

# Flecken Ottersberg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.130 *Alte Mitteldorfer Straße*

### Abschrift



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
www.nwp-ol.de

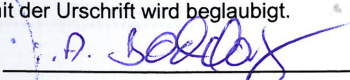
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
info@NWP-ol.de

#### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Alte Mitteldorfer Straße“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den 27.03.2015



  
Der Bürgermeister



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>1.4</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.4.1	Landes-Raumordnungsprogramm.....	3
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm 1997 .....	3
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.4	Verbindliche Bauleitplanung / Satzungsgebiete.....	4
1.4.5	Angrenzende Bebauungsplangebiete / Satzungsgebiete .....	4
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange.....</b>	<b>6</b>
3.2.1	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	6
3.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung .....	6
3.2.3	Immissionsschutz .....	7
3.2.4	Oberflächenentwässerung.....	7
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
3.2.6	Wald.....	8
<b>3.3</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>12</b>



<b>Teil II der Begründung: Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>15</b>
<b>1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans</b> .....	<b>15</b>
<b>1.2 Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>15</b>
1.2.1 Biotopschutz .....	15
1.2.2 Artenschutz .....	16
1.2.1 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen .....	17
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b> .....	<b>20</b>
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	20
2.1.2 Boden.....	22
2.1.3 Wasser.....	23
2.1.4 Luft .....	23
2.1.5 Klima .....	23
2.1.6 Landschaft .....	23
2.1.7 Mensch .....	24
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
<b>2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>24</b>
<b>2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>24</b>
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	24
2.3.2 Boden.....	24
2.3.3 Wasser.....	25
2.3.4 Luft .....	25
2.3.5 Klima .....	25
2.3.6 Landschaft .....	25
2.3.7 Mensch .....	25
<b>2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> .....	<b>25</b>
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen .....	25
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	26
<b>2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>28</b>
<b>3 Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>29</b>
<b>3.1 Verfahren und Schwierigkeiten</b> .....	<b>29</b>
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	29
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	29
<b>3.2 Maßnahmen zur Überwachung</b> .....	<b>29</b>
<b>3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>30</b>
<b>Anhang:</b> .....	<b>31</b>
<b>Bilanzierte Flächen</b> .....	<b>31</b>
<b>Bestandsplan Biotoptypen</b> .....	<b>31</b>
<b>Antrag auf Waldumwandlung, Ersatzaufforstung</b> .....	<b>31</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Im Flecken Ottersberg besteht weiterhin Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel des Fleckens ist es, entsprechend dem vorhandenen Bedarf in den einzelnen Ortsteilen Wohnbauflächen zu schaffen.

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes berührt den Ortsteil Posthausen im südlichen Bereich des Fleckens Ottersberg. Der Bebauungsplan betrifft hier Flächen beidseitig der Kreisstraße K 5, die als Straßennamen hier „Hintzendorf / Mitteldorf“ trägt.

In der Bevölkerungsstatistik wird der Bereich zu Posthausen gerechnet. Für Posthausen war in der jüngeren Vergangenheit, ebenso wie für Ottersberg, ein signifikanter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung zumindest in den dörflichen Strukturen mit einzelnen Siedlungsstellen und den zentralen Bereichen, zu dem auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört, fortsetzt. Auch für Posthausen war für den Zeitraum der vergangenen 10 Jahre ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.

#### □ Einwohnerentwicklung von Posthausen

	Jahr	Einwohner/ innen
<b>Posthausen</b>	1998	1.640
	2003	1.676
	2008	1.676

Quelle: Flecken Ottersberg

Aktuelle Nachfragen nach Bauplätzen im Flecken zeigen, dass das vorhandene Angebot bei weitem nicht ausreichend ist.

Für die Fläche liegt ein konkretes Baugesuch vor. Zielsetzung der Planung ist jedoch die Abrundung der Bauleitplanung unter der Berücksichtigung des Baugesuches, wobei die vorherrschende Siedlungsstruktur nicht überformt werden soll.

### 1.2 RECHTSGRUNDLAGEN / VORBEMERKUNGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldLG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

#### **Bebauungsstruktur**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden teilweise bereits wohnbaulich genutzt. Dabei finden sich sowohl einzelne Siedlungsstellen als auch zusammenhängende Wohnbaustrukturen im Bebauungsplangebiet an, aber auch Waldflächen, Grünlandflächen oder Geschützte Landschaftsbestandteile. Durch das Plangebiet verlaufen die Kreisstraße 5 sowie die Alte Mitteldorfer Straße. Weitere Erschließungswege sorgen für eine interne Erschließung rückwärtiger Grundstücke oder auch landwirtschaftlicher Flächen.

Insgesamt wirkt der Bereich als sehr aufgelockert bebaut, in Teilen aber auch bereits dörflicher. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch den nördlich angrenzenden Dodenhof-Komplex dominiert, ansonsten grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

#### **Verkehrsstruktur**

Posthausen ist über verschiedene Kreisstraßen an die umliegenden Orte angebunden. Über die Kreisstraßen 5 und 6 ist in südwestlicher Richtung die Bundesautobahn A 27 in Langwedel-Daverden erreichbar. Die Kreisstraße 5 führt zudem in nordöstlicher Richtung über Posthausen zur Bundesautobahn A 1 mit der Abfahrt Oyten.

Die nächste Bahnstation befindet sich in Ottersberg-Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen.

#### **Versorgungsinfrastruktur**

Im Plangebiet gibt es keine Versorgungseinrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule liegt in der Schulstraße in Posthausen in einer Entfernung von wenigen hundert Metern zum Plangebiet.

Einrichtungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs sind in Posthausen vorhanden, insbesondere im Dodenhof-Komplex.

Auf der Landesstraße 155 im Zentrum Posthausens verkehrt eine Buslinie mit verschiedenen Bushaltestellen für den überörtlichen Busverkehr. Auch auf den genannten Kreisstraßen ist Busverkehr vorhanden. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle "Brunn", die von der Buslinie 760 bedient wird. Durch diese Linie gibt es u. a. ein Fahrtenangebot in die Kreisstadt Verden. Ergänzend fährt im Gemeindegebiet das VBN-Plus Sammeltaxi. Hier besteht an der Haltestelle bei entsprechender Voranmeldung eine stündliche Fahrmöglichkeit auch samstags und sonntags. Die Fahrtziele liegen im gesamten Gemeindegebiet Ottersberg. Angefahren werden unter anderem auch der Bahnhof und die Haltestelle ZOB in Ottersberg, wo Umsteigemöglichkeiten in andere Regionalbuslinien bestehen.

Der Bahnhof Ottersberg liegt mit einer Entfernung von rund 5 km Luftlinie nicht im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes.

#### **☐ Baudenkmale**

Nach Aktenlage befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 des Fleckens Ottersberg keine Baudenkmale.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Das Landes-Raumordnungsprogramm hat für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

#### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1997**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 stellt Ottersberg als Grundzentrum dar. Es werden ihm die Schwerpunktaufgaben 'Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) und Arbeitsstätten (A)' sowie die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung (E)' zugewiesen.

Nördliche Teile des Gemeindegebietes und das Plangebiet selber sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und teilweise als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft resultiert aus der besonderen Funktion der Landwirtschaft. Zudem ist der Bereich als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dorf- und Mischgebiete, Festsetzung von privaten Grünflächen) stehen den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe *Ländliche Siedlung* dargestellt. In den erläuternden Aussagen dazu wird ausgeführt, dass eine Ausweisung von umfangreichen Wohngebieten für diese Orte in der Regel nicht in Betracht kommt. Dagegen ist an diesen Standorten ein gezielter Ausbau der Funktionsvielfalt und -mischung, insbesondere zugunsten landwirtschaftlicher Handels- und Dienstleistungsbetriebe anzustreben. Die Zielsetzung entspricht also auch den geplanten Darstellungen von (kleinräumigen) Dorf- oder Mischgebieten im Plangebiet, großflächige Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand der Planungen.

Die historische und gesondert zu schützende sehr lockere Bebauungsstruktur der Findorff-Siedung beginnt überwiegend erst westlich der „Alte Mitteldorfer Straße“, sie greift hier nicht. Die hier vorliegende Planung trägt zur Stärkung des zentralen Bereichs von Posthausen bei.

Im RROP 1997 wird der Landesdurchschnitt der Bewaldung mit 22 % der Flächen und der Waldanteil im Landkreis Verden mit 11,6 % angegeben. Im Entwurf des RROP 2013 wird für den Flecken Ottersberg festgelegt, dass der Waldanteil auf mindestens 12 % zu erhöhen ist. Dem kommt die Gemeinde Ottersberg dadurch nach, dass die Waldumwandlung auf dem Flurstück 18/6 > 1:1 ausgeglichen wird.

Weiterhin soll gemäß RROP-Entwurf eine Waldumwandlung vermieden werden, unvermeidbare Waldumwandlungen sollen gleichwertig ausgeglichen werden. Die Gemeinde Ottersberg gibt den Belangen der Siedlungsentwicklung zur Eigenentwicklung von Mitteldorf den Vorzug vor den Belangen des Walderhalts, zumal durch die 1. Änderung der Abgrenzungssatzung die Bebauung des

Flurstücks 18/6 bereits 2010 vorgesehen war. Die Waldumwandlung wird durch eine gleichwertige Aufforstung (Eichen, Birken) ausgeglichen.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist der bebaute Bereich teilweise als Dorfgebiet und teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind geschützte Landschaftsbestandteile nachrichtlich übernommen. Eine dreieckig geschnittene Fläche zwischen der „Alten Mitteldorfer Straße“ und der K 5 ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flecken Ottersberg führt für diesen Bereich im Parallelverfahren zur Ausweisung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen die 43. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

### **1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung / Satzungsgebiete**

Verbindliche Bauleitplanung besteht für den Bereich nicht. Allerdings besteht für den größten Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes eine Abgrenzungssatzung gemäß § 34 [4] Nr. 1 bis 3 BauGB, um die städtebaulichen Strukturen zu sichern und im vertretbaren Umfang baulich zu ergänzen. Weiterhin besteht hier eine Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile (einschl. einer 1. Änderung dieser Satzung). Die Inhalte dieser Satzungen fließen in die vorliegende Bauleitplanung mit ein.

### **1.4.5 Angrenzende Bebauungsplangebiete / Satzungsgebiete**

Südwestlich angrenzend an diesen Bebauungsplan befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 „Giersdorf/Schanzendorf“, der überwiegend Dorfgebiete, (Dauer-)Grünlandflächen und landwirtschaftliche Flächen festsetzt. Nordöstlich des Plangebietes sichert der Bebauungsplan Nr. 27A „Posthausen-Zentrum“ durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen die großflächigen Einzelhandelsstrukturen des Dodenhof-Komplexes ab.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 ist der Wunsch auf Schaffung weiterer Baumöglichkeiten in Posthausen im Umfeld des Einkaufszentrums Dodenhof mit seinen Arbeitsmöglichkeiten. Dabei sollen die bestehenden baulichen Strukturen und die Erschließungssituation Berücksichtigung finden.

Der Flecken Ottersberg unterstützt dieses Vorhaben zur Ergänzung und Abrundung der bebauten Bereiche Posthausens. Aus diesem Grunde soll der hier vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zur Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen in Posthausen wurde deshalb am 24.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 vom Flecken Ottersberg gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im bzw. westlich des Ortszentrums von Posthausen beidseitig der Kreisstraße Nr. 5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 19,6 ha.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 130 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Flecken Ottersberg unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Der Flecken Ottersberg gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergingen Hinweise auf Aufnahme weiterer Wohnbauflächen. Diesem konnte jeweils gefolgt werden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde die Festsetzung von Mischgebieten an einer Waldfläche im Dreiecksbereich zwischen der K 5, der Alten Mitteldorfer Straße und dem Mühlendamm hinterfragt. Der Wald würde durch die heranrückende Bebauung gefährdet, zudem bestände ein Gefährdungspotenzial für die dort bereits bestehende sowie die zusätzliche Bebauung.

Der Argumentation wurde gefolgt, der Bereich nicht weiter verfolgt.

Weiterhin wurde hinterfragt, ob die Festsetzung von Misch- oder Dorfgebieten der bestehenden Nutzungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzungen gerecht werden würde. Diese Anregung wurde insofern berücksichtigt, als dass nunmehr überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Dies betrifft hauptsächlich die Bereiche, die noch unbebaut sind und rückwärtig zur Kreisstraße liegen.

Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung sollten konkretisiert werden, insbesondere wäre eine Versickerung in den angrenzend liegenden geschützten Landschaftsbestandteilen nicht zulässig. Es ist nach Aussage des Fleckens Ottersberg jedoch derzeit so, dass alle Grundstücke in diesem Gebiet auf ihren Flächen selber das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser versickern. Es wird insofern davon ausgegangen, dass das dieses auch auf den wenigen zusätzlichen Baugrundstücken möglich ist.

Abschließend ergingen Hinweise für die Begründung, die eingearbeitet wurden, sowie für die Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu beachten sein werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurde auf eine vorliegende positive Bauvoranfrage für eine Teilfläche hingewiesen, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt war. Hierzu wurde die Planung verändert und eine erneute, eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde vor allem auf zu beachtende Waldbelange hingewiesen. Weiterhin sollte sichergestellt werden, dass die vorzunehmende Oberflächenentwässerung nicht zu Lasten der geschützten Landschaftsbestandteile erfolge dürfte. Die Begründung wurde ent-

sprechend ergänzt. Auch sollten die Aussagen zur Kompensation konkretisiert werden, auch dies erfolgte.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die verkehrliche Situation,
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung,
- Wald,
- Immissionsschutz,
- Oberflächenentwässerung
- Ver- und Entsorgung.

#### **3.2.1 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Eine bedeutsame Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, weil nur wenige zusätzliche Grundstückseinheiten auf engen Baufenstern entstehen können. Damit soll die Überformung des Bereiches verhindert werden.

#### **3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung**

Aktuell sind neben den Siedlungsbereichen größere Waldbestände und Grünlandflächen vorhanden. Hecken und Einzelbäume, oft ältere Eichen, charakterisieren das Ortsbild. Diese Biotoptypen können als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse oder Vogelarten dienen. Im Geltungsbereich gelten die Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile sowie die Abgrenzungssatzung, in der Flächen kenntlich gemacht sind, die vom Bauverbot freigestellt sind, mit ihrer 1. Änderung. Es bestehen demnach bereits Baurechte im Plangebiet.

Nördlich der Alten Mitteldorfer Straße wurde die Abgrenzungssatzung bereits geändert. Eine Bebauung und der dafür erforderliche Waldersatz wurden bisher nicht realisiert, er soll auf demselben Flurstück durchgeführt werden.

Nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen im Verlust von Gehölz- und Brachflächenlebensraum sowie in der Neuversiegelung von Grundflächen. Hierfür wird ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich (ca. 0,7 ha).

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen führt der Flecken Ottersberg nach Realisierung der Planung eine Ortsbegehung durch. Weiterhin wertet er Hinweise der zuständigen Behörden aus.

### 3.2.3 Immissionsschutz

#### □ Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr insbesondere an der Kreisstraße 5 stellt eine besondere Restriktion dar. Angaben des Straßenverkehrsamtes Verden ergaben für das Jahr 1990 eine durchschnittliche Belastung von 2.615 Kfz/Tag<sup>1</sup>. Im Rahmen angrenzender Bauleitplanung wurde hier ein Prognosezuschlag von 10% vorgenommen, so dass sich ein Wert von 2.876 KFZ ergab.

Dieser Wert wird im weiteren Verfahren aktualisiert, die folgenden Berechnungen ebenfalls und innerhalb der Planungen berücksichtigt.

Dem Rechenprogramm LIS zufolge betragen die Immissionswerte bei genannter prognostizierter Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25 m zur Fahrbahn 62,6 dB(A) tags und 53,9 dB(A) nachts. Nach DIN 18005 betragen die maximal zulässigen Immissionswerte für Misch- oder Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Somit werden die maximal zulässigen Werte um 2,6 bzw. 3,9 dB(A) (tags bzw. nachts) überschritten. Eingehalten werden sie in einem Abstand von ca. 40 m bzw. 50 m tags/nachts. Dem entsprechend wird hier ein 50 m breiter Streifen beidseitig der Kreisstraßen 5 in Ost-Westrichtung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen an neu entstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen vorzunehmen<sup>2</sup>.

<b>Straße</b>	<b>Verkehrsaufkommen (DTV-Wert 1990 + Prognose)</b>	<b>dB(A)-Wert in 25 m Entfernung (tags/nachts) (LIS-Programm)</b>	<b>nach DIN 18005 für MI maximal zulässige Immissionswerte</b>
Kreisstraße 5	2.876 Kfz	57,7 dB(A)/48,9 dB(A)	60 dB(A)/50 dB(A)

### 3.2.4 Oberflächenentwässerung

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers sind keine gesonderten Maßnahmen notwendig. Pro Baugrundstück sind ausreichend Flächen vorhanden, um das anfallende Wasser über die belebte Bodenzone versickern lassen zu können. Eine Versickerung in den angrenzend liegenden geschützten Landschaftsbestandteil ist nicht zulässig.

### 3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist sichergestellt. Durch die Bebauungsplanung sind in einem gewissen Rahmen Netzergänzungen erforderlich, jedoch keine relevanten Änderungen.

<sup>1</sup> DTV-Wert von 1990

<sup>2</sup> siehe textliche Festsetzung § 8

### 3.2.6 Wald

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden benennt als Ziel, dass die Waldumwandlung soweit wie möglich zu vermeiden ist, da der Waldanteil kulturbedingt erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegt. Sofern Waldflächen umgewandelt werden, sind die Waldverluste mindestens wert- und flächengleich auszugleichen.

Für den Flecken Ottersberg bestehen weiterhin die raumordnerischen Schwerpunktaufgaben 'Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) und Arbeitsstätten (A)' sowie die besondere Entwicklungsaufgaben 'Erholung (E)' und 'Ländliche Siedlung'. Die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Siedlungsentwicklung führt somit zu einer nicht vermeidbaren Waldumwandlung.

Der Flecken Ottersberg stellt den Bebauungsplan Nr. 130 auf, um die Eigenentwicklung von Mitteldorf zu gewährleisten und gewichtet dieses öffentliche Interesse höher als die Belange des Waldes.

Mit der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung 2010 wurde auf dem Flurstück 18/6 die Rücknahme eines besonders geschützten Landschaftsbestandteiles (Stieleichen-Birken-Wald) vorgenommen und die Fläche einer Bebaubarkeit zugeführt. Dieses wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und nunmehr die Waldumwandlung durchgeführt.

Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG). Die Belange des Waldes sind somit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind.

Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Flurstück 18/6 bereits für die Bebauung rechtlich vorbereitet wurde, da es im Siedlungszusammenhang liegt, sieht der Flecken Ottersberg die vorgesehene Waldumwandlung als notwendig an. Eingriffsbedingt ist es erforderlich, bei der unumgänglichen Inanspruchnahme von Waldflächen Ersatzaufforstungen in funktionsgleichem Wert durchzuführen.

Der Vorhabenträger wird die Neuaufforstung auf einer ca. 5.900 m<sup>2</sup> großen Fläche im Norden des Flurstücks 18/5, Flur 4, Gemarkung Wümmingen durchführen. Es wird ein standortgerechter Eichen-Birkenwald aufgeforstet, der auch die Schutz- und Erholungsfunktionen wahrnimmt. Die Neuaufforstung wird durch den städtebaulichen Vertrag vom 29.03.2014 zwischen dem Vorhabenträger und dem Flecken Ottersberg gesichert.

Das RROP 1997 gibt hinsichtlich der Abstände zwischen dem Wald und der Bebauung Empfehlungen aus Sicht der Forstwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes. Die konkreten Abstände seien im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Hierzu wägt die Gemeinde ab, dass die Bauflächen – wie auch im Bestand bereits vorhanden – nur geringe Abstände zum Wald haben sollen. Die geforderten 35 – 40 m würden eine Bebauung größtenteils verhindern. Der Hinweis der Unteren Waldbehörde auf die grundsätzlichen Gefahren durch Brand und/oder Windwurf sowie auf mögliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine privatrechtliche Vereinbarung über den Verzicht auf Schadensersatzansprüche angestrebt.

### 3.3 Abwägungsergebnis

Der Flecken Ottersberg kommt im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange nach derzeitigem Kenntnisstand zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **□ Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Im Plangebiet werden die geplanten baulichen Nutzungen überwiegend als Mischgebiete (MI), in Teilen aber auch als Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Die Dorfgebiete betreffen historische Siedlungsstellen mit (z. T.) ehemaliger Landwirtschaft. Zielsetzung ist die Sicherung und Abrundung der verschiedenen Nutzungen entlang der Hauptverkehrsstraße sowie die Ergänzung von baulichen Nutzungen an geeigneten Standorten nördlich der Kreisstraße. Denkbar sind neben Wohnnutzungen auch klassische Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ein Allgemeines Wohngebiet lässt hier weniger Nutzungsvielfalt zu und soll deshalb nicht festgesetzt werden.

Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen soll über die vorhandene Wegestruktur erfolgen.

## **5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Punkt 2 beschriebenen Ziele überwiegend als Mischgebiete (MI) bzw. Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Damit sollen die bestehende Wohnstrukturen und gewerblichen Nutzungen abgesichert und weitere, auch handwerklich-gewerbliche Nutzungen, ermöglicht werden.

Die gemäß § 5 (2) und § 5 (3) BauNVO sowie § 6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ und die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bzw. §§ 6 (3) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sind im Plangebiet nicht gewünscht und werden gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Diese Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand innerhalb dörflicher Strukturen. Es sollen größere, sich nicht in das Siedlungsbild einpassende Gebäude verhindert werden. Verdichtete Bebauung ist für diesen Bereich nicht ein Ziel der Planung.

Ebenfalls finden sich in dörflichen Strukturen große Grundstücke.

Für eine angemessene Höhenentwicklung der neu entstehenden Gebäude ist eine Festsetzung zur maximalen Höhe mit 10,5 m getroffen worden. Der Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass sich die neu entstehenden Gebäude in die Nachbarschaft harmonisch einfügen.

Zulässig sind überwiegend nur eingeschossige Gebäude, allein gegenüber des dominierenden Gebäudekomplexes Dodenhof im östlichen Rand des Plangebietes werden auch zweigeschossige Gebäude zugelassen.

### 5.3 Bauweise

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Mischgebiete gilt die offene Bauweise, die prinzipiell Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt. In der Praxis ist diese Länge jedoch durch die Festsetzung der Baugrenzen überwiegend eingeschränkt. Für die Dorfgebiete wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise geregelt, dass Gebäudeeinheiten 25 m nicht überschreiten dürfen. Unproportionale Gebäude sollen damit ausgeschlossen werden.

### 5.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren und Erweiterungsmöglichkeiten in gewissem Rahmen offen lassen.

Entlang der K 5 sind zudem Restriktionen für bauliche Anlagen durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG vorhanden.

Hier sind jedoch innerhalb der Teile der Baugebiete, die sich innerhalb der Bauverbotszone befinden, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

### 5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist eine private gärtnerische Nutzung zulässig.

Die Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide.

## 6 NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Kreisstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel.: 04231/15432).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

- Wasser-  
versorgung** Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.
- Brandschutz** Der Landkreis Verden weist 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 Trinkwassernetz 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).
- Strom- und  
Gasversorgung** Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE Netz. Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen.
- Die Gasversorgung erfolgt prinzipiell in dem Raum durch die Stadtwerke Achim. Derzeit befinden sich im Plangebiet jedoch keine Gasversorgungsleitungen.
- Die Stadtwerke Achim verweisen darauf, dass für den Fall, dass zur Erschließung der Flächen die Nutzung von nicht öffentlichen Wegen notwendig ist, vor der Verlegung der Gasleitungen eine Grunddienstbarkeit für Leitungsrechte zum Bau, Betrieb, Unterhaltung und zum jederzeitigen Betreten der Grundstücke zugunsten der Stadtwerke Achim AG erforderlich ist. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden.
- Telekommuni-  
kation** Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gesichert.
- Abwasser-  
beseitigung** Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.
- Müllbeseitigung** Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Verden gewährleistet. Die anfallenden Abfälle sind wie bisher an den nächsten klassifizierten Straßen zu sammeln.
- Altlasten** Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Oberflächen-  
entwässerung**

Der Landkreis Verden wies in anderen Bauleitplänen in der Umgebung darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken flächig oder in flachen Mulden über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Versickerungsschächte sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes in diesem Falle nicht zulässig, weil der gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltende Abstand von der Bauwerksunterkante bis zur höchsten Grundwasseroberfläche von 1,0 m hier nicht eingehalten werden kann. Einer Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter wird vom Landkreis nicht zugestimmt. Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

**8 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN**

Gesamtfläche	175.759 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	35.707 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	35.950 m <sup>2</sup>
Dorfgebiete	7.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	13.723 m <sup>2</sup>
Wald	12.552 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen	887 m <sup>2</sup>
Geschützte Landschaftsbestandteile	81.792 m <sup>2</sup>

**9 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss durch den Rat gemäß § 2 [1] BauGB:	24.05.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in ortsüblicher Form:	01.03.2013
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	27.06.2013
Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Form	06.09.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:	16.09. – 18.10.2013
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	09.12.2013
Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Form	17.01.2014
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a [3] BauGB:	27.01. – 28.02.2014
Satzungsbeschluss durch den Rat des Fleckens Ottersberg	18.12.2014



Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Pla-  
nung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, Dezember 2014

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 130 als Anlage beigefügt.

Ottersberg, den 18.12.2014

L.S.

gez. Hofmann

---

Bürgermeister

**Anmerkung:**

Die Begründung hat gemäß § 3 [2] BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 16.09.2013 bis zum 18.10.2013 zusammen und gemäß § 4a [3] BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 27.01.2014 bis zum 28.02.2014 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegt.

Ottersberg, den 18.12.2014

L.S.

gez. Hofmann

---

Bürgermeister



## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: 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 insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>175.759 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	35.238 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	35.950 m <sup>2</sup>
Dorfgebiete	7.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	13.546 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen	1.533 m <sup>2</sup>
Geschützte Landschaftsbestandteile	81.792 m <sup>2</sup>

Zielsetzung der Planung ist die Abrundung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung mehrerer Baugesuche, wobei die vorherrschende Siedlungsstruktur nicht überformt und die geschützten Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden sollen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

##### 1.2.1 Biotopschutz

###### Natura 2000

Nördlich des Plangebietes ist das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet die Wümmeniederung (EU-Kennzahl 2723-331). Die Entfernung beträgt ca. 2 km.

Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.

### **☐ Sonstige Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind besonders geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NAGBNatSchG vorhanden, die durch die Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile des Fleckens Ottersberg festgelegt wurden. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sie sind unter der Bezeichnung GB VER 10 ins Verzeichnis des Landkreises Verden aufgenommen und umfassen gemäß Satzung folgende Ausprägungen: Stieleichen-Birken-Wald mit nachgepflanzter Fichte bzw. Kiefer, Baumgruppen mit alten Eichensolitären, Birkenwald, bruchwaldähnlich, Birken-Stangenholz, Erlenhecke, Feuchtgrünland, Grünland und Obstwiese.

Schutzzweck und Schutzziel ist die Erhaltung der Waldbiotope und Hecken sowie des Grünlandes am Ortsrand von Mitteldorf und Hintzendorf. Die Biotope beleben und gliedern das Orts- und Landschaftsbild.

### **1.2.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind bei der Realisierung von Bauvorhaben (z. B. Baufeldfreimachung, Abriss, Umbau) zu beachten. 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.

#### **☐ Bestand**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten. Kenntnisse über die Fauna liegen nicht vor. Daher wird die Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte anhand der Biotoptypen abgeleitet.

Die Bäume (sowohl der Straßenrandhecken als auch der Waldflächen) können potentiell eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse, Höhlen- oder Gehölzbrüter haben. Fledermausquartiere können auch in den alten Gebäuden oder Gebäudeteilen sein. Von einer Bedeutung für Brutvögel des Offenlandes wird nicht ausgegangen, da die Fläche zu klein und allseits von Gehölzen umgeben ist.

#### **☐ Artenschutzrechtliche Verbote**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>3</sup> formuliert. Hiernach ist es verboten

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

<sup>3</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft tritt

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)

Abweichend von diesen Verboten lässt § 44 (5) BNatSchG für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Ausnahmen zu. Für europarechtlich geschützte Arten (Fledermäuse, europäische Vogelarten) ist jedoch zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### ❑ Auswirkungen der Planung

Die Gehölze am Straßenrand werden nicht erhalten. Hier vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten entfallen. Durch die weitestgehende Erhaltung der Gehölze bei der Erschließung kann dem Verbot der Tötung von Tieren und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegengewirkt werden. Sollten ältere Bäume mit Potential als Fledermausquartier entfernt werden müssen, ist vor der Fällung die Quartiersnutzung zu prüfen.

#### ❑ Fazit

Verbotstatbestände bestehen nicht bzw. können vermieden werden und stehen der Planung somit nicht entgegen.

### 1.2.1 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB: 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.	Der Bebauungsplan bereitet eine Nachverdichtung in Mitteldorf vor, um den Bedarf für die Eigenentwicklung zu decken.

<p>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Durch die Erhaltung der geschützten Landschaftsbestandteile (u. a. Wald) wird dem Klimawandel entgegengewirkt (Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktionen und der Funktionen im Wasserhaushalt).</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b></p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die biologische Vielfalt,</li><li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li><li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li></ol> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die geschaffenen Baurechte bereiten eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vor (Verlust von Lebensraum und Biotopverbundpotential, Neuversiegelung von Grundflächen). Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen werden die geschützten Landschaftsbestandteile erhalten. Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Durch die zulässige Neuversiegelung von Grundflächen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Die Bauflächen werden jedoch der typischen Siedlungsstruktur entsprechend knapp dargestellt.</p>

<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b>	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Von der kleinräumigen zulässigen Neubebauung sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten, da eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgt.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Von der Planung sind keine Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsteile zu erwarten. Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr insbesondere an der Kreisstraße 5 stellen eine besondere Restriktion dar. Im Lärmpegelbereich III werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
<b>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</b>	
§1 NWaldLG: Zweck des Gesetzes ist, der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.	Mit der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung 2010 wurde festgestellt, dass die dort vorgenommene Rücknahme eines besonders geschützten Landschaftsbestandteiles (Stieleichen-Birken-Wald) keine Waldumwandlung darstelle. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 130 löst die Waldumwandlung samt Ersatzaufforstung aus. Diese wird außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.  Durch die Erhaltung der weiteren Waldflächen im Plangebiet wird dem Ziel genüge getan.
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 (1) UVPG	Vorhaben, die UVP-pflichtig sind, werden nicht vorbereitet.
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b>	
Sicherung und Verbesserung;	Die Planung berücksichtigt dieses Zielkonzept insofern als die Bauflächen nur weniger wertvolle Bereiche in Anspruch nehmen.
<b>Ziele gemäß Landschaftsplan</b>	
Keine Bebauung	Das Ziel wird nicht berücksichtigt; die vom Flecken Ottersberg begonnene Siedlungsentwicklung auf den aufgelassenen Hofstellen nördlich der Alten Mitteldorfer Straße soll fortgesetzt werden. Die Vergrößerung des Siedlungsteiles wird als erforderlich angesehen.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im Februar 2013 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden (Bestandsplan s. Anhang):

Code	Biotoptyp	Ausprägung
WQF	Eichenmischwald feuchter Böden	Im Plangebiet liegen mehrere Waldflächen, die aus den Hauptbaumarten Eiche, Birke, Kiefer oder Fichte zusammengesetzt sind. Zum Unterwuchs kann auf Grund des frühen Kartierzeitpunktes nichts ausgesagt werden.  Die Wälder, die auf Flächen stocken, die in der Bodenkarte als Gley mit Niedermoorauflage dargestellt sind, werden diesem Biotoptyp zugeordnet.
WVS	Entwässerter Birken-Moorwald	Die Wälder, die auf Flächen stocken, die in der Bodenkarte als Hochmoor dargestellt sind, werden diesem Biotoptyp zugeordnet.
WXH	Laubforst	Im östlichen Plangebiet ist eine kleinere Fläche mit Grauerlenaufforstung vorhanden. Im westlichen Plangebiet liegt eine Eichen-/Fichtenaufforstung.
WZF/ WZK	Fichtenforst/ Kiefernforst	Im westlichen Plangebiet ist eine Fläche mit Fichten- und Kiefernbestand vorhanden.
HO	Obstwiese	Größere Obstwiesen sind v. a. noch im Bereich der (ehemaligen) Hofanlagen zu finden. Der Unterwuchs ist Grünland.
HBA	Baumreihe, Allee	Entlang der Straßen, aber auch an den langen Hofeinfahrten. Hauptbaumarten sind Eiche und Birke.
HBE	Baumgruppe	Baumgruppen auf den Grünlandflächen (Pappel).
HFM	Feldhecke mit Baum- und Strauchschicht	Grünlandflächen werden oft von Feldhecken eingefasst. Hauptbaumarten sind Eiche, Birke, Pappel, Weiden.
HPS	Standortgerechte Gehölzpflanzung	Unter diesem Biotoptyp wurde die Anpflanzung auf dem Lärmschutzwall westlich des Dodenhof-Parkplatzes gefasst.

FGZ	Sonstiger Graben	Die K 5 Hintzendorf-Mitteldorf, der Mühlendamm und auch die Wege im Plangebiet werden von Gräben begleitet. Diese sind mit einer steilen Torfböschung ausgestattet, nennenswerte Böschungsvegetation ist nicht vorhanden.
GIF	Artenarmes Grünland feuchter Standorte	Gut gepflegte, artenarme Bestände im Niedermoor-Gley-Bereich wurden diesem Biotoptyp zugeordnet.
GIM	Artenarmes Grünland auf Moorböden	Größere Grünlandflächen mit gleichmäßiger Grasnarbe und Bewuchs liegen im südlichen Plangebiet und wurden diesem Biotoptyp zugeordnet.
GEF	Feuchtes Extensivgrünland	Insbesondere Bestände im nördlichen Plangebiet, die als Weide (Pferde, Rinder) genutzt werden, wurden diesem Biotoptyp zugeordnet. Die Flächen sind bultig, was als extensive Nutzung gedeutet wurde.
GRT	Trittrassen/ Grasweg	Zuwegungen zu landwirtschaftlichen Flächen oder zu rückwärtig gelegenen Siedlungslagen.
A	Acker	Im Norden schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an das Plangebiet an.
EBW	Weihnachtsbaumkultur	Ein Bestand im nordöstlichen Plangebiet.
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte	Größere anscheinend ungenutzte Flächen, keine erkennbaren Merkmale von Beweidung oder Mahd, teilweise verbuschend mit Birkenaufwuchs
DOS	Offenboden	Eine Fläche, die als Reitplatz genutzt wird.
PH	Garten	Sowohl die kleineren als auch die großen Gärten der Wohnhäuser sind als Ziergärten gestaltet. Große Rasenflächen sind kennzeichnend (s. u.), an den Rändern finden sich Rabatten, Sträucher und Bäume sind vereinzelt vorhanden.
GR	Rasen	Die größeren Rasenflächen wurden separat als Biotoptyp aufgeführt.
HE	Baumbestand des Siedlungsbereichs	Hierunter sind die Einzelbäume im Straßenseitenbereich oder auf dem Parkplatz gefasst. Es handelt sich um Ahorn, Esche, Linde, Eiche.
HSE	Siedlungsgehölz aus heimischen Arten	Ein Bereich im nördlichen Plangebiet. Alte Eichen prägen den Bestand, der parkartig aufgelichtet ist. Unterwuchs ist Rasen.
ODL	Hofstelle	Unabhängig von ihrer Nutzung wurden die noch erkennbaren alten Hofstellen diesem Biotoptyp zugeordnet. Sie unterscheiden sich durch die größere Vielfalt der Gebäude (mit entsprechendem Lebensraumpotential für Flora und Fauna), größere und vielfältigere Gartenstrukturen von den (neuen) Wohnhäusern.

OEL	Locker bebautes Einfamilienhausgebiet	Die Wohngrundstücke wurden diesem Biotoptyp zugeordnet, der v. a. Ziergärten umfasst.
OGG	Gewerbliche Nutzung	Die Schlachtereier mit ihrem hohen Versiegelungsgrad wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
OVP	Parkplatz	Im Plangebiet befinden sich zwei Parkplätze, beide sind als Schotterflächen angelegt.
OVW	Weg	Von der Siedlungszeile entlang der K 5 führen mehrere Wege, meist unbefestigt, in die landwirtschaftlichen Flächen hinein.
OVS	Straße	Die K 5 und der Mühlendamm wurden diesem Biotoptyp zugeordnet.

Die im Bestandsplan gekennzeichneten Wald- und Grünlandflächen sind als besonders geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NAGBNatSchG in der Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile festgelegt.

## 2.1.2 Boden



Die Bodenkarte (NIBIS-Datenbank) zeigt, dass nördlich der K 5 Gley mit Niedermoorauflage, südlich jedoch Hochmoorboden vorhanden ist. Gemäß Landschaftsrahmenplan 2008 weist der Boden im Plangebiet besondere Standorteigenschaften auf und liegt in einem Suchraum für feuchte und nasse Standorte. Südlich und westlich des Plangebietes liegen Moorkernbereiche.

Gemäß der Bodenschätzungskarte variiert der Boden kleinsträumig. Das Plangebiet selbst als besiedelter Bereich ist nur mit wenigen Teilflächen erfasst. So sind nördlich der K 5 sowohl Hochmoor mit schlechter Zustandsstufe, Sand mit geringer – sehr geringer Zustandsstufe, Sand über Hochmoor, Niedermoor über Sand sowie Sand und Hochmoor mit mittlerer Zustandsstufe vorhanden.

### 2.1.3 Wasser

Nördlich der K 5 liegt die Grundwasser-Neubildungsrate bei 50 – 100 mm/Jahr, südlich bei unter 50 mm/Jahr. Beide Werte sind sehr gering. Beiderseits der K 5 wird das Schutzpotential des Bodens als gering beurteilt, in größerer Entfernung als hoch. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 10 und 15 m ü. NN. Bei Geländehöhen von ca. 15 m ü. NN im Plangebiet ergibt sich ein Grundwasser-Flur-Abstand zwischen 0 und 5 m.

Oberflächengewässer sind nur vereinzelt vorhanden und überwiegend als Straßen- oder Wegeseitengräben ausgeprägt. Sie sind tief eingeschnitten, und die Böschungen sind steil.

Der Landschaftsrahmenplan 2008 trifft keine Aussagen zum Plangebiet hinsichtlich der Wasser- und Stoffretention. Besondere Wertigkeiten oder Gefährdungen liegen nicht vor.

### 2.1.4 Luft

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

### 2.1.5 Klima

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

Die Waldflächen weisen ein eigenständiges Bestandsklima auf, das sich durch ausgeglichene Temperaturen und Luftfeuchtwerte im Tagesgang auszeichnet.

### 2.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild wird im Bundesnaturschutzgesetz durch die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit umschrieben.

<b>Vielfalt</b>	<p>Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Hellweger Moor. Charakteristisch sind die auf der Kultivierung des Hochmoores beruhenden Landschaftselemente wie die Flurstücksaufteilung, die die Grenzen markierenden Gehölze oder Saumfluren, die Birkenalleen an den Straßen (Verbindungs-dämmen), die einheitlich gestaltete Lage der Höfe, die Hofgehölze (neben mächtigen Eichen vielfach Fichtengehölze) und die vorwiegende Grünlandbewirtschaftung. Vereinzelt Reste der Hochmoorlandschaft stellen die Moorbirkenwäldchen dar. Die naturräumlich und kulturhistorisch bedingte Vielfalt ist sehr hoch.</p> <p>Starke Überformungen liegen durch nicht landschaftstypische Bauten (Dodenhof, kleinteilige Wohnbebauung) und den Verkehr auf der K 5 vor.</p>
<b>Eigenart</b>	<p>Die Eigenart der Landschaft, die durch die oben erwähnten Elemente im Wesentlichen bestimmt wird, wird durch die heute aufgrund der technischen Gegebenheiten mögliche intensive und monotone landwirtschaftliche Nutzung zunehmend überprägt. Trotzdem wird Mitteldorf im Landschaftsplan als wichtiger Bereich für das Landschaftsbild beurteilt.</p>

<b>Schönheit/ Erholungs- nutzung</b>	<p>Von den Straßen aus ist die Landschaft des kultivierten Moores sehr gut erlebbar. Durch die vielen Wald- und Naturflächen wirkt der Bereich um Mitteldorf sehr vielfältig, was allgemein als schön empfunden wird.</p> <p>Die Wegeverbindungen sind in Mitteldorf nicht nur auf die Verbindungsdämme beschränkt, da die kleinteilige Wohnbebauung durch Wege erschlossen wird, über die auch kurze Runden möglich sind. Auf der durch das Plangebiet führenden Kreisstraße wird die Erholungsnutzung durch das hohe Verkehrsaufkommen stark beeinträchtigt.</p>
--	--

Gemäß Landschaftsrahmenplan 2008 ist das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

### 2.1.7 Mensch

Das Plangebiet wird überwiegend als Wohngebiet genutzt. Es ist durch Verkehrslärm von der K 5 vorbelastet.

### 2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Flecken Ottersberg hat eine Abgrenzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche westlich des Einkaufszentrums Dodenhof aufgestellt. In diesem Rahmen ist bereits eine Bebauung zulässig, jedoch fast ausgeschöpft. Für diese Bereiche, ebenso wie für die als geschützte Landschaftsbestandteile festgelegten Bereiche – die übernommen werden – ändern sich die Umweltauswirkungen nicht, da der Bebauungsplan hier keine zusätzlichen Baurechte schafft.

Die Bereiche, in denen eine Bebauung bislang nicht zulässig ist, würden sich ihrem aktuellen Zustand entsprechend weiter entwickeln (Brache). Der Umweltzustand würde sich nicht ändern.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

### 2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Verlust von Lebensraum der Hecken, des Feuchtgrünlandes und der Halbruderalflur sowie des hiermit verbundenen Biotopverbundpotentials werden vorbereitet – erhebliche Beeinträchtigung.

### 2.3.2 Boden

Die Neuversiegelung von Grundflächen wird vorbereitet. Auf Grund des vollständigen Verlustes der Bodenfunktionen – erhebliche Beeinträchtigung.

### **2.3.3 Wasser**

Da die ermöglichte Bebauung nur kleinflächig erfolgt und das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Das Baufenster des geänderten Teilbereichs ist hinreichend groß, um eine Versickerung vor Ort zu gewährleisten.

### **2.3.4 Luft**

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

### **2.3.5 Klima**

Nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima sind auf Grund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

### **2.3.6 Landschaft**

Da die neuen Baurechte den Siedlungsbereich nicht wesentlich verändern werden, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

### **2.3.7 Mensch**

Nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsbereiche sind nicht zu erkennen. Für den Lärmpegelbereich III entlang der K 5 werden passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt, so dass keine Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm erfolgen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen**

Die als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzten Wald- und Grünlandflächen werden erhalten. Die Festsetzung für die Anpflanzfläche werden übernommen: Die Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

An Gebäuden, die innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III neu errichtet werden, bzw. wo bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und Dächern eines Gebäudes) vorzusehen.

Fenster von Schlafräumen sind auf der lärmzugewandten Seite mit der SSK 3 vorzusehen.

Für die Außenteile auf dieser Gebäudeseite werden bewertete Schalldämm-Maße von 40 dB(A) bei Außenteilen / Dachflächen, für Fenster und Türen von 35 dB(A) festgesetzt.

## 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

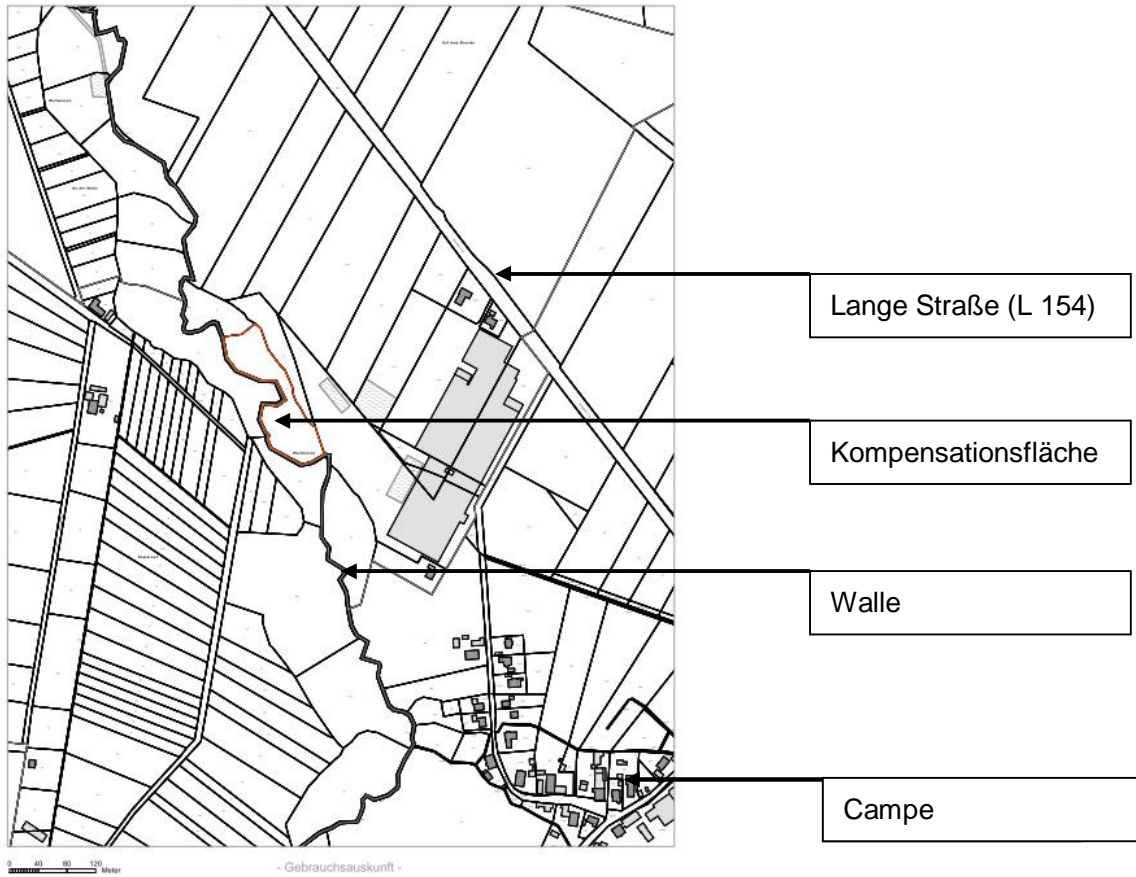
Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt. Die Bewertung beruht auf dem Modell des Landkreises Verden.

Hinsichtlich der neuen Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet – Abbildung der bilanzierten Flächen s. Anhang) ergibt sich folgende Bilanz:

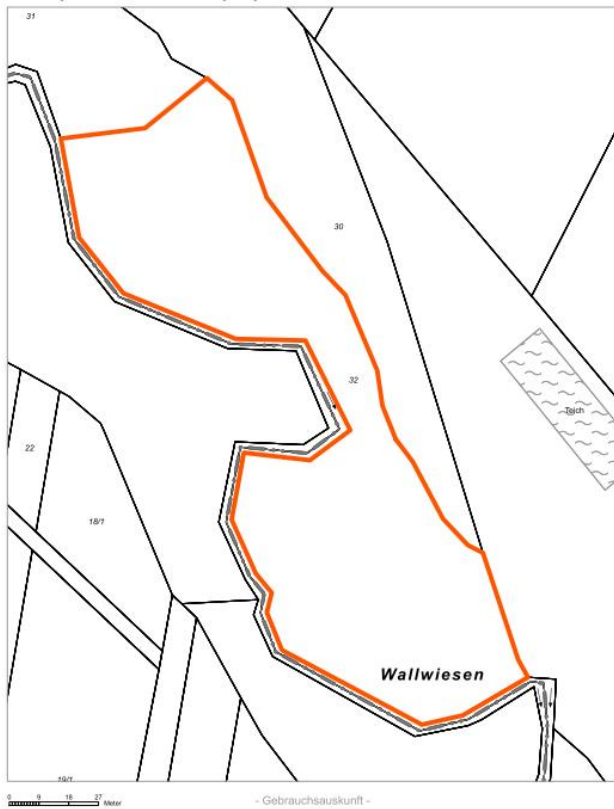
Biotoptypen/Festsetzung		Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Komp. faktor	Ausgleich (m <sup>2</sup> )	Komp. bedarf (m <sup>2</sup> )
Halbruderalflur (Waldersatz)		4050	ohne			
Halbruderalflur	UHF, UHM	1080	III	1		1080
Artenarmes Grünland	GIF	2250	II	0		
Siedlungsbereich	DOS, PH	7380	II	0		
Anpflanzfläche	HPG		III		890	
<b>Kompens. Biotope</b>						<b>190</b>
Boden		Fläche (m <sup>2</sup> )	Bedeutung	Komp. faktor	Versiegelbar	Komp. bedarf (m <sup>2</sup> )
Gley mit Niedermoorauflage		14760	bes.	1	45%	<b>6642</b>
Siedlungsbereich		7380	allg.	0,5	60%	<b>2214</b>
<b>Kompens. Boden</b>						<b>8856</b>

Da die Kompensation für Biotope und Boden zu addieren sind, ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Gesamt-Kompensationsbedarf von *9.046 m<sup>2</sup>*.

Das Kompensationsdefizit wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück in der Gemarkung Ottersberg, Flur 44, Flurstück 32 ausgeglichen (Lage s. folgende Abbildungen). Dieses wird aus der Nutzung genommen.



Lageplan



Flurkarte



Luftbild

Für die Waldumwandlung werden 4.050 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Ersatzaufforstung wird in einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf demselben Flurstück 18/5 der Flur 4 der Gemarkung Wümmingen, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt (s. folgende Abbildung) und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.



## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorentwurf wurde die Siedlungserweiterung südlich der Alten Mitteldorfer Straße angedacht. Da hier jedoch Wald ist und eine Waldumwandlung nicht genehmigungsfähig ist, wurde davon abgese-

hen. Zwei neue Bauflächen gegenüber dem Vorentwurf wurden aufgenommen, um eine bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf der betroffenen Familien zu ermöglichen.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>4</sup> Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird anhand dieser Ableitung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt nach den Bewertungskonventionen des Landkreises Verden. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan<sup>5</sup>, der Landschaftsplan<sup>6</sup> und die Datenbanken des Landes Niedersachsen<sup>7</sup> ausgewertet.

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Der Flecken Ottersberg wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Gemeinde Hinweise der zuständigen Behörden aus.

<sup>4</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

<sup>5</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden

<sup>6</sup> Landschaftsplan des Fleckens Ottersberg

<sup>7</sup> NIBIS-Kartenserver des LBEG, Niedersächsische Umweltkarten des NLWKN

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flecken Ottersberg stellt den Bebauungsplan Nr. 130 auf, um im Ortsteil Posthausen die Erweiterung der Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 17,6 ha.

Aktuell sind neben den Siedlungsbereichen größere Waldbestände und Grünlandflächen vorhanden. Hecken und Einzelbäume, oft ältere Eichen, charakterisieren das Ortsbild. Diese Biotoptypen können als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse oder Vogelarten dienen. Im Geltungsbereich gelten die Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile sowie die Abgrenzungssatzung, in der Flächen kenntlich gemacht sind, die vom Bauverbot freigestellt sind, mit ihrer 1. Änderung. Es bestehen demnach bereits Baurechte im Plangebiet.

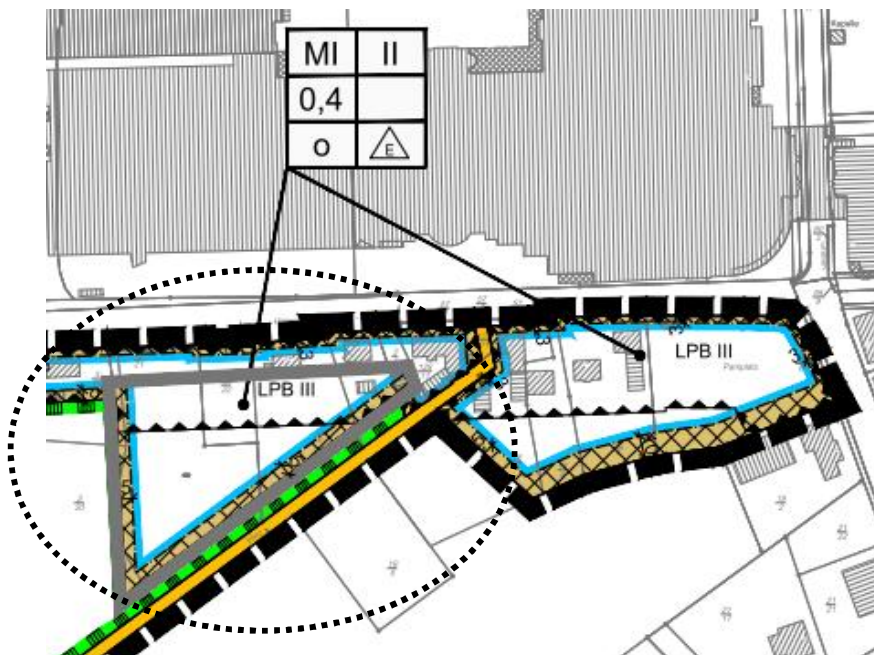
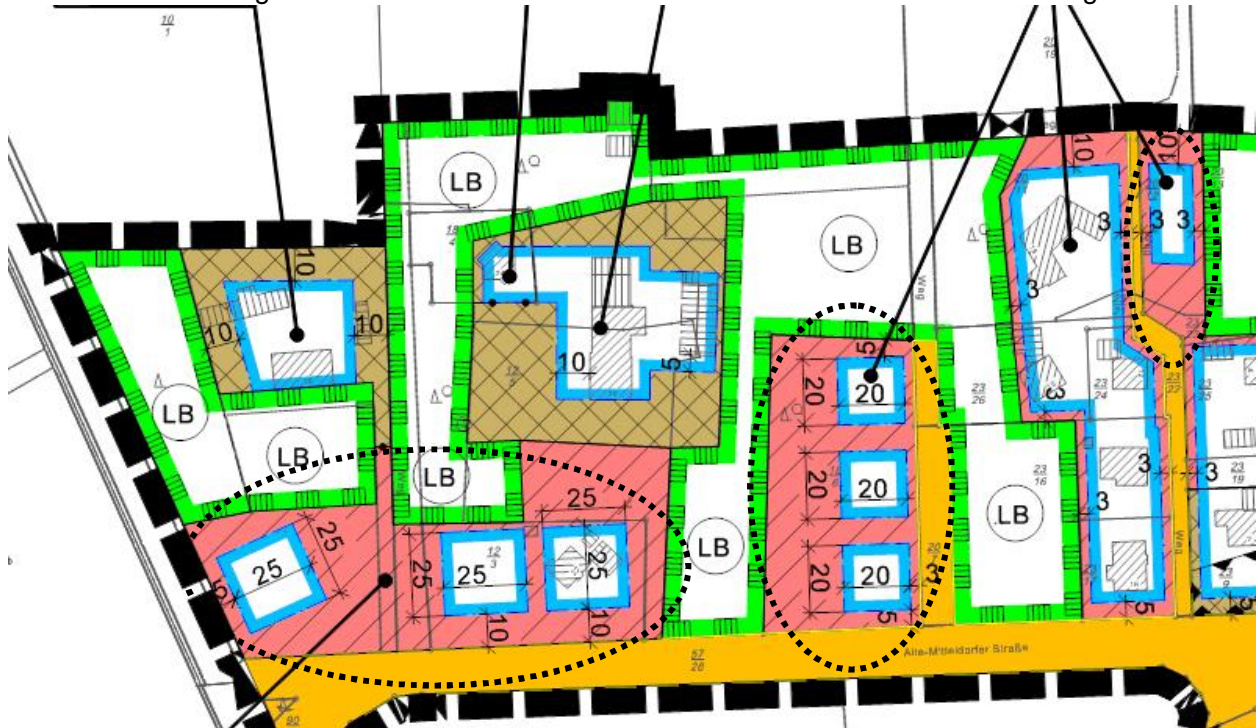
Nördlich der Alten Mitteldorfer Straße wurde die Abgrenzungssatzung bereits geändert. Eine Bebauung und der dafür erforderliche Waldersatz wurden bisher nicht realisiert, er soll auf demselben Flurstück durchgeführt werden.

Nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen im Verlust von Gehölz- und Brachflächenlebensraum sowie in der Neuversiegelung von Grundflächen. Hierfür wird ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich (ca. 0,7 ha).

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen führt der Flecken Ottersberg nach Realisierung der Planung eine Ortsbegehung durch. Weiterhin wertet er Hinweise der zuständigen Behörden aus.

**ANHANG:****BILANZIERTE FLÄCHEN**

Die in die Bilanz eingestellten Flächen sind mit einer unterbrochenen Linie schwarz eingekreist.

**BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN****ANTRAG AUF WALDUMWANDLUNG, ERSATZAUFFORSTUNG**



Claus Dodenhof  
Alte-Mitteldorfer-Straße 20  
28870 Ottersberg

Ottersberg, den 14.7.2011

An den  
Landkreis Verden  
Lindhooper Str. 67  
27283 Verden

### **Antrag auf Genehmigung von Waldumwandlung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beabsichtige auf meinem Flurstück 18/2, Flur 4, Gemarkung Wümmingen den Bau eines Wohnhauses.

Eine entsprechende Bauvoranfrage wird ebenfalls mit heutigem Datum gestellt.

Der Bereich des Grundstückes, in dem das Wohnhaus errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich der Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile "Mitteldorf/Hintzendorf" und war dort als "geschützter Landschaftsbestandteil", Wald" festgelegt. Durch die 1. Änderung dieser Satzung wurde die Festsetzung als "geschützter Landschaftsbestandteil" gemäß § 28 NNatG aufgehoben und die Fläche wurde als "Fläche, die vom Bauverbot der Satzung freigestellt ist" ausgewiesen.

Der ehemals auf der Fläche vorhandene Baumbestand ist bei einem Sturm zerstört worden. Da es sich bei der Fläche nach Aussage des Fleckens Ottersberg trotzdem noch um "Wald" im Sinne des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung handelt, beantrage ich eine Waldumwandlungsgenehmigung.

Der Bereich, für den die Waldumwandlungsgenehmigung beantragt wird, hat eine Größe von 2.400 m<sup>2</sup> und ist in dem anliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Als Ersatzaufforstung soll auf einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> auf demselben Flurstück eine Pflanzung von Birken und Eichen erfolgen. Die Fläche ist in dem beigefügten Lageplan grün gekennzeichnet. Bisher wurde dieses Grundstück als Ackerland genutzt.

Ich bitte um Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen



S 4 D 22/23

1:2.000

S 5 D 20/21

SMo -- 31/32  
T

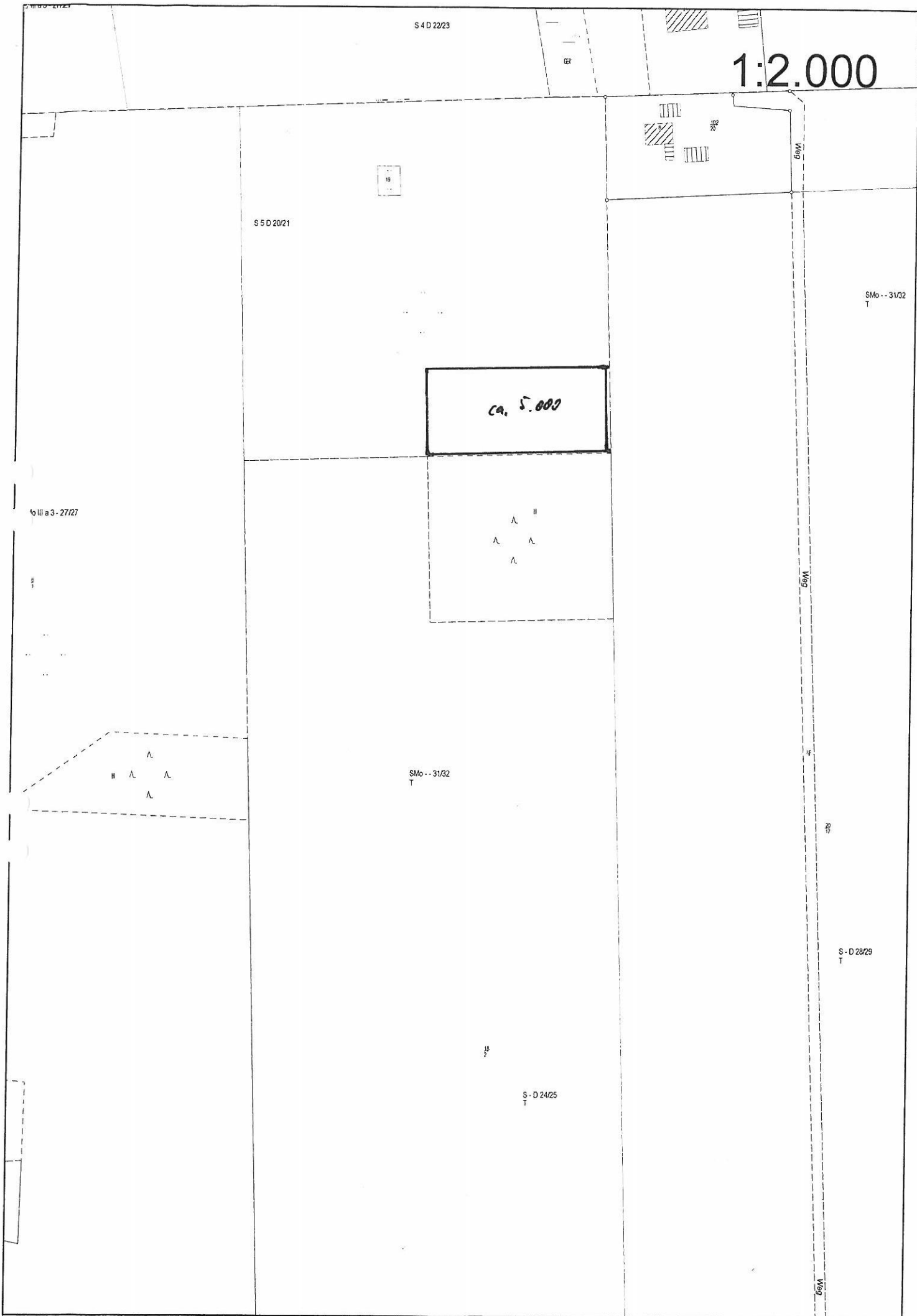
ca. 5.000

SMo -- 3-27/27

SMo -- 31/32  
T

S - D 28/29  
T

S - D 24/25  
T



1:2.000

Weg

S/No - 31/32  
T

S 5 D 20/21

S - D 26/27  
T

Mo III a 2 - 33/33

Weg

Weg

S/No - a 2 - 28/28

Mo/S - a 3 - 27/27

36,1  
Alte - Mitteldorfer Straße

Mo/S - a 3 - /GER

Hintzendorf-Mitteldorf - K 5

Mo/S - a 3 - 27/27

S - a 2 - 30/30

