



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 155  
„Lange Straße 26-30“**

**Flecken Ottersberg**  
Ortschaft Ottersberg

- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	15
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	16
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLAN .....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....	17
7.5	Nebenanlagen / Gesondert gekennzeichnete Fläche .....	17
7.6	Immissionsschutz.....	17
7.7	Flächenübersicht.....	18
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	18
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	18
8.2	Wasserwirtschaft.....	22
8.3	Verkehr .....	23
8.4	Immissionsschutz.....	23
8.5	Ver- und Entsorgung.....	24
8.6	Erschließung .....	25
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	25
<b>Anlage I:</b>	Voruntersuchung Bauleitplanung „Lange Straße 26-40“, 09.01.2019, Bremervörde, Landwirtschaftskammer Niedersachsen	
<b>Anlage II:</b>	Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Lange Straße 26-30“ im Flecken Ottersberg, 29.06.2020, Bremen, T&H Ingenieure GmbH	

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat des Flecken Ottersberg am 14.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Lange Straße 26-30" beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 1.879 m<sup>2</sup> (2.792 m<sup>2</sup> Fläche des südlichen Plangebietes (WA 1) x GRZ 0,4 = 1.117 m<sup>2</sup> und 2.539 m<sup>2</sup> Fläche des nördlichen Plangebietes (WA 2) x GRZ 0,3 = 762 m<sup>2</sup>) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine wohnbauliche Nachverdichtung planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem direkten Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. In einer Entfernung von ca. 165 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Natura-2000-Gebiet, welches durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete,

wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 zuvor ausgeführt, eine wohnbauliche Nachverdichtung in einem bereits baulich geprägten Bereich vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn Vermessung, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der etwa 5.331 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Siedlungsgebietes, nördlich der Lange Straße (L 154) und südlich des Dunzelbaches. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

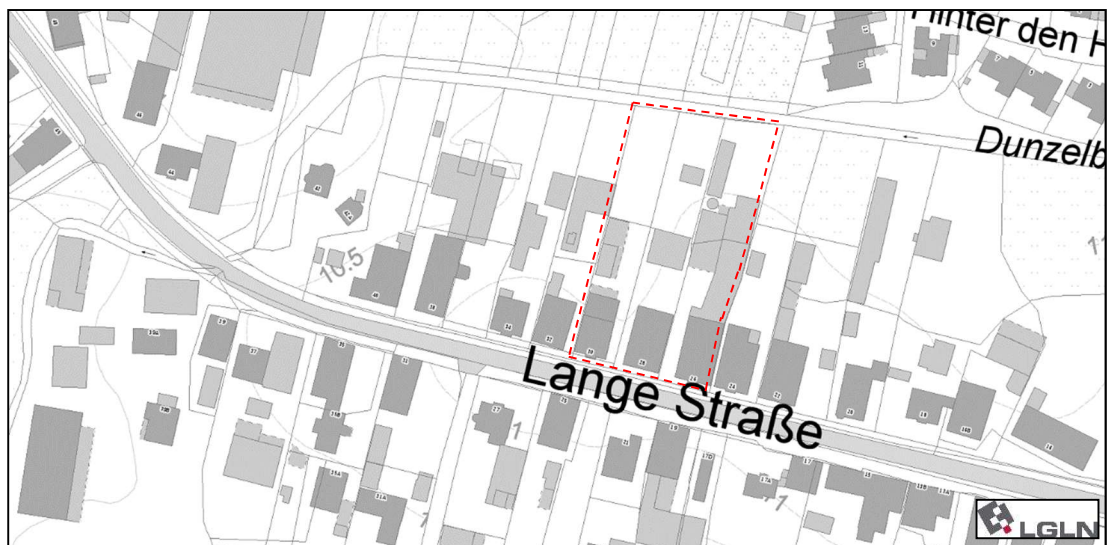


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Ausschnitt der Umweltkarte Niedersachsen; Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Flecken Ottersberg und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm

Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 für den Landkreis Verden sowie dessen 1. Änderung zu entnehmen sind, wiedergegeben.

#### 4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

Aus der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 ist zu entnehmen, dass ein *linienförmiger Biotopverbund* im Bereich des Plangebietes liegt. Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 150 m befindet sich ein *Natura 2000-Gebiet* und ein *Biotopverbund (linienförmig)*. Die ebenfalls südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke ist als *Vorranggebiet Hauptbahnstrecke* verzeichnet. Die *Autobahn (A 1)* verläuft südwestlich nach nordöstlich des Plangebietes. Nachfolgend ein Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017.

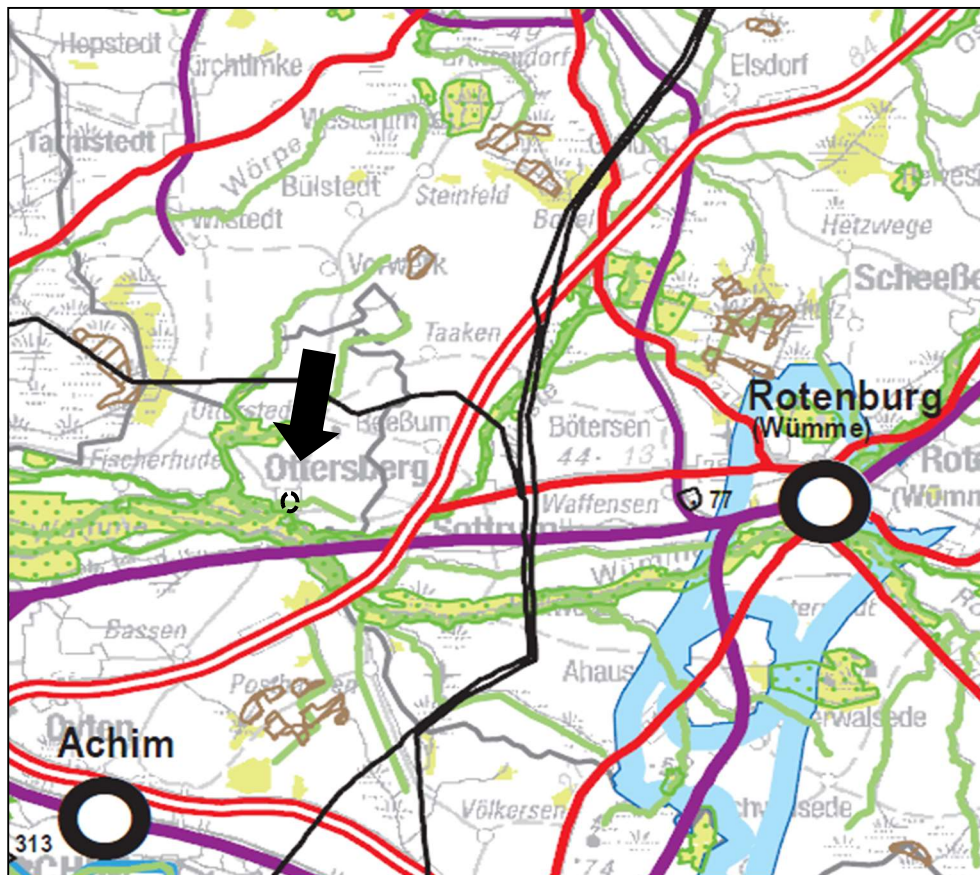


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Der textliche Teil des LROP 2017 beinhaltet folgende Grundsätze und **Ziele**, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

##### 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

- 2.1 02** *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden [...].“*
- 2.1 04** *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*
- 2.1 06** *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. [...]“*
- 2.2** **Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**
- 2.2 03** ***„Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“***

Der unmittelbar östlich angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ setzt für die östlich gelegenen Nachbargrundstücke „Lange Straße 2-24“ bereits eine überbaubare Fläche im hinteren Grundstücksteil fest. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 155 „Lange Straße 26-30“ soll ebenfalls Bebauungen im hinteren Grundstücksteil für die Grundstücke Lange Straße 26-30 ermöglichen.

Durch die vorliegende Planung soll es ermöglicht werden, dass in den hinteren Bereichen der Grundstücke Lange Straße 26-30 eine Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert ist. Da sich die somit ermöglichte Bebauung an den umgebenden verbindlichen Bauleitplanungen sowie das städtebauliche Umfeld orientiert, wird der Geltungsbereich im Rahmen der ortsbildprägenden Struktur weiterentwickelt.

Die vorliegende Planung geht mit dem Grundsatz 2.1 06 des LROP konform, weil dadurch eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet von Ottersberg ermöglicht werden soll und es sich bei der Planung somit, um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Dem Ziel 2.2 03 des LROP wird entsprochen, weil Ottersberg ein Grundzentrum ist und der Bebauungsplan Nr. 155 die Siedlungsstruktur erweitert.

### **3.1.2 Natur und Landschaft**

- 3.1.2 01** ***„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“***
- 3.1.2 02** ***„Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden. Überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Queerungshilfen von landesweiter Bedeutung sind als Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 festgelegt. Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen.“***

3.1.2 03 **„Planungen und Maßnahmen dürfen die Anbindung und die Funktionsfähigkeit der Querungshilfen der Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 nicht beeinträchtigen.“**

3.1.2 08 **„Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der folgenden Gebiete zu berücksichtigen:**

1. Gebiete mit international, national und landesweit bedeutsamen Biotopen,
2. Gebiete mit Vorkommen international, national und landesweit bedeutsamer Arten,
3. Gebiete von gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz,
4. Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Moorschutz,
5. Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Fließgewässerschutz.

**Die Gebiete sind nach Abwägung ihrer Schutzanforderungen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen räumlich festzulegen und entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft oder als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung zu sichern.**

**Gemäß den rechtlichen Vorgaben und entsprechend ihrer jeweiligen naturschutzfachlichen Bedeutung sind Nationalparke und Naturschutzgebiete in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebiet Natur und Landschaft, Biosphärenreservate als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft oder als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung zu sichern.**

*Die landesweit bedeutsamen Gebiete sollen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen um die jeweils notwendigen Pufferzonen ergänzt werden.“*

Bezugnehmend auf die Ziele und Grundsätze bezüglich der Natur und Landschaft wird ausgeführt, dass es sich bei dem *linienförmigen Biotopverbund* im Bereich des Plangebietes um den Dunzelbach. Dieser verläuft nördlich des Plangebietes. Es wird ein Räumstreifen zur Unterhaltung und Pflege dieses Gewässers freigehalten. Die anderen Biotopverbünde südlich des Plangebietes weisen ausreichend Abstand zum Plangebiet auf, sodass insgesamt keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erkannt wird.

### **3.1.3 Natura 2000**

**3.1.3 01 „Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“**

Ein *Natura 2000 - Gebiet* befindet sich 165 m südlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um die Wümmeniederung mit der EU-Kennzahl 2723-331. Die Planung hat jedoch keine Auswirkung auf das *Natura 2000 – Gebiet* durch den ausreichenden Abstand zwischen Plangebiet und dem *Natura 2000-Gebiet* und weil zwischen Plangebiet und *Natura 2000-Gebiet* die Landesstraße mit daran liegender Bebauung liegt.

### **4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr**

**4.1.2 01 „Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile am Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann; dies gilt auch für den grenzüberschreitenden Verkehr.**

*Das Eisenbahnnetz soll in allen Landesteilen erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden. Durch den Bau zusätzlicher Gleise sollen der schnelle und der langsame Verkehr entmischt werden.“*

#### 4.1.3 Straßenverkehr

##### 4.1.3 01 „Zur Förderung der Raumerschließung und zur Einbindung der Wirtschaftsräume in das europäische Verkehrsnetz ist entsprechend der Ausweisung im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen das vorhandene Netz der Autobahnen einschließlich der Ergänzungen nach Satz 2 zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; es ist als Vorranggebiet Autobahn in der Anlage 2 festgelegt. Ergänzungen sind: [...] durchgehend 6-streifiger Ausbau der A 1 [...].“

Das *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* befindet sich ca. 1 km südlich des Plangebietes. Das *Vorranggebiet Autobahn* befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 2,4 km. Konflikte durch Immissionen oder Nutzungskonflikte mit diesen Vorranggebieten können aufgrund der Entfernung zu diesen jeweils ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Planung ist im Sinne der Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

#### 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Verden 2016 wiedergegeben. Außerdem werden die Ziele und Grundsätze der 1. Änderung, welche seit dem 21.08.2020 in Kraft getreten ist, ebenfalls berücksichtigt. Die Inhalte der 1. Änderung berührt jedoch nicht die vorliegende Planung.

Die Ziele aus dem Textteil des RROPs werden dabei in **fett** und kursivem formatierten Schriftbild, die Grundsätze nur in kursivem Schriftbild wiedergegeben. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, so dass Bauleitpläne entsprechend anzupassen sind. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der unten ausschnittsweise abgebildeten Zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 wird Ottersberg als *Grundzentrum* deklariert. Das Plangebiet befindet sich im Westen des *Zentralen Siedlungsgebietes*. Ottersberg ist als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* markiert. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein *Gewässer* (Dunzelbach). Die südlich an das Plangebiet angrenzende Lange Straße führt durch das *Zentrale Siedlungsgebiet* und ist als *Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung* vermerkt. Außerdem ist im Bereich der Straße auch ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren). Ebenfalls südlich in einer Entfernung von ca. 150 m ist ein *Vorbehaltsggebiet* sowie etwas weiter entfernt ein *Vorranggebiet Hochwasserschutz* markiert. Etwa entlang des *Vorranggebietes Hochwasserschutz* verläuft eine linienhafte Darstellung eines *Vorranggebietes Natura 2000*. Südlich des Siedlungsgebiets befindet sich ein *Vorbehaltsggebiet Erholung* sowie ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft*.

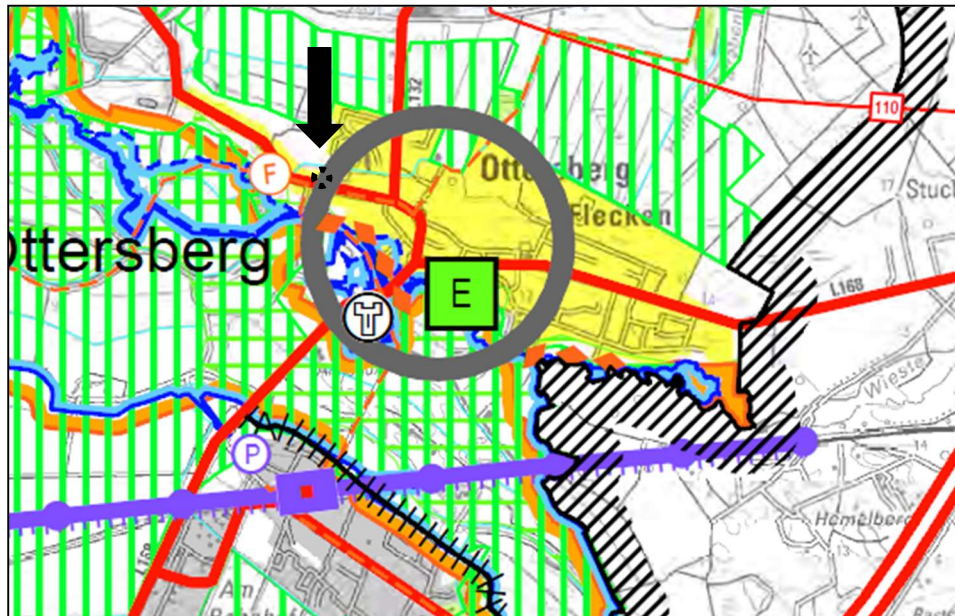


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP Verden 2016; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Die 1. Änderung des **Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden**, enthält im Textteil folgende für die vorliegende Planung relevanten raumordnerischen Zielvorgaben.

## 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.02 *„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Im übrigen Kreisgebiet kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn eine ÖPNV-Anbindung (Bedienungsebene 1-3, Stadtbus) gewährleistet ist. [...] Der Vorrang Zentraler Orte ist zu gewährleisten.“*

2.1.04 *„Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. [...]“*

Die vorliegende Planung ist ganz im Sinne des zentralörtlichen Systems, weil die geplante Maßnahme im Bereich des Kerngebietes von Ottersberg verortet ist und Ottersberg als Grundzentrum somit seiner raumordnerischen Aufgabe als Siedlungsschwerpunkt gerecht wird. Zudem handelt es sich um eine Bauleitplanung, die das bestehende Siedlungsgebiet kleinteilig ergänzt bzw. erweitert. Durch die angestrebte Hinterliegerbebauung wird ein sparsamer Umgang mit Flächen gewährleistet.

## 3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2.01 *„Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete Natur und Landschaft sind zu sichern und zu entwickeln. Die in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen gesichert und entwickelt werden.“*

3.1.2.02 **Es ist der kreisweite Biotopverbund auf der Grundlage des landesweiten Biotopverbundes und des Landschaftsrahmenplans zu sichern und zu entwickeln. Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete Biotopverbund (linienhaft) sind als überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes als Fließgewässerlebensräume zu**

**sichern und vor Störungen der Lebensraumfunktionen zu schützen. Vorranggebiete Natur und Landschaft sind als ergänzende Kerngebiete des kreisweiten Biotopverbundes vor Störungen der Lebensraumfunktionen zu schützen.** Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen in ihrer Funktion als ergänzende Kerngebiete des Biotopverbundes vor Störungen der Lebensraumfunktionen geschützt werden. Die vorhandenen Störungen der Lebensraumfunktionen innerhalb des Biotopverbundes insbesondere durch Straßen und Eisenbahnlinien sollen durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. **Zur Vernetzung der Kerngebiete sind die Lebensraumfunktionen:**

- **der Aller mit ihren Zuflüssen Lehrde und Gohbach und der Wümme mit ihren Zuflüssen Wieste, Walle und Otterstedter Beeke, insbesondere als Lebensraum für die Arten Biber, Fischotter und wandernde Fischarten,**
- **der Weser, insbesondere als Verbindungs- und Wanderungsgewässer für die Arten Biber, Fischotter und wandernde Fischarten zu sichern und zu entwickeln. [...]**

Das „in der zeichnerischen Darstellung festgelegte[...] Vorranggebiet[...] Biotopverbund (linienhaft)“ bezieht sich hier auf den über 155 m südlich entfernten Wümme-Nordarm bzw. der dort befindlichen Wümmeniederung. Sowohl im und um das Plangebiet, als auch südlich des Plangebietes und somit näher an diesem Vorranggebiet existiert bereits Bestandsbebauung. Außerdem grenzt eine Landesstraße südlich an das Plangebiet. Entsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass die Planung des *Vorranggebiet Natur und Landschaft* oder das *Vorranggebiet Biotopverbund (linienhaft)* beeinträchtigt.

### **3.1.3 Natura 2000**

**3.1.3 01 „In der zeichnerischen Darstellung sind Vorranggebiete Natura 2000 dargestellt. Diese Gebiete sind in den kreisweiten Biotopverbund zu integrieren und im Sinne der FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie zu sichern und zu entwickeln.“**

Südlich von Ottersberg, im Bereich des *Vorranggebietes Natura 2000* befindet sich das FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ (EU-Kennzahl: 2723-331), welches mindestens 150 m südlich vom Plangebiet entfernt liegt. Aufgrund des Abstandes zu den zu schützenden Gebieten kann kein Konflikt festgestellt werden.

### **3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung**

**3.2.3 01 „Die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die landschaftstypischen Ortsbilder sollen erhalten werden. Die Gewässer und der Wald sollen als Bestandteil der Erholungslandschaft erhalten und entwickelt werden. Der Erholungswert des Planungsraums soll gesichert und erhöht werden.“**

**3.2.3 02 „In den Siedlungsbereichen und ihrer näheren Umgebung sollen für die Einwohner ausreichende, möglichst fußläufig erreichbare Naherholungsmöglichkeiten vorgehalten werden. Innerörtliche und ortsnahe Waldflächen sollen in ein System regionaler Grünzüge integriert und im Rahmen der Bauleitplanung mindestens erhalten werden.“**

**3.2.3 03 „Gebiete mit besonderer landschaftlicher Eignung für die ruhige, landschaftsbezogene Erholungsnutzung sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete für ruhige Erholung dargestellt.“**

Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zu den südlich gelegenen und schützenswerten Naturräumen, ist jedoch nicht zu weit entfernt sodass die erholsamen Naturräume von den zukünftigen Bewohnern der zu beplanenden Grundstücken fußläufig erreicht werden können.

- 3.2.4 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz**
- 3.2.4 10** „In der zeichnerischen Darstellung sind für Wümme, Weser, Aller und Gohbach die Überschwemmungsgebiete als Vorranggebiet Hochwasserschutz festgelegt. Gebiete, die mit niedriger Wahrscheinlichkeit überflutet werden können (HQ-100-Gebiete), sind als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt.“

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Abbildung 10 aus der Begründung des RROP 2016 des Landkreises Verden mit dem Titel „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz Wümme“. Diesem ist zu entnehmen, dass das Plangebiet weder in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz noch in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz liegt, sondern ca. 150 m nördlich eines Vorranggebietes Hochwasserschutz liegt. Somit liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.



Abb. 4: Vorrang- und Vorbehaltsgebietsgebiete Hochwasserschutz Wümme; Quelle: 1. Änderung des RROP 2016 Landkreis Verden Begründung, S. 104

- 4.1.3 Straßenverkehr**
- 4.1.3 03** „In der zeichnerischen Darstellung sind dargestellt: [...] Bestehende Landes- und Kreisstraßen als Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung.“

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Landesstraße 154 (Lange Straße). Östlich des Plangebietes verläuft die L 132 und die L 168. Über die L 168 kann die Autobahnanschlussstelle Stuckenborstel (A 1) in 4,6 km erreicht werden. Das *Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung* wird dahingehend berührt, dass die zukünftigen Anwohner diese Infrastrukturen ebenfalls nutzen. Da aber nur sehr wenig neue Wohneinheiten durch die vorliegende Planung entstehen sollen, kann davon ausgegangen werden, dass diese zusätzlichen

Verkehre problemlos von diesen Infrastrukturen aufgenommen werden können. Somit wird kein Konflikt mit dem Vorranggebiet erkannt.

Insgesamt geht die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms konform.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg liegt der Großteil des Plangebietes im Bereich *Dorfgebiet*. Lediglich die Ecke des Plangebietes im Nordwesten liegt im nicht gesondert dargestellten Bereich und ist daher *Landwirtschaftsfläche*. Das *Dorfgebiet* ist beidseitig entlang der Hauptstraße (Lange Straße) aus der Historie als dörfliche Struktur gewachsen. Geplante bzw. moderne Siedlungsflächen sind im Rückraum, nordöstlich des vorliegenden Plangebietes, als *Wohnbaufläche* dargestellt.

In ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine *Gruppe baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen* vermerkt. Etwas weiter südlich befindet sich, ca. 80 m vom Plangebiet entfernt, die *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes*. Südlich des Plangebietes verläuft zudem ein *Gewässer der 2. Ordnung* (Wümme-Nordarm), sowie die *Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*, deren Verläufe jedoch nicht deckungsgleich sind.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist ebenfalls ein *Gewässer der 2. Ordnung* (Dunzelbach) gekennzeichnet.

Ca. 120 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine *Fläche für Gemeinbedarf* der Zweckbestimmung *Bauhof*.

Im Osten des vorliegenden Planungsgebietes befinden sich zwei *Flächen für Gemeinbedarf*. Ca. 280 m der Langen Straße folgend ist eine Kirche dargestellt. Südlich der Langen Straße mit etwa 200 m Entfernung ist eine *Fläche für Gemeinbedarf* mit einer *Schule* und einem *Kindergarten* im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Allgemeine Wohngebiete) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „kann ein *Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*“.

Da die aktuelle Darstellung (Dorfgebiet) ebenfalls eine Siedlungsfunktion aufweist wie die angestrebte Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und es in diesem Bereich weder landwirtschaftliche Betriebe noch andere stark emittierende Betriebe existieren soll dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Außerdem wären mögliche Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe durch die bereits bestehende Wohnbebauung im Umfeld eingeschränkt in ihrer Nutzung, daher entspricht der Inhalt und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

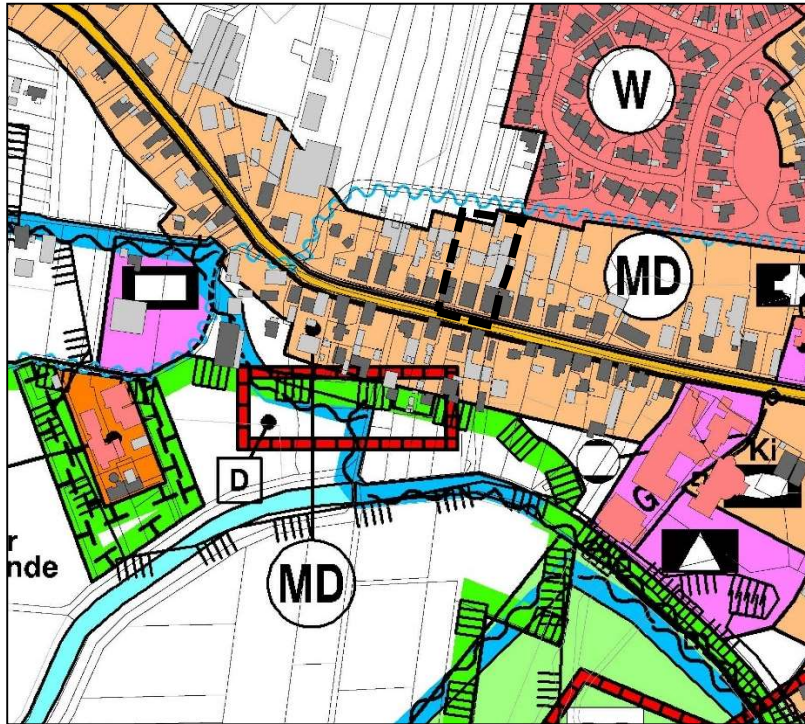


Abb. 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Fleckens Ottersberg (Quelle: LGLN; Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet)

#### 4.3

#### Verbindliche Bauleitplanung

Im unmittelbaren Umfeld der vorliegenden Planung befindet sich eine verbindliche Bauleitplanung. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“, welcher 1976 aufgestellt wurde und 2016 zum dritten Mal geändert wurde. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 beträgt ca. 12 ha. Das Satzungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt östlich und tangiert das Plangebiet des B-Planes Nr. 155 an der östlichen Grenze.

Nachfolgend der Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“. Dieser Bebauungsplan erfuhr drei Änderungen, welche sich auf den südöstlichen Teil des Plangebietes beziehen und nicht an dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 155 angrenzen.

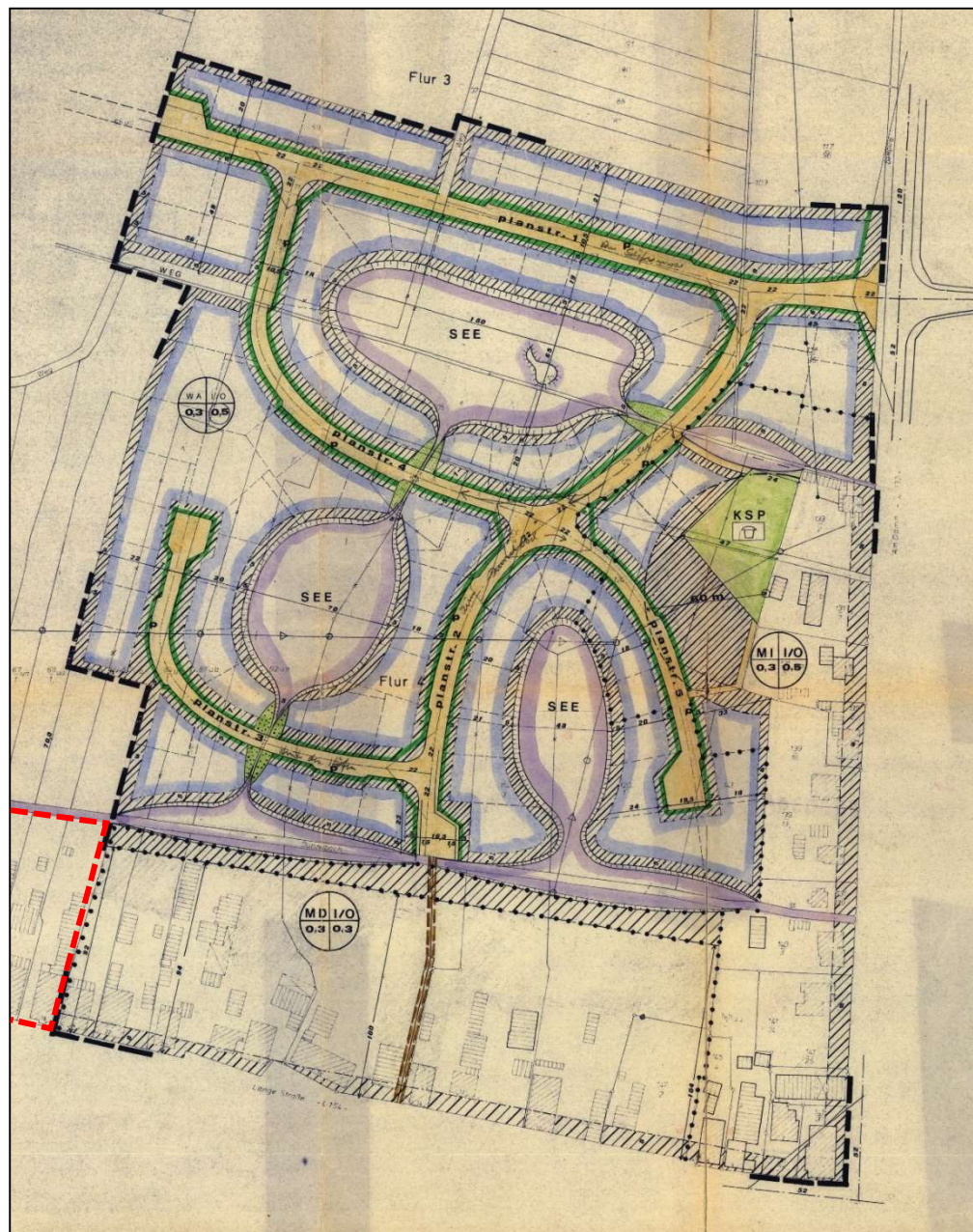


Abb. 6: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 15 „Hinter den Höfen“

Im südlichen Teil dieses Satzungsgebietes ist ein Dorfgebiet festgesetzt mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* und einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von jeweils 0,3. Im *Dorfgebiet* ist ein *Vollgeschoss* in *offener Bauweise* zulässig. Im südöstlichen Teil ist ein *Mischgebiet* festgesetzt mit einer *GRZ* und einer *GFZ* von jeweils 0,3. Im festgesetzten *Mischgebiet* ist ebenfalls ein *Vollgeschoss* zulässig in *offener Bauweise*. Im westlichen Teil des Satzungsgebiets ist ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt mit einer *GRZ* von 0,3, einer *GFZ* von 0,5, einem zulässigen *Vollgeschoss* und eine *offene Bauweise*. Die *überbaubare Grundstücksfläche* ist mit *Baugrenzen* als Bauzonen ausgewiesen. Im Plangebiet sind vier Seeflächen eingezeichnet, welche teilweise verbunden mit dem Dunzelbach sowie untereinander verbunden sind. Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ zum dritten Mal geändert. Die 1. und 3. Änderung beziehen sich auf ein Gebiet im Südosten des Ursprungsbebauungsplan. Die 2. Änderung auf ein Teilgebiet im Nordosten des Ursprungsplanes. Für die vorliegende

Planung sind die Änderungen nicht planungsrelevant, weswegen auf eine Beschreibung an dieser Stelle verzichtet wird.

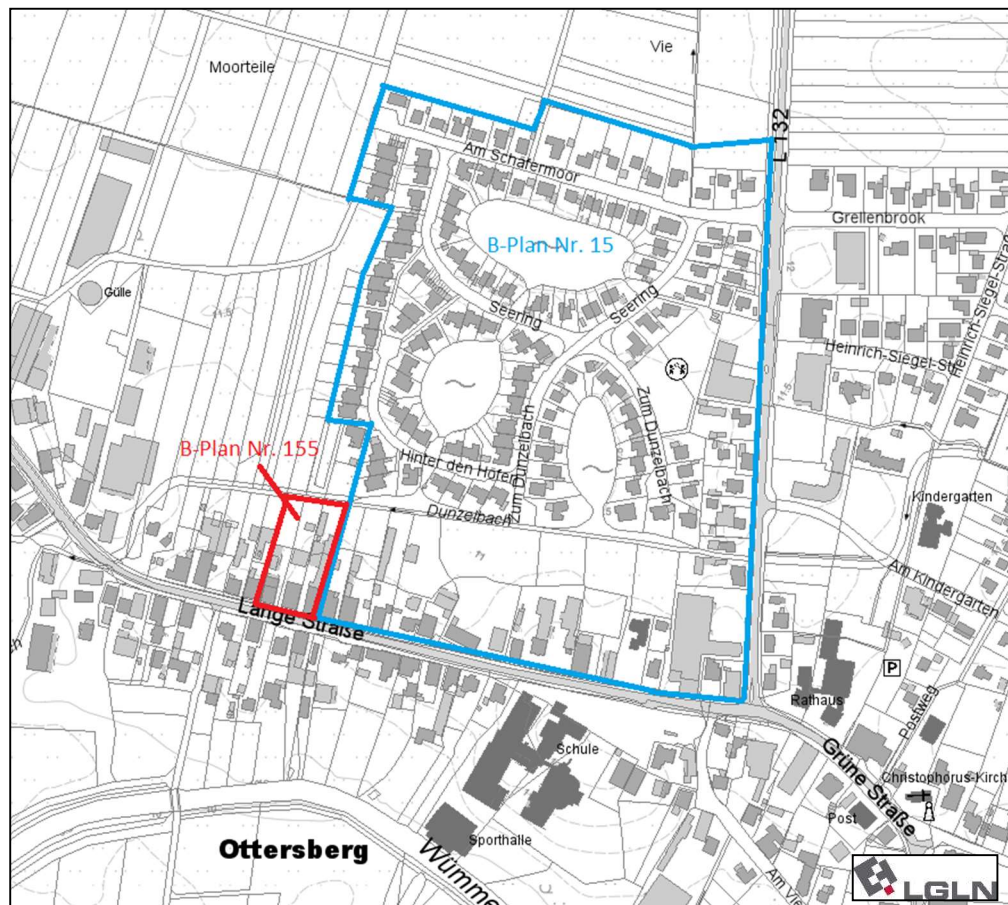


Abb. 7: Ausschnitt der Umweltkarte Niedersachsen mit eingezeichnetem verbindlichen Bauleitplan (B-Plan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ – Plangebiet B-Plan Nr. 155 rot umrandet)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das räumliche Umfeld des Plangebietes wird durch eine aufgelockerte Bestandsbebauung geprägt. Hierzu zählen neben Wohnhäusern auch ein Betriebsgebäude (eine Stein- und Bildhauerei). Die Bebauungen setzen sich aus Einzel- oder Doppelhäusern zusammen, welche straßenseitig angeordnet und nach Norden ausgerichtet sind. Darüber hinaus sind die Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes zu erheblichen Teilen mit Nebengebäuden in zweiter Reihe bebaut.

Nordwestlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite des Dunzelbaches, befindet sich eine extensiv genutzte Grünfläche. Östlich dieser Grünfläche befinden sich die Grundstücke der Wohnhäuser, welche entlang der Straße Hinter den Höfen liegt. Der Dunzelbach ist ein Verordnungsgewässer mit der Gewässerkennzahl 4945844 und verläuft von Osten nach Westen und mündet ca. 1,8 km westlich des Plangebietes in den Wümme-Nordarm. Der Dunzelbach ist mit zwei der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 liegenden Seen verbunden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der südlich angrenzenden Langen Straße befindet sich Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, welche giebelseitig und straßenseitig angeordnet sind. Ferner sind südwestlich und nordwestlich in ca. 100 m Abstand zum Plangebiet zwei landwirtschaftliche Betriebe vorzufinden.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für den vorliegenden Bebauungsplan sind entsprechende Anfragen für Hinterliegerbebauung in diesem Bereich.

Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel bestehende Baulücken und Wohnflächenpotentiale im Innenbereich städtebaulich sinnvoll zu schließen bzw. auszuschöpfen. Somit sollen also die bestehenden Nachverdichtungspotenziale des Plangebietes nutzbar gemacht werden und dem vorrangigen Ziel der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Grundsätzlich eignet sich Ottersberg als Grundzentrum mit seinen bestehenden Infrastrukturen mit Daseinsfürsorgeeinrichtung und ausgeprägtem ÖPNV-Netz dafür sehr gut. Es wurde daher geprüft, ob Bebauung zwischen Lange Straße und Dunzelbach insgesamt nachverdichtet werden kann. Nach der Prüfung wurde erkannt, dass im westlichen Bereich keine Nachverdichtung möglich ist aufgrund von Geruchsimmissionen. Daher wurde das Plangebiet auf den vorliegenden Bereich beschränkt. Außerdem ist es Ziel des Flecken den Dunzelbach in seiner vorliegenden Form zu erhalten und vor zu sehr heranrückender Bebauung zu schützen.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLAN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei **Allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes ist das **WA 1** und der nördliche Teil das **WA 2**. Dadurch, dass im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Gewerbebetriebe sind und dieser Bereich primär zur Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden soll, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies passt sich auch dem nordöstlich angrenzenden Gebiet, den westlichen Bereich der Straße Hinter den Höfen an.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 155 setzt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** für das südliche *Allgemeine Wohngebiet (WA 1)* von 0,4 und für das nördliche *Allgemeine Wohngebiet (WA 2)* von 0,3 fest. Die *Grundflächenzahl* wurde der bestehenden Bebauung angepasst. Dementsprechend wird im straßenorientierten, im Bestand bereits dicht bebauten Bereich eine etwas höhere Ausnutzung zugelassen als in dem der Straße abgewandten „Hinterliegerbereich“, der so einen gewissen städtebaulichen Übergang zu den nördlich gelegenen unbebauten Bereichen bildet.

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird für das Plangebiet auf 10 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Diese Gebäudehöhe entspricht den üblichen lokalen Gebäudehöhen. Außerdem sollen damit zu weitreichende Schattenwürfe vermieden werden.

In allen Baugebieten beträgt die maximal **zulässige Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 4,5 m. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe soll das tradierte Ortsbild mit den vorhandenen Bauformen fortgeschrieben werden. Ausgenommen sind davon An- und Vorbauten die mindestens 2,0 m vom Giebelortgang abgerückt werden. Für diese An- und Vorbauten gilt dann eine Traufhöhe von 6,0 m. Die ersten 2,0 m der Dachfläche vom Ortgang sind von Dachaufbauten freizuhalten. Die Ausnahme bezieht sich auf untergeordnete Gebäudeteile und Gauben, die in dieser Form ermöglicht werden sollen. In der Langen Straßen sind im Bestand einige Gauben als ortsbildprägende Bauteile vorhanden und sollen mithilfe dieser Festsetzung auch im Plangebiet möglich sein, damit sich das Plangebiet dem städtebaulichen Umfeld anpasst.

### 7.3 **Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 15 legt bereits eine überbaubare Fläche im hinteren Grundstücksteil fest, sodass dort Wohnhäuser in zweiter Reihe realisiert werden können. Die Baugrenze im Norden des Plangebietes wird entlang des Dunzelbaches mit 10 m Abstand bemessen, um den Schutz und die Räumungsmöglichkeit des Dunzelbaches zu erhalten. Zum Straßenflurstück der Landesstraße 154 wird ein 3 m breiter Abstand mit der Baugrenze eingehalten.

Bezüglich der **Bauweise** passt sich die Planung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 an und der städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld und setzt eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) fest. Somit sind lediglich Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Darüber hinaus werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

### 7.5 **Nebenanlagen / Gesondert gekennzeichnete Fläche**

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden differenzierte Festsetzungen getroffen. Diese sind demnach grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung gilt der Klarstellung einer entsprechenden „Kann-Regelung“ in der Baunutzungsverordnung.

Abweichend hiervon wird in der Planzeichnung eine Fläche entlang des nördlich angrenzenden Dunzelbaches gesondert gekennzeichnet und für diese textlich festgesetzt, dass dort Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig sind. Auch für Aufschüttungen, Abgrabungen und mögliche Flächenversiegelungen werden für diese Fläche differenzierte Vorgaben getroffen.

Diese Festsetzungen dienen einerseits der Pflege und Unterhaltung des Gewässers Dunzelbach. Zum anderen sollen sie zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Dunzelbaches im Sinne seiner naturschutzfachlichen Funktion für den landesweiten Biotopverbund beitragen. Die mit den Festsetzungen verbundene Einschränkung der Grundstückseigentümer wird mit Blick auf die Zielvorgaben der Landesplanung als vertretbar angesehen.

### 7.6 **Immissionsschutz**

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses ist als Anlage II der Planunterlagen zu entnehmen. Das Schallgutachten stellt die fachliche Auseinandersetzung mit den Schallimmissionen, welche auf das Plangebiet einwirken und von der L 154 ausgehen, dar.

Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Zeichnerisch werden in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Per textlicher Festsetzung werden unter Bezug auf die Lärmpegelbereiche differenzierte bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz verbindlich festgesetzt, bei deren Umsetzung ein gesundes Wohnen dauerhaft gewährleistet ist.

Über die an die Lärmpegelbereiche gebundenen generellen baulichen Anforderungen hinaus werden noch weitere technische Anforderungen für schutzwürdige Räume bestimmt. Da die Abgrenzung dieser „Flächen mit besonderen Anforderungen“ nicht mit den Lärmpegelbereichen übereinstimmt wurde ein Detailplan in die Zeichnung mit aufgenommen, aus dem die Lage der betreffenden Bereiche LBP B1 und LPB B2 ersichtlich werden. Im LPB B1 sind schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur straßenabgewandten (L 154) Seite des Hauses auszurichten. Innerhalb des LPB B2 sind schutzbedürftige Räume zur straßenabgewandten Seite des Hauses auszurichten.

Die gewählten Festsetzungen stellen einen weitgehenden Eingriff in die bauliche Nutzung dar, sind aus Gründen des Gesundheitsschutzes aber unverzichtbar. Für den Fall, dass auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigung konkret nachgewiesen werden kann, dass ein hinreichender

Gesundheitsschutz auch mit anderen als den festgesetzten Maßnahmen gewährleistet ist, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen.

## 7.7

**Flächenübersicht**

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Relative Größe
WA 1	2.792	52,37 %
WA 2	2.539	47,62 %
(davon gesondert gekennzeichnete Fläche)	(561)	(10,52 %)
Insgesamt	5.331	100 %

## 8.

**PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

## 8.1

**Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>1</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und –objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

**Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

<sup>1</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Das Plangebiet wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan weitestgehend als *Dorfgebiet* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Nordöstlich bzw. östlich angrenzend an das Plangebiet liegt bislang nur der Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“, die Festsetzungen hierfür sind Kapitel 4.3 zu entnehmen.

Die vorgesehene Planung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 sieht die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche vor. Das Plangebiet wird hierbei unterteilt in ein südliches Plangebiet (WA 1), welches dicht bebaut und bereits voll genutzt wird. In diesem südlichen Teilgebiet (WA 1) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der nördliche Teil (WA 2), der mit Nebenanlagen bebaut ist, weist eine geringere bauliche Dichte auf. Für dieses Gebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um in Zukunft eine Nachverdichtung, die sich in das städtebauliche Umfeld einpasst, zuzulassen. In beiden Gebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 10 m festgesetzt. Da für den Bereich des Plangebietes bisher kein Bebauungsplan vorliegt, ist für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter vom derzeitigen Ist-Zustand auszugehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 sind in dessen Geltungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen auf naturschutzfachliche Belange zu erwarten. Dies ist begründet durch den direkten Lebensraumverlust, aber auch die nunmehr zulässige Versiegelung von Bodenstandorten in diesen Bereichen. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB ist allerdings keine naturschutzfachliche Kompensation notwendig.

Aktuell kann das vorliegende Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt werden: Von der Langen Straße ausgehend bestehen im südlichen Teil des Plangebietes (WA 1) vorwiegend Hauptgebäude (mit Wohnnutzung). Der nördliche Bereich des Plangebietes (WA 2) wiederum zeigt meist die zu den Gebäuden dazugehörigen Gärten mit Rasenflächen und einzelnen Gehölzbeständen, sowie teilweise umfangreiche Nebengebäude.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der wohnbaulichen Nutzung eine Bedeutung als Wohnort zu. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Bedeutung für die Erholung ist nur im Bereich der vorhandenen (privaten) Gartenbereiche gegeben. Diese Erholungsfunktion ist allerdings als eingeschränkt einzustufen, da das Plangebiet nicht öffentlich zugänglich ist und nur von den Eigentümern oder Mietern in Anspruch genommen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der durch Schallimmissionen von der südlich angrenzenden Langen Straße beeinflusst wird. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist auch mit zeitweisen Geruchsmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe zu rechnen. Ein von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Vorfeld erstelltes Immissionsgutachten hierzu zeigt im Ergebnis, dass die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden im Bereich der Lange Straße 26 – 36 unterschritten werden. Im Großteil des Plangebietes werden die Immissionswerte von 10 % der Jahresstunden ebenfalls unterschritten. Lediglich im WA 2 werden die 10 % Jahresstunden leicht überschritten, was das Wohnen in diesem Bereich jedoch nicht ausschließt. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung als bebaubare Fläche kommt dem Plangebiet zukünftig weiterhin eine Bedeutung als Wohnort zu. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut Mensch erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf das Schutzgut **Flächen, Pflanzen und Tiere** wird dem Plangebiet der Biotoptyp *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODS) zugeordnet. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sind hierbei überwiegend zu Wohnflächen umgenutzt worden. Auch in den Gartenbereichen ist keine traditionelle Gartenform bzw. dorftypische Ruderalvegetation mehr vorhanden. Dem

*Verstädterten Dorfgebiet* kommt hierbei nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen ist im Plangebiet der vorhandene Biotoptyp *Verstädtertes Dorfgebiet*. Dieser Biotoptyp ist aufgrund seiner geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere allerdings nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung betroffen.

Bezogen auf das Schutzgut **biologische Vielfalt** ist für das beplante Gebiet das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen kennzeichnend. Die Gartengestaltung innerhalb des Biotoptyps *Verstädtertes Dorfgebiet* ist als insgesamt anthropogen überprägt anzusehen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen zudem nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen auch künftig im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sowie der südlich angrenzenden Langen Straße bereits anthropogen überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuordnen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 wird der Bestand der derzeitigen Gebäude planungsrechtlich gesichert sowie die Errichtung von weiteren wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird hierbei sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet für den südlichen Bereich (WA 1) der Bodentyp *Gley-Podsol* sowie im nördlichen Bereich (WA 2) der Bodentyp *Podsol-Gley* anzutreffen. Nach Angaben des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Verden (LANDKREIS VERDEN, 2008) handelt es sich bei dem Plangebiet allerdings nicht um *Bereiche mit besonderen Werten von Böden*. Dem Schutzgut Boden wird dementsprechend in den bereits versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) bzw. in den unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im vorliegenden Plangebiet wird eine überbaubare Fläche mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,4 im südlichen Bereich (WA 1) sowie einer GRZ von 0,3 im nördlichen Bereich (WA 2) festgesetzt. Aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche jeweils bis zu 50 % betragen darf. Demnach ist im WA 1 eine Gesamtversiegelung von maximal 0,6 bzw. im WA 2 eine Gesamtversiegelung von maximal 0,45 zulässig.

Im insgesamt 2.792 m<sup>2</sup> großen südlichen Bereich (WA 1) sind demnach Versiegelungen von bis zu 1.675 m<sup>2</sup> (2.792 m<sup>2</sup> x 0,6) zulässig. Das insgesamt 2.539 m<sup>2</sup> große nördliche Plangebiet (WA 2) lässt Versiegelungen entsprechend auf einer Fläche von 1.143 m<sup>2</sup> (2.539 m<sup>2</sup> x 0,45) zu.

Da bereits Versiegelungen durch bestehende Gebäude im Plangebiet in erheblichem Umfang vorhanden sind, stellt sich die Situation wie folgt dar: Durch bauliche Hauptanlagen erfährt das ca. 5.331 m<sup>2</sup> große Plangebiet derzeit eine versiegelte Fläche von zusammen etwa 883 m<sup>2</sup>. Es wird davon ausgegangen, dass weitere 50 % der bereits versiegelten Flächen durch bauliche Nebenanlagen versiegelt sind, sodass im gesamten Plangebiet durch die vorliegende Bauleitplanung noch eine zusätzliche Versiegelung von 1.493,5 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Dies ergibt

sich aus den festgesetzten Grundflächen der zwei Teilgebiete WA 1 und WA 2 ( $1.675 \text{ m}^2 + 1.143 \text{ m}^2 = 2.818 \text{ m}^2$ ) abzüglich der Bestandsversiegelung der Gesamtfläche ( $883 \text{ m}^2 + 441,5 \text{ m}^2$ ).

Demnach ergibt sich für das gesamte Plangebiet insgesamt eine potenziell zusätzlich versiegelbare Fläche von insgesamt  $1.493,5 \text{ m}^2$ . Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Zukünftig wird den versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und den unversiegelten Flächen weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des *Schutzgutes Boden* sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,5 vor. Somit würde sich ein Kompensationsbedarf von  **$746,75 \text{ m}^2$**  ( $1.493,5 \text{ m}^2 \times 0,5$ ) errechnen. Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch keine Kompensationserfordernis.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** kommen keine Oberflächengewässer im Plangebiet vor. Der Dunzelbach verläuft unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches und wird durch die Planung lediglich tangiert. Dem Schutzgut Wasser (hier Teilaspekt: Grundwasser) ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Zukünftig wird ein Teil der Oberfläche versiegelt, sodass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann, jedoch ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vor Ort zu bewirtschaften. Auf den unversiegelten Gartenflächen wird das Niederschlagswasser nach wie vor infiltrieren können. Dem *Schutzgut Wasser* (Teilaspekt: Grundwasser) kommt somit auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist derzeit im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches und weist bereits versiegelte Flächen auf. Auch durch die südlich angrenzende Lange Straße bestehen Vorbelastungen in Form von Emissionen. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tragen hingegen zum Luftaustausch bei. Zukünftig wird das Plangebiet weiterhin überwiegend von Wohnbebauung sowie Hausgärten geprägt sein. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe bzw. Tiefe der zukünftigen Bebauung, wird sich am Luftaustausch kaum etwas verändern. Somit wird dem *Schutzgut Klima / Luft* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das *Landschaftsschutzgebiet Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern (LSG-VER 55)* in einer Entfernung von etwa 165 m südlich zum Plangebiet. Dieser Bereich ist gleichzeitig auch als FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (FFH Nr. 038) ausgewiesen und ist von diesem durch die Siedlungsflächen südlich der Landesstraße deutlich abgesetzt. Da der Schutzzweck und die Erhaltungsziele sich jeweils auf Niederungsbereiche und die dafür typischen Arten beziehen und das Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung anthropogen geprägt ist, bleibt das Plangebiet bezüglich Schutzgebiete und -objekte somit ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden*. Insgesamt entstünde ein Kompensationsbedarf von ca.  **$747 \text{ m}^2$** , wenn diese Planung nicht nach § 13a erfolgen würde.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung wie bereits in Kap. 1 beschrieben nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die bestehenden Gehölzstrukturen und die vorhandenen Gebäude sind Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume zu beachten. Hierzu erfolgte bezogen auf den derzeitigen Ist-Zustand eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Es ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch die bestehenden Siedlungsbereiche im Plangebiet selbst sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen widerspiegelt. Insgesamt hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Bäume im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen oder bei Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden diese im Vorfeld auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Anzeichen für Fledermäuse vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Verden abzustimmen (vgl. Ergänzende Hinweise in der Planzeichnung). Insgesamt hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

Unabhängig hiervon wird allgemein auf die Beachtung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung evtl. Tötungen sollte, soweit möglich, eine ggf. notwendige Rodung zudem im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.

## 8.2 Wasserwirtschaft

Da das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gemäß den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen ist, wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft gerechnet.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauanzeige zu erbringen.

Es wird auf die Gewässer der 2. Ordnung südlich (Wümme-Nordarm) und nördlich (Dunzelbach) des Plangebietes hingewiesen. Die Gebietskennzahl / Gewässerkennzahl des Dunzelbachs lautet: 4945844 und ist dem Unterhaltungsverband Nr. 66 (Untere Wümme) zugeordnet. Um die Säuberungs- und Räumungsmöglichkeit des Dunzelbaches weiterhin

gewährleisten zu können, wird ein 10 m breiter Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Zusätzlich wird eine gesondert gekennzeichnete Fläche für diesen Bereich in die Planzeichnung aufgenommen, die von auch das Errichten von Nebengebäuden in diesem Bereich ausschließt. Bezüglich Bepflanzungen oder Einfriedungen wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, demgemäß diese innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang des Dunzelbachs nicht zulässig sind.

Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist mindestens entsprechend den „technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008“ des DVGW zu wählen. Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen darf höchstens 150 m betragen. Für Grundstücke die > 50,0 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, sind nach mind. 50,0 m Feuerwehraufstellflächen, gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vom 28.09.2012, erforderlich.

### 8.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die L 154 (Lange Straße). Die L 154 führt im weiteren Verlauf westlich ins Ortszentrum Ottersberg, als auch auf die L 168, welche eine Anbindung an die A 1 darstellt. Somit ist ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Hinterliegerbebauungen sind über das jeweils davor liegende Grundstück zu erschließen. Hierbei werden im Einzelfall zur langfristigen Absicherung ggf. Wege- und Leitungsrechte zu veranlassen sein.

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Ottersberg, Busbahnhof“. Diese wird montags bis sonntags bedient und verfügt durch die Regionalbuslinien 730, 745 und 760 sowie die BürgerBus-Linien 796, 797 und 798 über eine Anbindung nach Oyten, Achim, Verden und Bremen. Des Weiteren verkehren dort mehrere regionale Linien, welche zum Teil auch auf die Beförderung von Schülern ausgelegt sind.

### 8.4 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung eine Voruntersuchung bzgl. der Geruchsmissionen erstellt, welche die Möglichkeit einer Bebauung in der Zweiten Reihe in der Langen Straßen 26-40 untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Immissionswerte von 15% der Jahresstunden unterschritten werden im Bereich der Lange Straße 26-36, sowie in Teilen des Grundstücks Lange Straße 38. Im Großteil des WA 1 werden außerdem die Immissionswerte von 10 % der Jahresstunden unterschritten. Im WA 2 werden im Südosten die 10 % der Jahresstunden unterschritten. Im restlichen Teil des WA 2 werden die 10 % leicht überschritten. Der Maximalwert im Nordwesten des WA 2, auf Höhe der Baugrenze, ist bei 12,7 % der Jahresstunden.

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Für Wohn- und Mischgebiete ist nach der GIRL ein Immissionsrichtwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit einzuhalten.

Der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen von 2009 ist unter dem Punkt Auslegungshinweise zu Nr. 3.1 GIRL auf Seite 36 folgendes zu entnehmen:

*„Bei der Zuordnung von Immissionswerten ist eine Abstufung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht sachgerecht. Deren detaillierte Abstufungen spiegeln nicht die Belästigungswirkung der Geruchsmissionen wider. Bei einer Geruchsbeurteilung entsprechend der GIRL ist jeweils die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen.“*

*In speziellen Fällen sind auch andere Zuordnungen als die in Tabelle 1 der GIRL aufgeführten möglich.*

*Beispiele:*

- [...]

- *Hat sich ein Dorf zum Wohngebiet entwickelt, so ist eine Zuordnung zum Wohn- / Mischgebiet (IW = 0,10) erforderlich. Auch in diesen Fällen ist bei entsprechender Begründung die Festlegung von Zwischenwerten möglich.“ (s. Nr. 5 der GIRL)*

Auf dieses Zitat bezugnehmend, ist für die geplante Wohnnutzung, welche sich innerhalb eines dorftypischen Bereiches entwickelt hat / entwickeln soll, der Zwischenwert von 12-13 % der Jahresstunden ansetzbar. In der Abwägung wird durch den Flecken das Ziel der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers höher gewichtet, als das Ziel einer Einhaltung der „Wohngebietswerte“. Dies ist nach Auffassung des Fleckens der neu entstehenden Wohnbebauung zumutbar, da eine gewisse dörfliche Prägung im Plangebiet historisch bedingt als gegeben gesehen werden kann und das „gesunde Wohnen“ durch überschreiten der 10 % der Jahresstunden nicht ausgeschlossen wird. Auch erfolgt durch die Festsetzung eines WA in dem so belasteten Bereich keine Einschränkungen der emittierenden Betriebe, da diese schon aufgrund der Bestandsituation – unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung - keine weiteren emittierenden Nutzungen mehr ausüben können.

Bezüglich des Schallimmissionsschutzes wurde ebenfalls ein Gutachten im Zuge der vorliegenden Planung erstellt. Dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend, werden textliche und zeichnerische Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen. So werden neben den Lärmpegelbereichen (LPB II – LPB IV) auch zwei gesonderte Bereiche (LPB B1 und LPB B2) in die Planzeichnung aufgenommen. In diesen Bereichen sind Schlafräume und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder Belüftungen mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen. Darüber hinaus sind im LPB B1 hausnahe Außenwohnbereiche in Richtung Norden anzuordnen oder alternativ sind diese Außenwohnbereiche mittels Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die von der südlich angrenzenden Straße verursachten Schallemissionen sich nicht über die Maßen<sup>2</sup> nachteilig auf die Wohnqualität auswirkt.

Außerdem ist auf den Steinmetzbetrieb (Lange Straße 38) hinzuweisen. Dieser Betrieb hat Bestandschutz und ist in der Ausübung seiner gewerblichen Nutzung nicht weiter einzuschränken. Da dieser Betrieb sich jedoch bereits inmitten schutzbedürftiger Wohnbebauung (bzw. gemischter Bebauung) befindet und zwischen dem Plangebiet und dem Steinmetzbetrieb mindestens 2 Wohnhäuser und ca. 50 m Abstand liegen, wird davon ausgegangen, dass durch die Wohnbebauung, die durch die vorliegende Planung ermöglicht wird, keine zusätzlichen Einschränkungen verursacht werden.

Insgesamt werden die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt.

## 8.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Flecken und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallbehälter sind von den Anschluss- und Benutzungspflichtigen am Abfuhrtag rechtzeitig so bereitzustellen, dass der Abfuhrwagen auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Aufstellplätze heranfahren kann und die Anfahrt, das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind. Dies ist aufgrund der geringen Entfernung für die zukünftigen Bewohner durchaus zumutbar.

Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt werden kann.

<sup>2</sup> Im Sinne der DIN 18005 und der 16. BImSchV

## 8.6 Erschließung

Die Erschließung der Hinterliegerbebauungen erfolgt über die davor gelegenen Grundstücke. Die Umsetzbarkeit einer Zuwegung ist jeweils auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen und privatrechtlich abzusichern.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### Besonderer Artenschutz

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

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

### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### Wasserzug "Dunzelbach"

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des "Dunzelbachs" gelten die Bestimmungen der §§ 58 und 77 des Niedersächsischen Wassergesetzes nach den der Schutzstreifen von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten ist.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage des Fleckens Ottersberg ausgearbeitet:

Bremen, den 29.06.2021

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. B. Lichtblau

Ottersberg, den 04.05.2022

L.S. gez. Tim Willy Weber  
(Weber)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2021. Für die Abgabe der Stellungnahmen galt die Monatsfrist.
2. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 04.05.2022

L.S. gez. Tim Willy Weber  
(Weber)  
Bürgermeister

**Anlage I:** Voruntersuchung Bauleitplanung „Lange Straße 26-40“, 09.01.2019, Bremervörde, Landwirtschaftskammer Niedersachsen

**Anlage II:** Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Lange Straße 26-30“ im Flecken Ottersberg, 29.06.2020, Bremen, T&H Ingenieure GmbH