermann-Nießle, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

²⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018

²⁵ Verkehrstechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ in der Gemeinde Ottersberg, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2017

wurde und mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die bisherigen Abstände nicht verringert werden, ist daraus kein erkennbares Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten. Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter ist der bereits vorhandene bauliche Bestand zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

derzeitiger Zustand

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

Im konkreten Fall bestehen keine besonderen Wechselwirkungen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

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

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

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

- eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche wird geändert und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt,
- eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche wird nun als Mischgebiet festgesetzt,
- die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bleibt bestehen.

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

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

Da mit der vorliegenden Planung die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans geändert werden, ist zur Beurteilung der Umweltauswirkungen insbesondere der Vergleich der künftigen Festsetzungen mit dem Ursprungsplan maßgeblich.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In derzeitiger Ausprägung stellt sich das Plangebiet als überwiegend versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um sehr geringe Wertigkeiten. Lediglich die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbereiche (Garten, Einzelgehölze Parkplatz) und

unversiegelte Fläche stellen im Hinblick auf Tiere und Pflanzen etwas höherwertigere Strukturen dar.

Im planungsrechtlichen Sinne werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgehoben, so dass das Gewerbegebiet nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bzw. als ein Mischgebiet dargestellt wird. Die Straßenverkehrsfläche bleibt bestehen.

Nach dem Ursprungsplan handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen um Biotoptypen der Wertstufe I (Kap. 2.1.1). Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) stellen Biotoptypen der Wertstufe I und II keine Zielbiotope des Naturschutzes dar, bei ihrem Verlust liegt danach keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Die vorliegende Planänderung mit der Überplanung der o.g. Flächen stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung für Biotope dar.

In Bezug auf die Avifauna und Fledermäuse wird sich der Störungsgrad ggf. erhöhen, jedoch wird sich die Eignung als Lebensraum für die Fauna durch die Änderung der Festsetzungen nicht erheblich verschlechtern, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des Gartens sowie die Straßenbäume straßenbegleitend weiterhin bestehen bleiben.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

In der derzeitigen Ausprägung befindet sich innerhalb des Plangebietes unversiegelte Fläche lediglich an den Rändern des Geltungsbereiches in Form von Parkplatzeingrünung bzw. Straßenbäumen sowie dem Garten im östlichen Teil des Plangebietes.

Im Vergleich zum Ursprungsplan (Versiegelung bis 100% zulässig) ergibt sich mit der Planänderung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel eine Versiegelung von max. 95% (GRZ 0,8 sowie einer zulässigen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche bis 0,95), für das Mischgebiet eine Versiegelung von max. 75 % (GRZ 0,5). Somit werden keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zur Ursprungsplanung vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planänderung nicht herauszustellen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich daher nicht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits größtenteils versiegelten Bereich.

Im Vergleich zum Ursprungsplan gehen mit der Planänderung keine zusätzlichen Versiegelungen einher. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Planänderung somit nicht prognostiziert.

Zwar entspricht die Ableitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation nicht der Zielsetzung aus dem LRP 2008 von einem kurzen, geschlossenen und naturnah geprägten Wasser- und Stoffkreisläufen, jedoch ist im Geltungsbereich bereits eine funktionierende Oberflächenentwässerung gegeben. An dieses System schließt die Planung wieder an, so dass sich im Vergleich zum Bestand keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft

Erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima sind durch die Nutzungsänderung nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Anfahrtsverkehr ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild

Mit der Planänderung ist eine Nutzungsänderung verbunden. Die zukünftige Nutzung als Einzelhandelsstandort fügt sich in das bestehende Ortsbild bzw. die angrenzende Nutzung (Einzelhandel, Wohnen) ein. Die zukünftige Nutzung als Mischgebiet im Vergleich zu einem Gewerbegebiet gemäß Ursprungsplan harmonisiert den Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind mit der Planänderung nicht zu prognostizieren.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Insbesondere durch Lärmimmissionen kann die Planung nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch vorbereiten. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche (Großflächiger Einzelhandel) des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 durchgeführt²⁶. Im Fazit wird die Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes wie folgt kontingentiert (vgl. Kap. 3.1.3 Teil I der Begründung):

Teilfläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingente L _{EK} nach DIN 45691 tags	Emissionskontingente L _{EK} nach DIN 45691 nachts
Sonderge- bietsfläche	4.503	59	44

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Ergänzend werden Richtungssektoren festgesetzt, in denen Zusatzkontingente angewendet werden können. Die Festlegung erfolgt über die Angabe von Koordinaten im Bebauungsplan.

Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} sowie die in einem weiteren Sektor zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen werden im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen angegeben. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann.

Auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht

²⁶ Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018

vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärmmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

Mit Aufnahme der vorgenannten Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke unzulässige Schallimmissionen durch das neue Plangebiet zu erwarten wären.

Weiterhin wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Beurteilung der Wirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten durchgeführt²⁷, da für die veränderte Grundstücksnutzung auch die Zufahrt des Marktes um 13 m in Richtung Norden verlegt werden muss und somit näher an den Knotenpunkt Landesstraße/Grellenbrook heranrückt. Die wesentlichen Aussagen der verkehrstechnischen Untersuchung sind dem Kap. 3.1.2 in Teil I der Begründung zu entnehmen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Verlegung der Zufahrt um rd. 13 m in Richtung Norden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an der Parkplatzzufahrt oder am benachbarten Knotenpunkt haben wird. An beiden Knotenpunkten ist weiterhin ein guter Verkehrsablauf zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind durch die Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Schutz von möglicherweise im Boden vorhandenen Bodendenkmalen bei den geplanten Erdarbeiten ist gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Mit der Planänderung wird weiterhin baulicher Bestand als sonstige Sachgüter bestehen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

²⁷ Verkehrstechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ in der Gemeinde Ottersberg, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2017

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

- Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Liste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus i.S.</i>	Weißdorn/Rotdorn/Hahnendorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus in Sorten</i>	Zierapfel
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirschen
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia i.S.</i>	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

- Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Sonderbaufläche ist auf max. 7 m festgesetzt. Als Bezugsebene für die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Landesstraße L 132, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage, festgelegt. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in d(B)A

	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
Sondergebietsfläche	59	44

Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis H liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der Sondergebietsfläche um festgelegte Zusatzkontingente erhöht werden.

- In Bezug auf die Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

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

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll 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, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Gehölze sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Eingriffsbeurteilung werden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 denen der Neufestsetzungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes, gegenübergestellt und bezüglich der zu erwartenden Beeinträchtigungen bewertet.

Tabelle 1: Eingriffsbeurteilung

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7, 1968	Neufestsetzung Bebauungsplan Nr. 5. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Gewerbegebiet GRZ mit max. 0,8 (bei 2 Vollgeschossen) (max. zulässige Versiegelung von 100% unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Grundlage der BauNVO 1968)	Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8; Überschreitung bis zu max. 0,95 zulässig (max. 80% bzw. 95% Versiegelung zulässig)	Änderung der Art der baulichen Nutzung, jedoch bei vergleichbar hohem Versiegelungsgrad => kein Eingriff
	Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 (max. 75% Versiegelung zulässig)	Änderung der Art der baulichen Nutzung, jedoch bei vergleichbar hohem Versiegelungsgrad => kein Eingriff
Straßenverkehrsfläche Versiegelung von 90%	Straßenverkehrsfläche Versiegelung von 90%	keine Änderung der Flächengröße sowie Art der baulichen Nutzung => kein Eingriff

Durch die Planänderung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flecken Ottersberg möchte mit Hilfe des Investors die Erweiterung eines bereits bestehenden und integrierten Einzelhandelsstandorts planungsrechtlich absichern. Diese Maßnahme versteht sich als Reaktion auf veränderte Kundenansprüche und Anforderungen einer guten Warenpräsentation. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es erforderlich, den Kunden breite Gänge und niedrige Regalhöhen anbieten zu können. Dies bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bzw. „Verkehrsflächen“, die keine Sortimentserweiterung beinhaltet. Es ist ein ausdrücklich formuliertes Planungsziel des Fleckens Ottersberg durch diese Planung keine schädlichen Auswirkungen auf Fachgeschäfte und/oder den bestehenden Einzelhandel zu initiieren.

Die Neuplanung bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, so dass nunmehr ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen ist.

Der Flecken Ottersberg entspricht mit den formulierten Planzielen der grundsätzlichen Aufgabe die zentrale Versorgung der Bevölkerung gemäß der zugewiesenen raumordnerischen Grundfunktion sicherzustellen. Der bestehende Standort des Einzelhandels befindet sich in einer zentralen Lage, ist durch die Erschließungsstraßen sehr gut erreichbar und wird seitens der örtlichen Bevölkerung sehr gut frequentiert.

Zu dem bestehenden und verkehrlich gut angebundenen Standort, der mit der vorliegenden Planänderung besser ausgenutzt werden soll, bestehen keine Planungsalternativen zentralen Siedlungsbereich im Flecken Ottersberg.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach Kenntnisstand nicht zum Einsatz.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Eingriffsregelung auf Grundlage der im Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) beschriebenen Anforderungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Angabe des Bestandes gem. Kartierschlüssel Niedersachsen²⁸,
- Zuordnung der Wertigkeiten²⁹ gem. der Bewertung der Biotoptypen im Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008),
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem³⁰ ausgewertet,
- Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden³¹.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sowie eines Mischgebietes geschaffen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha. Davon fallen ca. 0,5 ha auf das Sonstige Sondergebiet, ca. 0,2 ha auf das Mischgebiet und ca. 0,1 ha auf eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann eine Erweiterung und Vergrößerung des Einzelhandelsstandorts im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgenommen werden.

²⁸ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016.

²⁹ Nieders. Inform.d.Naturschutz Nieders. Heft 3/2001

³⁰ NIBIS@Kartenserver, Abfrage 17.08.2017 und 28.06.2018

³¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008). Kap. 5.4. Umsetzung des Zielkonzeptes

Der Flächennutzungsplan des Flecken Ottersbergs stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Straße sowie dem vorhandenen Einzelhandelsmarkt ist der Geltungsbereich bereits großflächig versiegelt. Begleitend zur Straße „Grellenbrook“ sowie als Parkplatzeinfassung sind Gebüsch-/Strauchreihen sowie eine Baumreihe vorhanden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus einem Wohnhaus mit einem Garten, welcher neben Rasenfläche auch Gehölze aufweist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte. Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planänderung nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Das Plangebiet umfasst größtenteils bereits versiegelte Fläche und wird für Einzelhandel genutzt, Straßenverkehr und Wohnen genutzt. Die in diesen Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen (Erd-Niedermoor, Podsol-Gley) sind daher stark überformt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Es herrscht städtisches Klima. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Ottersberg. Es ist von Wohnsiedlungen umgeben, südlich grenzt ein Einzelhandelsstandort an.

Insbesondere durch Lärmimmissionen kann die Planung nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch vorbereiten. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Geräuschemissionskontingentierung der Sondergebietsfläche (Großflächiger Einzelhandel) des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 durchgeführt. Im Fazit wird die Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes kontingentiert. Ergänzend werden Richtungssektoren festgesetzt, in denen Zusatzkontingente angewendet werden können.

Weiterhin wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Beurteilung der Wirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten durchgeführt, da für die veränderte Grundstücksnutzung auch die Zufahrt des Marktes um 13 m in Richtung Norden verlegt werden muss und somit näher an den Knotenpunkt Landesstraße/Grellenbrook heranrückt. Im Fazit ergeben sich durch die geplante Verlegung der Zufahrt keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an der Parkplatzzufahrt oder am benachbarten Knotenpunkt haben wird. An beiden Knotenpunkten ist weiterhin ein guter Verkehrsablauf zu erwarten.

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes auszugehen. Möglich wären auch Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Unter Berücksichtigung der Genehmigung der 58. Flächennutzungsplanänderung wären die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie einer gemischten Baufläche möglich.

Im planungsrechtlichen Sinne werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgehoben, so dass das Gewerbegebiet nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bzw. als ein Mischgebiet festgesetzt wird. Die Straßenverkehrsfläche bleibt bestehen. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zur

Ursprungsplanung vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima, Luft und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planänderung nicht herauszustellen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestehen in einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 7 m. Als Bezugsebene für die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Landesstraße L 132, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage, festgelegt. Weiterhin ist zur Harmonisierung des Ortsbildes pro 10 neu angelegte Stellplätze ein Laubbaum innerhalb eines begrüneten Beetes zu pflanzen. Zum Schutz vor Lärm sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten. Zur weiteren Sicherung und Einhaltung der Lärmschutzwerte dürfen die Emissionskontingente LEK der Sondergebietsfläche nur um festgelegte Zusatzkontingente erhöht werden.

Auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärmmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit und eine Überprüfung der zu fallenden Gehölzbestände bzw. der für den Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere erforderlich.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

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

Flecken Ottersberg: Landschaftsplan. Stand 1995.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden. Stand 2008.

Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. INN 4/99.

Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehberg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018.

Verkehrstechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ in der Gemeinde Ottersberg, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2017.

Anhang zum Umweltbericht

Anhang 1 zum Umweltbericht: Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planänderung im planungsrechtlichen Sinne nicht zu prognostizieren.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Im Vergleich zum Ursprungsplan sind mit der Planänderung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen bzw. zusätzliche Neuversiegelungen verbunden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nicht prognostiziert.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung führen, sind nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

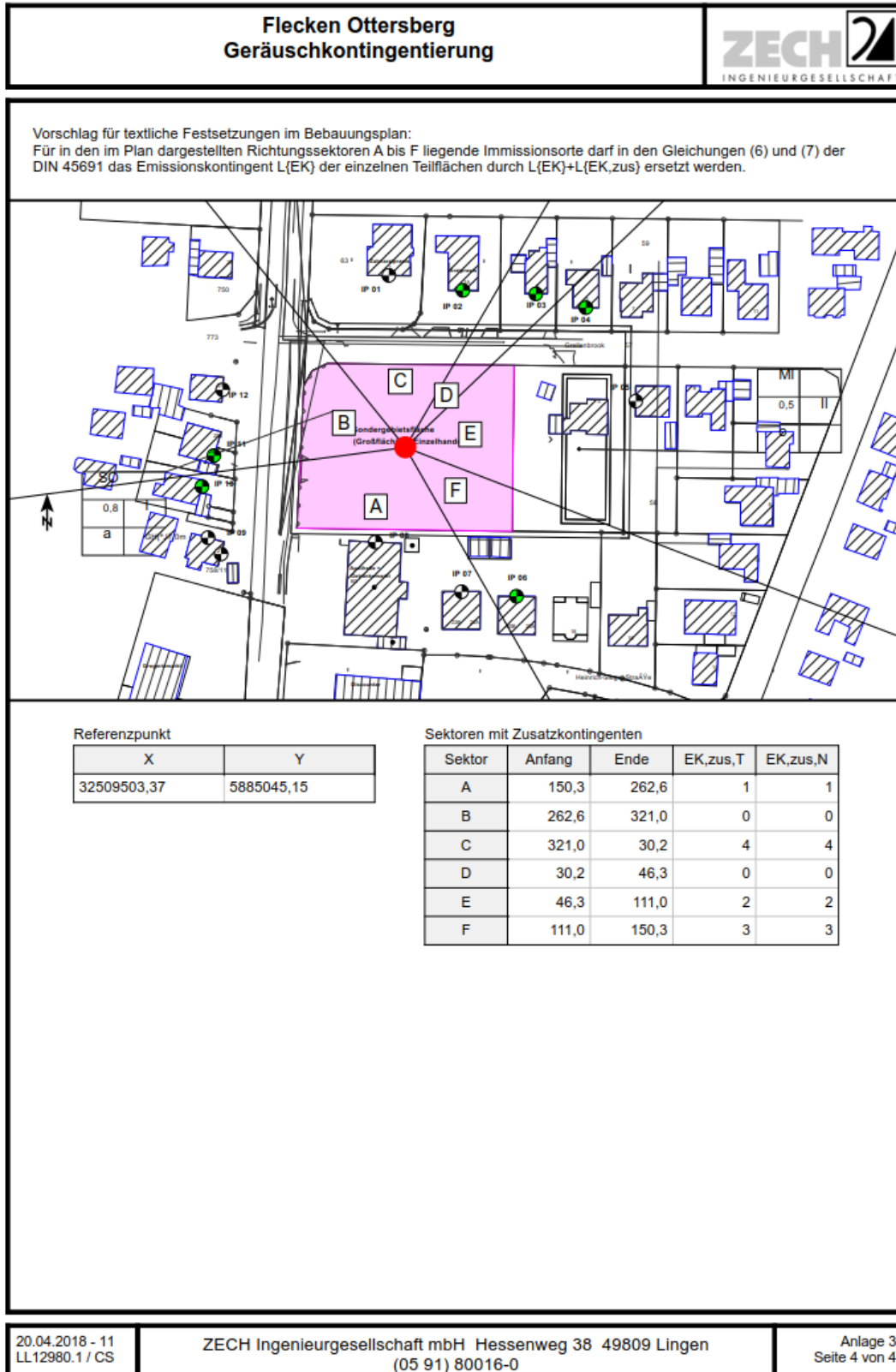
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten,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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Durch die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf Tiere im Vergleich zum Ursprungsplan.
Pflanzen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Durch die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf Pflanzen im Vergleich zum Ursprungsplan.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Fläche durch die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung im Vergleich zum Ursprungsplan.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf den Boden im Vergleich zum Ursprungsplan.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Vergleich zum Ursprungsplan.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft im Vergleich zum Ursprungsplan.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Durch die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Vergleich zum Ursprungsplan.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbare Energien verstärkt.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft angegeben ist. Dieses Ziel steht nicht im Einklang mit der Planänderung. Bereits mit dem Ursprungsplan ergeben sich Konflikte mit dieser Zielerstellung. Grundlegende Konflikte mit dem Landschaftsplan sind nicht erkennbar.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.



Anhang zum Bebauungsplan: Richtungssektoren (Auszug aus dem Gutachten Büro Zech, Anlage 3)



Externe Gutachten:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ in der Gemeinde Ottersberg, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2017
- Der Flecken Ottersberg als Standort für Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu drei Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Juli 2017
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL12980.1/02 zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost" im Flecken Ottersberg, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen Büro Zech, 02.07.2018