

**Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof“ mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Ottersberg, den .....

(Hofmann)  
Bürgermeister



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 82  
„Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof“  
3. Änderung**

**Flecken Ottersberg**

Ortschaft Ottersberg

- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	6
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	15
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	16
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG .....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.4	Straßenverkehrsflächen.....	17
7.5	Wasserflächen .....	18
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
7.7	Öffentliche Grünfläche .....	18
7.8	Immissionsschutz.....	18
7.9	Entwässerung .....	20
7.10	Aufhebung der mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen .....	20
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE .....	21
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	21
8.2	Wasserwirtschaft .....	23
8.3	Ver- und Entsorgung.....	24
8.4	Wirtschaft.....	24
8.5	Verkehr .....	24
8.6	Immissionsschutz.....	24
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	24
10.	SONSTIGE HINWEISE / RECHTSFOLGEN.....	25
<b>Anhang I:</b>	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof Geräuschimmissionsprognose (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 05.07.2016)	
<b>Anhang II:</b>	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof Geräuschimmissionsprognose zu Schienenverkehrsgeräuschen (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 11.08.2016)	

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg in seiner Sitzung am 27.09.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren als so genannter 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 beiträgt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine in einem Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bahnanlagen, die ein Gewerbegebiet quert, für eine Bahnstrecke nicht mehr benötigt wird und nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Eine Maßnahme der Innenentwicklung ist gegeben, da es sich um einen rechtswirksamen Bebauungsplan handelt, der bereits umgesetzt wurde. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet dient die Planung zudem der Nachverdichtung.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB 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. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 17.292 m<sup>2</sup> und unterschreitet somit die genannte Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, sind im Zusammenhang mit der Planung keine Vorhaben geplant, welche nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Es wird allerdings ein Gewerbegebiet festgesetzt, das grundsätzlich auch die Umsetzung von UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht. Der Kommentar zum BauGB<sup>1</sup> besagt diesbezüglich folgendes:

*„Die Prüfung [UVP] kann nicht abstrakt aller denkbaren Varianten einer bauplanerischen Festsetzung, sondern im Hinblick auf die **konkreten planerischen Festsetzungen** getroffen werden. Dass ein Gebiet als MK oder GE oder GI-Gebiet für UVP-pflichtige Vorhaben in besonderer Weise in Betracht kommen können, bedeutet nicht, dass Bebauungspläne mit solchen Artfestsetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht in Betracht kommen. Vielmehr ist auf die Konkretisierung im Plan abzustellen. Ist*

<sup>1</sup> ERNST, W., ZINKAHN, W., BIELENBERG, W., 2016: Baugesetzbuch Kommentar. Band II. Verlag C. H. Beck

*danach kein UVP-pflichtiges Vorhaben (also zB in einem MK-Gebiet kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. der Anlage 1 Nr. 18.6) geplant, ist das Verfahren nach § 13 a BauGB nicht deshalb unzulässig; sollte in diesem Bebauungsplangebiet dann zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung beabsichtigt sein, die – im Rahmen der MK-Festsetzung bleibend – die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, dann ist ggf. dieses Vorhaben UVP-pflichtig, dh es stellt sich dann die Frage der Durchführung einer UVP für das Vorhaben.“*

Im vorliegenden Fall ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant, daher ist es möglich den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

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).

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 520 m zum nordöstlich gelegenen FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Aufgrund dieses Abstandes und da das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet und Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen ist und überwiegend gewerblich genutzt wird, können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erkannt werden.

Somit sind sämtliche vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Daher wird im vorliegenden Fall auch 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 Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. **GELTUNGSBEREICH**

Der etwa 23.435 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof der Ortschaft Ottersberg. Das Gewerbegebiet liegt südwestlich des Bahnhofs zwischen den Landesstraßen 168 und 155. Im Norden wird das Plangebiet von der Bahnstrecke Bremen – Hamburg begrenzt. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

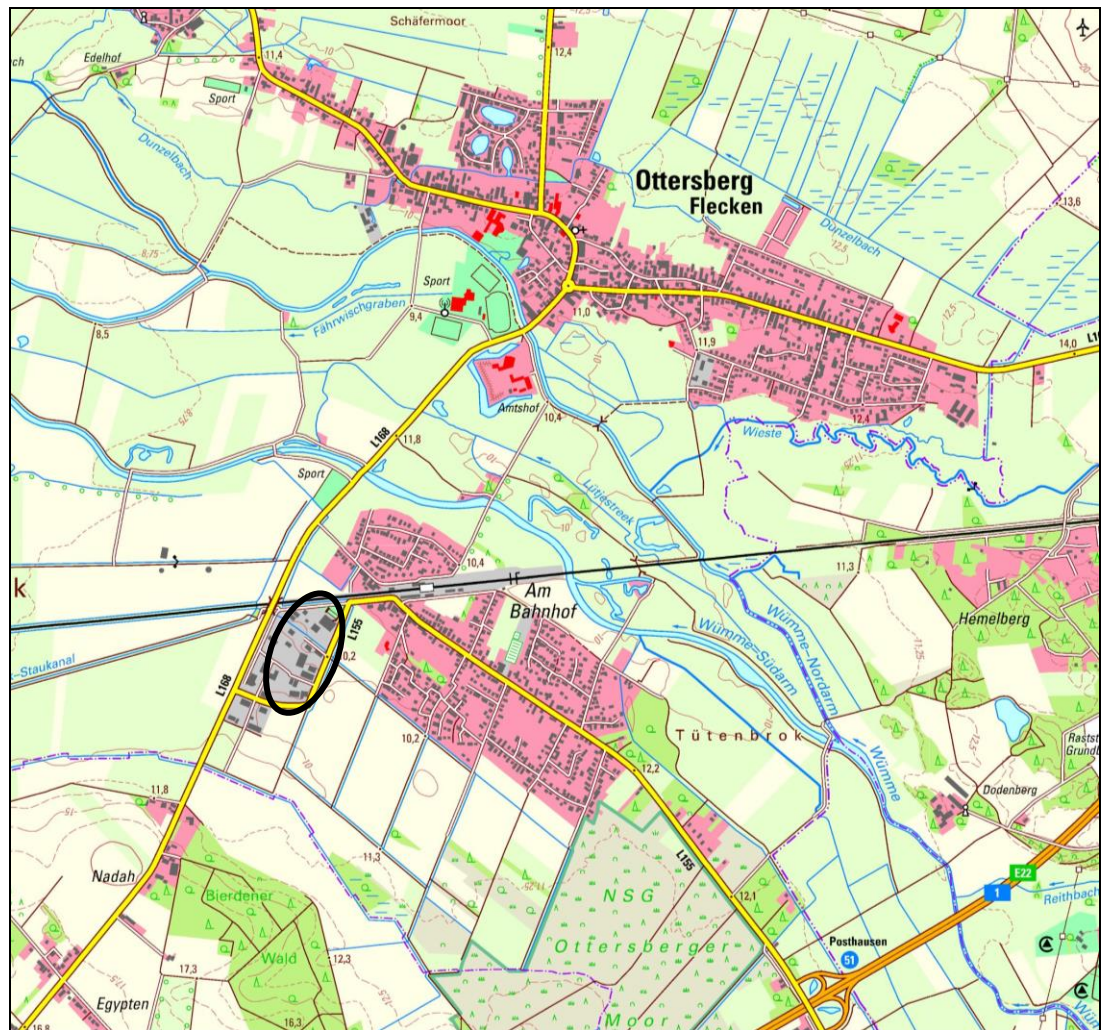


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Kartengrundlage: TK 25 © LGLN)

#### 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 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 1997 (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, das LROP in einem Änderungsverfahren. Es liegen sowohl für das RROP als auch für die LROP-Änderung Entwürfe von 2016 vor. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

#### 4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2012 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen. Die direkt nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Bremen – Hamburg ist als *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* verzeichnet.

In Bezug auf die Entwicklung der ländlichen Region heißt es im textlichen Teil des LROP 2012, dass diese unter anderem gefördert werden soll, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (LROP 2012, 1.1 – 07).

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist folgender Grundsatz zu berücksichtigen, der sich jedoch in erster Linie auf die Wohnbauentwicklung bezieht: *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“* (LROP 2012, 2.1 – 02).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gewachsene Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild sowie die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägen, erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2012, 2.1 – 01).

Darüber hinaus sollen *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigung und Lärm“* durch vorsorgende räumliche Trennung vermieden werden (Änderung 2012, 2.1 – 06).

Bezüglich der Entwicklung des Schienenverkehrs beinhaltet das LROP folgenden Grundsatz:

*„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.“*

Die vorliegende Planung dient dazu, eine in einem Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bahnanlagen, die ein Gewerbegebiet quert und für eine Bahnstrecke nicht mehr benötigt wird, nunmehr als Gewerbegebiet festzusetzen. Diese Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung, da hierdurch kleinere Betriebe im ländlichen Raum gestärkt werden, erhebliche Immissionen im Bereich nahegelegener Wohngebiete nicht zu erwarten sind und die gewachsene Siedlungsstruktur nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Da zudem seitens der ansässigen Betriebe langfristig kein Bedarf für eine schienengebundene Erschließung des Gewerbegebietes gesehen wird, ist die Planung auch mit dem Grundsatz zum Schienenverkehr vereinbar.

Die Darstellungen im Bereich des Plangebietes unterscheiden sich in der Zeichnerischen Darstellung des LROP-Entwurf 2016 von der Darstellung im LROP 2012 nicht.

Im textlichen Teil des LROP-Entwurf 2016 sind die folgenden im LROP 2012 nicht enthaltenen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung für die vorliegende Planung relevant:

*„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“* (Änderungsentwurf 2016, 2.1 – 04)

*„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“* (Änderungsentwurf 2016, 2.1 – 05)

*Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“* (Änderungsentwurf 2016, 2.1 – 06)

Mit der vorliegenden Planung werden für ansässige Betriebe in einem Gewerbegebiet geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Dies trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Des Weiteren handelt es sich bei der Ortschaft Ottersberg um einen Zentralen Ort mit einer guten Anbindung an den Schienenverkehr sowie an die Autobahn 1. Die vorliegende Planung dient zudem der Innenentwicklung und trägt somit zur Freihaltung unbebauter Flächen bei. Aus den genannten Gründen wurden die vorliegenden Grundsätze hinreichend beachtet.

#### 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 1997 weist das Plangebiet überwiegend keine Darstellung auf. Der das Plangebiet querende Ottersberger Moorgraben ist nachrichtlich als *Gewässer* verzeichnet. Die angrenzenden Landesstraßen 168 und 155 sind jeweils als *Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung* dargestellt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke weist eine Darstellung als *Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb* auf. Der nordwestlich gelegene Bahnhof Ottersberg ist als *Haltepunkt* verzeichnet. Bei der Ortschaft Ottersberg handelt es sich zudem um ein Grundzentrum mit den *Schwerpunktaufgaben* „*Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten*“ sowie „*Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „*Erholung*“.

Die Planung steht diesen Zielen nicht entgegen, da sich die Planung nicht negativ auf die Funktion der Landesstraßen als regionale Hauptverkehrsstraßen auswirken wird und dies auch für die Eisenbahnstrecke gilt. Die Änderung des Bebauungsplanes schließt zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Änderungsbereich aus und schreibt passive Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Immissionen des Bahnverkehrs vor, so dass auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Gemäß dem Textlichen Teil des RROP 1997 ist in Orten mit der *Schwerpunktaufgabe* „*Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*“ „*durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen.*“ (RROP 1997, 1.6 – B 07)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt zur besseren Ausnutzung eines bestehenden Gewerbegebietes bei. Sie entspricht somit der *Schwerpunktaufgabe* „*Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*“. Es ist hingegen nicht zu erwarten, dass die vorliegende Planung zu einem wesentlich größeren Angebot an Arbeitsplätzen beiträgt. Daher ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nicht erforderlich. Zudem trägt der Flecken hierfür im Rahmen der Bauleitplanung an anderer Stelle Rechnung.

Da lediglich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes kleinflächig neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, wird sich die vorliegende Planung nicht negativ auf die Erholungsfunktion der Ortschaft auswirken.

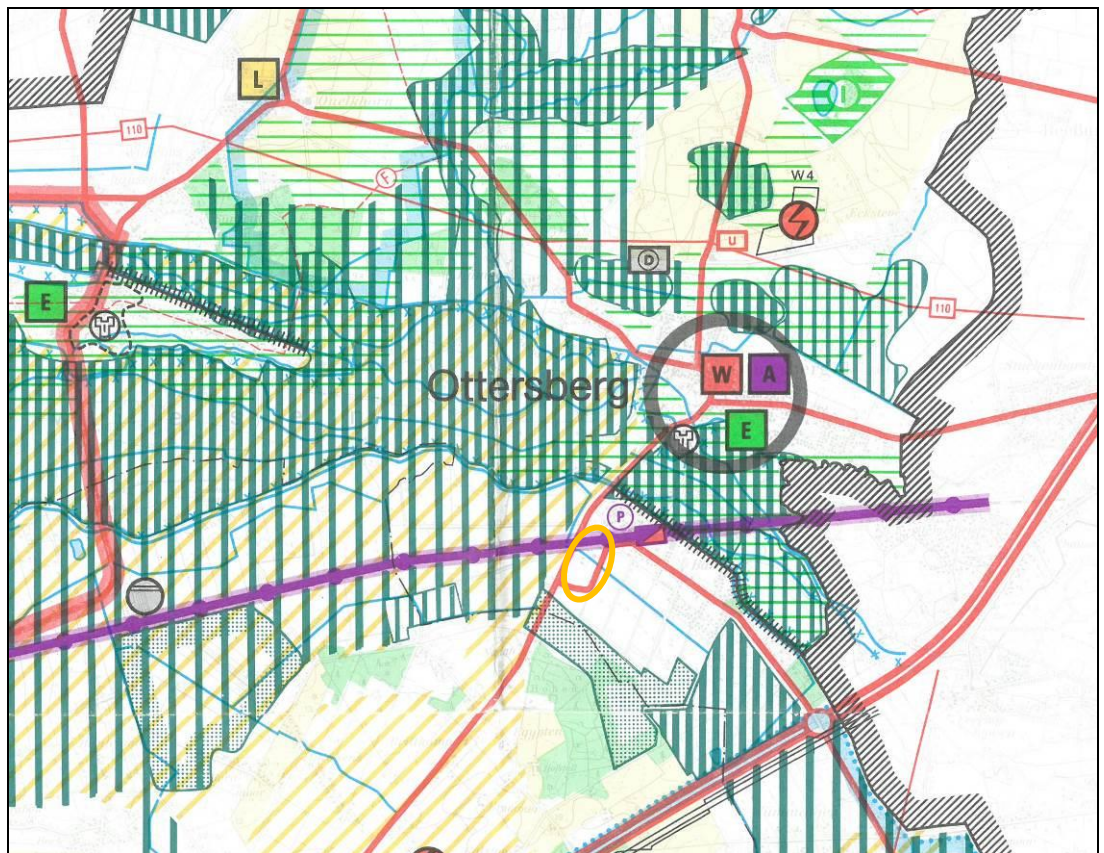


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 1997, Plangebiet orange gekennzeichnet (Kartengrundlage: TK 50, © LGLN)

Der Textliche Teil des RROP enthält des Weiteren folgende raumordnerischen Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

*„Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen möglichst räumlich gebündelt werden, wenn dies dazu beiträgt, gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen.“* (RROP 1997, 1.5 – B 03)

Die vorliegende Planung trägt zu einer besseren Ausnutzung eines bestehenden Gewerbegebietes bei. Das Gewerbegebiet grenzt direkt an den Siedlungsbereich der Ortschaft Ottersberg. Die Planung trägt somit zur räumlichen Bündelung bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind. Die benannten Vorgaben der Raumordnung werden somit hinreichend berücksichtigt.

*„Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden ist durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung zu verbessern, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft“* (RROP 1997, 1.5 – C 02)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung. Die Planung entspricht somit dem vorgenannten Ziel der Raumordnung. Zu sichernde Grünflächen sind zudem nicht vorhanden.

*„In den Ordnungsräumen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei – soweit möglich – auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienegebundenen ÖPNV auszurichten.“* (RROP 1997, 1.5 – C 03)

Bei der Ortschaft Ottersberg handelt es sich um ein Grundzentrum, das an den schienen- gebundenen ÖPNV angebunden ist. Die vorliegende Planung entspricht somit den genann- ten Vorgaben.

*„Zur Sicherung und Erweiterung der bestehenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote werden im Rahmen der Wirtschaftsförderung geeignete Maßnahmen ergriffen bzw. gefördert. Insbesondere sind:*

- *Planerische Voraussetzungen zu schaffen, die vorhandenen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung am Standort oder zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes bie- ten sowie Neugründungen entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen;*
- (...)“(RROP 1997, 3.1 – D 01)

Durch die vorliegende Planung wird bestehenden Betrieben in einem Gewerbegebiet die Möglichkeit geschaffen, ihre Betriebsgelände kleinflächig zu erweitern. Dies trägt zur nach- haltigen Standortsicherung bei und entspricht dem benannten Ziel.

*„Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist insbesondere in den verdichteten Sied- lungsbereichen darauf zu achten, dass durch zusätzliche Emissionen keine unzumutbaren Belastungen entstehen.“* (RROP 1997, 3.1 – D 04)

Im Zuge der vorliegenden Planung wurden zwei Schallimmissionsprognosen erarbeitet (vgl. Anhang I und II), die belegen, dass bei einer Beibehaltung der Lärmkontingentierung des be- stehenden Gewerbegebietes weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der nächstge- legenen Wohnbebauung gegeben sind. Des Weiteren machen die Prognosen deutlich, dass das Plangebiet durch den Bahnverkehr erheblich durch Schallimmissionen belastet ist. Eine Wohnnutzung sollte daher ausgeschlossen werden. Der vorliegende Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Der Plan entspricht somit dem o. g. Ziel.

Bezüglich des Schienenverkehrs enthält das RROP 1997 folgendes Ziel:

*„Die vorhandenen Eisenbahnstrecken im Landkreis Verden sind in ihrem Bestand zu sichern, um die gute Erschließung des Kreisgebietes durch Haupt- und Nebenbahnen zu erhalten.“* (RROP 1997, 3.6.2 – D 01)

Im Plangebiet existiert keine Eisenbahnstrecke. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist im Plangebiet allerdings eine Fläche für Bahnanlagen zur Erschließung des Gewerbegebietes festgesetzt. Da diese Planung nicht umgesetzt wurde und seitens der ansässigen Betriebe langfristig kein Bedarf für eine schienengebundene Erschließung des Gewerbegebietes ge- sehen wird, steht die Planung dem benannten Ziel nicht entgegen.

Die Darstellungen im Bereich des Plangebietes unterscheiden sich in der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurf 2016 von der Darstellung im RROP 1997 lediglich insofern, als dass das Plangebiet nachrichtlich als *Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplane- risch gesicherter Bereich* dargestellt ist.

Die Ortschaft Ottersberg ist weiterhin als Grundzentrum, allerdings lediglich mit der *Entwick- lungsaufgabe Erholung*, dargestellt.

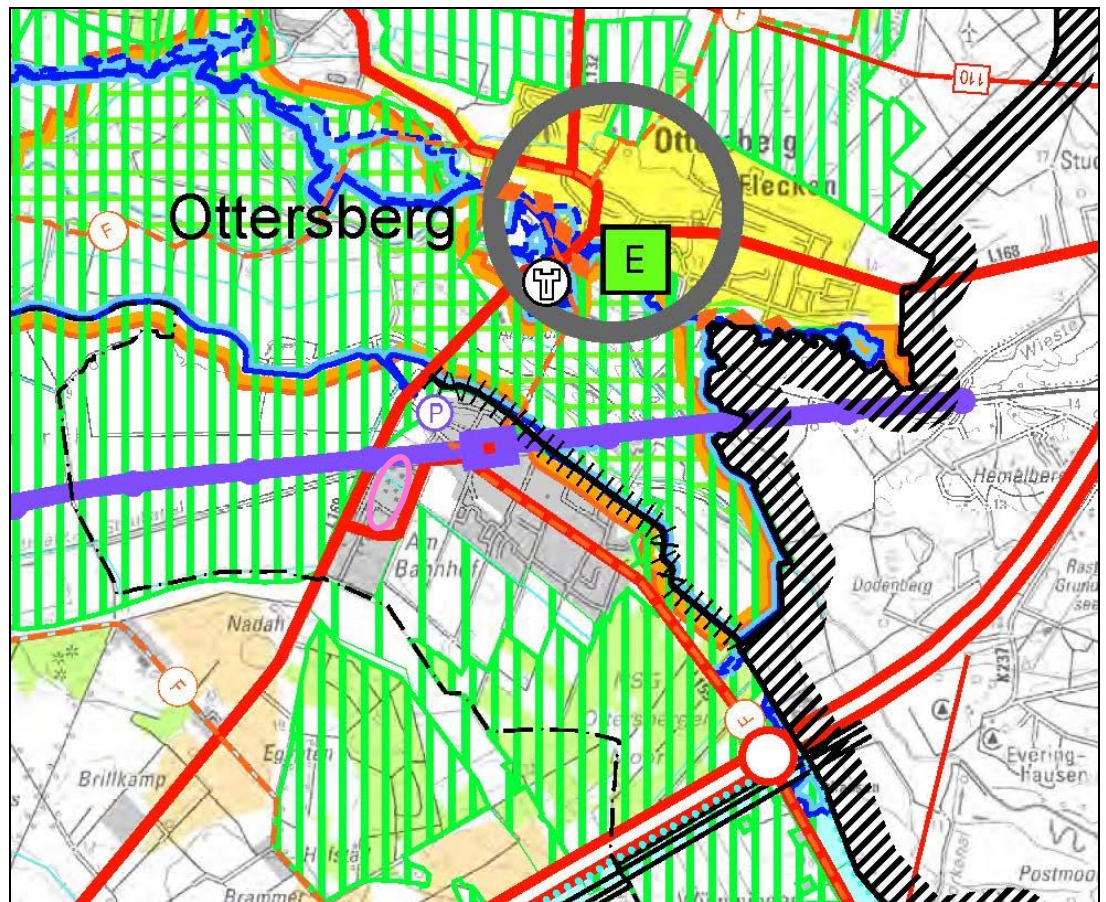


Abb. 2: Auszug aus dem RROP Entwurf 2016, Plangebiet rosa gekennzeichnet (Kartengrundlage: Geobasisdaten, © LGLN)

Der Textliche Teil des RROP-Entwurfs 2016 enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind und bisher nicht aufgeführt wurden:

*„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.“*  
(RROP-Entwurf 2016, 2.1 – 02)

Bei der Ortschaft Ottersberg handelt es sich um ein Grundzentrum, dass an den schienen- gebundenen ÖPNV angebunden ist. Die vorliegende Planung entspricht somit den genannten Vorgaben.

*„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.“*  
(RROP-Entwurf 2016, 2.1 – 04)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich, wie oben bereits dargestellt, um eine Maß- nahme der Innenentwicklung. Die Planung entspricht somit dem benannten Ziel.

*„Vor der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vor- handene Altgewerbe-, Altindustriegebiete oder Gewerbebrachen genutzt werden können.“*  
(RROP-Entwurf 2016, 2.1 – 05)

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerhalb eines Gewerbegebietes liegende Brachfläche (derzeit als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der benannte Grundsatz der Raumordnung wird somit hinreichend berücksichtigt.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist der Großteil des Plangebietes als Teil eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEe) dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Norden des Plangebietes ist als Teil eines *Sondergebietes* „Schützenhaus mit Schießstand“ verzeichnet. Der das Plangebiet querende Ottersberger Moorgraben weist eine Darstellung als *Wasserfläche* auf.

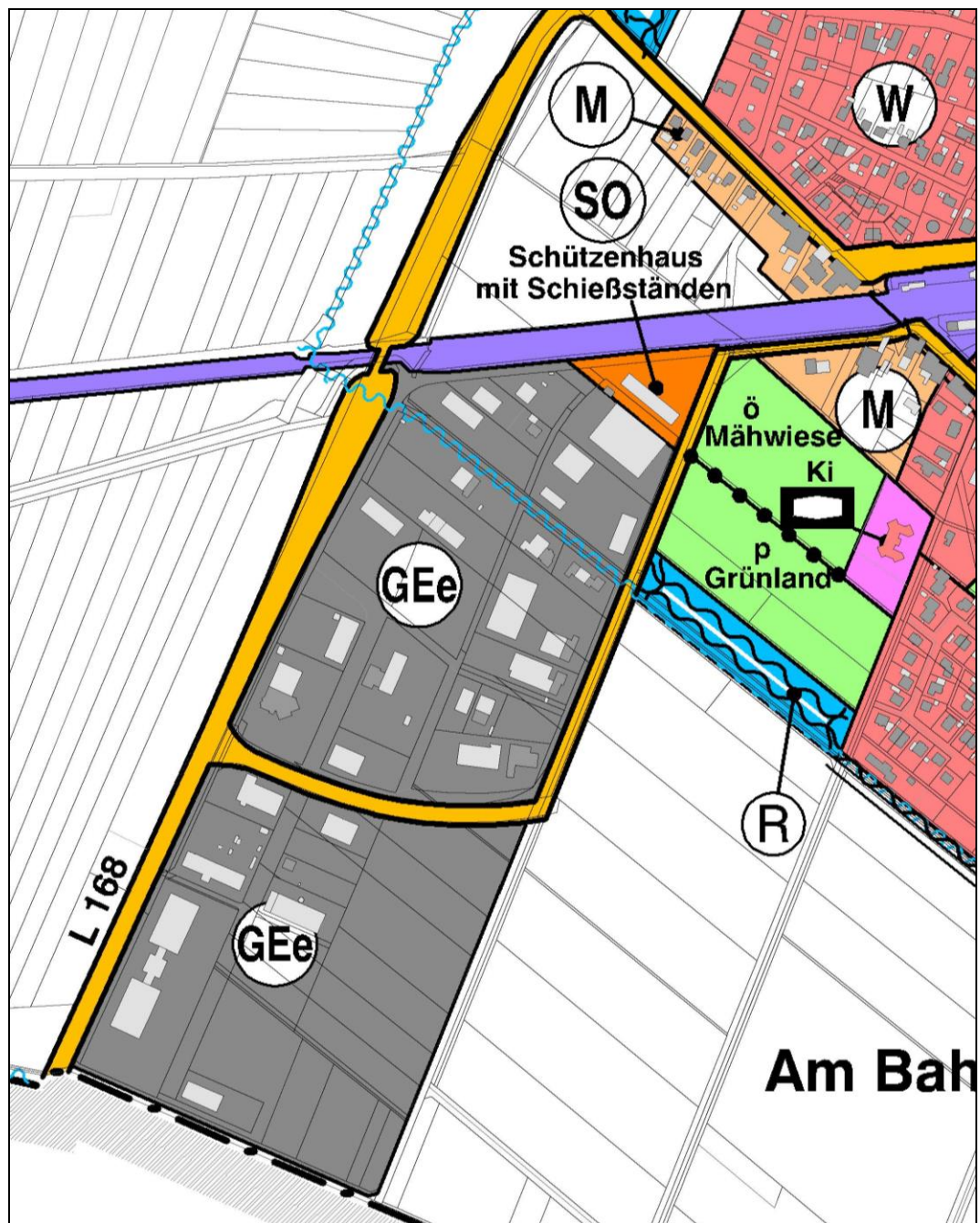


Abb. 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Fleckens Ottersberg (Kartengrundlage, © LGLN)

Die östlich, südlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraßen sind als *Hauptverkehrsstraßen* verzeichnet. Die nördlich verlaufende Bahnstrecke weist eine Darstellung als *Bahnanlage* auf. Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich ein weiteres *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEe), westlich, nordwestlich und nördlich befinden sich *Flächen für die Landwirtschaft*. *Gemischte Bauflächen* (M), an die sich *Wohnbauflächen* (W) anschließen, liegen nordöstlich des Plangebietes. Östlich sind *Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Mähwiese“ und „Grünland“*, eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltebecken“* sowie *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Angrenzend an die *Grünflächen* ist zudem eine *Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* verzeichnet. Es handelt sich hier um einen Kindergarten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht den rahmengebenden Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Die erforderliche Übereinstimmung ist damit gegeben.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof" (Satzungsbeschluss im Jahr 1995) wurden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Die Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen in Ottersberg zu decken.
- Eine Verlagerung von örtlichen Gewerbebetrieben aus dem Ortszentrum an den Ortsrand zu ermöglichen.
- Eine schienengebundene Erschließung des *Gewerbegebietes* umzusetzen.

Der Bebauungsplan setzt daher umfangreiche *Gewerbegebiete* (GE) fest. Neben diesen Gebieten umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schützenhaus mit Schießständen“*, ein *Mischgebiet* (MI), *Wasserflächen*, *Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“*, *öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Mähwiese“*, *„Anlage von Windschutzstreifen“* und *„Entwässerungsgräben“* eine *private Grünfläche*, eine *Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“*, eine *Fläche für Bahnanlagen* sowie umfangreiche *Straßenverkehrsflächen* und *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* zur Erschließung der Baugebiete. Teilweise werden die *Grünflächen* sowie die *Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* überlagert.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 82 mehrfach geändert. Die erste Änderung betrifft den räumlichen Bereich der vorliegenden Planung nicht. Die zweite Änderung aus dem Jahr 2013 umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 und wird im Folgenden als rechtswirksame Planfassung herangezogen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist im rechtswirksamen Plan überwiegend als *Gewerbegebiet* (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>) und als *Fläche für Bahnanlagen* festgesetzt. Die *Fläche für Bahnanlagen* weist eine Breite von 8 m auf und zieht sich durch das gesamte Plangebiet. Im Norden des Geltungsbereiches ist zudem ein Teilbereich als *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schützenhaus mit Schießständen“* festgesetzt. Des Weiteren quert der Ottersberger Moorgraben das Plangebiet. Dieser ist als *Wasserfläche* festgesetzt. In den Änderungsbereich wurden zudem kleinere Bereiche der an die *Gewerbegebiete* grenzenden *Straßenverkehrsflächen* einbezogen. Dies erfordern die heutigen Flurstückszuschnitte. Innerhalb der *Gewerbegebiete* und des *Sondergebietes* befinden sich 1,5 m bis 2,0 m breite *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen*. Des Weiteren sind innerhalb der *Gewerbegebiete* und des *Sondergebietes* umfangreiche *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* festgesetzt. Begünstigt sind die Anlieger und der Flecken.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 besagt zur Festsetzung der *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* folgendes:

*„Die gleisbegleitenden mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der möglichst vielfältigen Nutzung des Gewerbegebietes durch die Anliegerfirmen. Gleichzeitig sollen die Flächen als hintere Grundstückerschließung fungieren und insbesondere den abfahrenden Verkehr aus den Gewerbegrundstücken aufnehmen. Auf diese Weise kann auf aufwendige Wendepunkte auf den Baugrundstücken verzichtet werden, was zu einer Flächeneinsparung führt. In der südwestlichen GE<sub>3</sub>-Fläche wurde eine Trasse mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten lediglich zur hinteren Erschließung der Gewerbegrundstücke festgesetzt.“*

In den *Gewerbegebieten* sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Eine genauere Definition der im *Sondergebiet* zulässigen Nutzungen, welche über die Zweckbestimmung hinausgeht, enthält der Bebauungsplan Nr. 82, 2. Änderung nicht.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in den Gewerbegebieten durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt, im Sondergebiet durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit.

In den *Gewerbegebieten* sind Grundflächenzahlen von 0,6 festgesetzt, im *Sondergebiet* eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche enthält der rechtswirksame Bebauungsplan nicht. Sowohl in den *Gewerbegebieten* als auch im *Sondergebiet* ist eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Eine maximale Höhe baulicher Anlagen ist hingegen nur in den Gewerbegebieten geregelt. Sie beträgt 22 m ü. NN.

Die **Bauweise** ist in den Baugebieten nicht geregelt. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** bilden große zusammenhängende Flächen, die zur Fläche für Bahnanlagen einen Abstand von 9,0 m, zur Wasserfläche einen Abstand von 8,0 m und zu den Pflanzflächen Abstände von 1,5 m bis 3,0 m aufweisen.

Im Bereich der festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** sind Laubgehölze der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Silberweide (*Salix alba*) zu pflanzen. Im Bereich der **Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen** sind Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm mit einem maximalen Pflanzabstand von 5 m zu pflanzen bzw. zwischen der vorhandenen Bepflanzung zu ergänzen.

Die textlichen Festsetzungen regeln in Bezug auf den Ottersberger Moorgraben zudem, dass die Nordseite des Grabens im Bereich der angrenzenden Gewerbegebiete mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Silberweide (*Salix alba*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Aschweide (*Salix cinerea*), Ohrchenweide (*Salix aurita*) und Wasserschneeball (*Viburnum opulus*) zu bepflanzen ist. Diese Maßnahme stellt laut textlicher Festsetzung Nr. 17 des Bebauungsplanes Nr. 82 eine Ausgleichmaßnahme zur Kompensation der durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft dar.

Des Weiteren ist über die textlichen Festsetzungen geregelt, dass das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken entsprechend den jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften schadlos zu versickern ist.

Der Bebauungsplan Nr. 82, 2. Änderung enthält zudem umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz. Diese gliedern sich wie folgt:

1. Schallschutzmaßnahmen für die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Flächenbezogene Schalleistungspegel in den Gewerbegebieten zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung
3. Passiver Schallschutz für Wohngebäude im Bereich der "Bauflächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Vorbelastung durch Verkehrslärm - Eisenbahn) erforderlich sind"

Zu 1: Um für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einen hinreichenden Schallschutz in Bezug auf den Gewerbelärm sicherzustellen, enthält der rechtswirksame Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

*„Für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist bei Bauantragsstellung u. a. nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. Ziffer 2.3.2.1 b) der TA-Lärm 0,50 m vor dem geöffneten Fenster von Wohn- und Schlafräumen, auch hinsichtlich der festgesetzten nachbarlich möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel, eingehalten werden. Außerdem ist Schallschutz gem. DIN 4109 Ziff. 5 nachzuweisen.“*

Zu 2: Um einen hinreichenden Schutz vor Lärmimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten wurden die Gewerbegebiete in drei Bereiche gegliedert (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>) und diesen Bereichen die folgenden flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet.

	<b>tagsüber</b>	<b>nachts</b>
GE <sub>1</sub>	60 dB (A)	40 dB (A)
GE <sub>2</sub>	62 dB (A)	50 dB (A)
GE <sub>3</sub>	60 dB (A)	55 dB (A)

Zu 3: Um für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in der Nähe der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Bremen – Hamburg einen hinreichenden Schallschutz in Bezug auf den Bahnlärm sicherzustellen, enthält der rechtswirksame Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

*„Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Ziff. 5 für den Neubau von Wohnungen bzw. den Ersatz von Bauteilen an Wohngebäuden vorzusehen.*

*In dem Bereich 1 müssen Außenbauteile für den Lärmpegelbereich V, in dem Bereich 2 für den Lärmpegelbereich IV bemessen sein. Für lärmgeschützte Bereiche ist jeweils ein um eine Stufe geringerer Lärmpegelbereich anzusetzen. Schlafräume sind mit einer zusätzlichen Schalldämmlüftung mit Gebläse auszustatten.“*

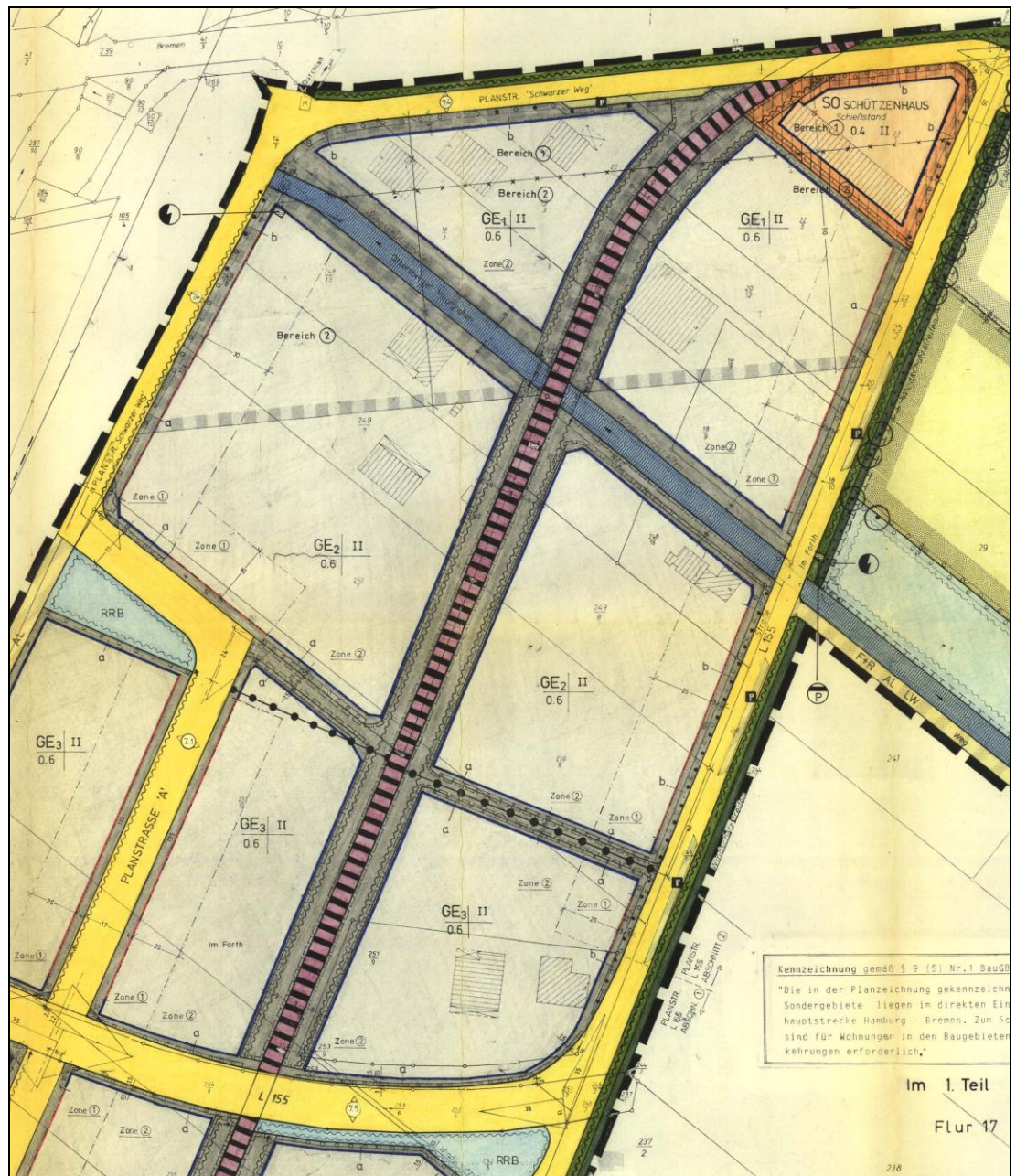


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof“ (unmaßstäblicher Ausschnitt)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 82 wurde zwischenzeitlich weitestgehend realisiert, d. h. die Bebauung ist erfolgt. Lediglich im Süden des Gewerbegebietes Ottersberg-Bahnhof stehen noch Bauflächen zu Verfügung. Hier wurden zudem die Erschießungsmaßnahmen noch nicht vollständig umgesetzt. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung.

Derzeit sind im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes unterschiedliche Betriebe ansässig, u. a., ein Melktechnikhandel- und Servicebetrieb, ein Landmaschinenhandel, Kfz-Werkstätten, ein Busunternehmen, die Raiffeisen-Warengenossenschaft, eine Tischlerei, ein Holzhandel sowie der gemeindeeigene Bauhof sowie eine Lager- und Fahrzeughalle des

Elektrizitätswerkes-Ottersberg. Südlich der Landesstraße 155 sind Betriebe wie eine Kfz-Werkstatt, eine Tischlerei, eine Spedition sowie ein Großhandel für Bauelemente vorhanden. Teilweise ist eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung gegeben.

Westlich, südlich und überwiegend östlich des Gewerbegebietes erstreckt sich die freie Landschaft, die durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet ist. Westlich der Gewerbegebietes überwiegt die Grünlandnutzung, östlich hingegen die Ackernutzung. Südlich ist in einer Entfernung von etwa 250 m zum Gewerbegebiet eine größere Waldfläche vorhanden. Direkt nördlich des Gewerbegebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen – Hamburg an die sich nördlich Ackerflächen anschließen.

Der Ortsrand der Ortschaft Ottersberg verläuft nordöstlich und östlich des Gewerbegebietes in einem Abstand von etwa 150 m bis 250 m zum Gewerbegebiet. Lediglich an der nordöstlichen Ecke des Gewerbegebietes grenzt der Siedlungsbereich direkt an das Gewerbegebiet an. Die Bebauung des Ortsrandes weist teilweise eine gemischte und teilweise eine Wohnbebauung auf. Typische dörfliche Strukturen mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht mehr gegeben. Der Bahnhof Ottersberg befindet sich etwa 300 m nordöstlich des Gewerbegebietes.

Der im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes gelegene Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst Teilflächen mehrerer Betriebsgrundstücke, einen Teilbereich des Grundstückes des Schützenvereins, einen Abschnitt des Ottersberger Moorgrabens, eine Brachfläche, die sich durch das Gewerbegebiet zieht, sowie öffentliche Flächen im Straßenraum. Die gewerblich genutzten Grundstücke zeichnen sich durch großvolumige Gebäude sowie Fahr- und Lagerflächen aus. Der Ottersberger Moorgraben stellt sich als typischer gradliniger Graben mit Regelprofil dar. Das Gewerbegebiet wird von Baumreihen durchzogen und weist kleinere Grünflächen auf. Die Brachfläche (Fläche für Bahnanlagen) weist eine durch Sukzession entstandene Ruderalvegetation mit jungen Gehölzen auf.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine Nutzbarmachung der vorhandenen Brachfläche im Gewerbegebiet. Die Fläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als *Fläche für Bahnanlagen* festgesetzt, da ursprünglich geplant war, das Gewerbegebiet mit einem Gleis zu erschließen. Eine entsprechende Erschließung wurde allerdings seit Erlangung der Rechtskraft im Jahr 1996 bisher nicht umgesetzt und ist aus Sicht des Fleckens mangels Nachfrage der ansässigen Betriebe auch weiterhin langfristig nicht erforderlich. Aus diesem Grund ist es Ziel des Fleckens, den ansässigen Betrieben diese Fläche als gewerblich nutzbare Fläche zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es ist vorgesehen, die *Fläche für Bahnanlagen* als *Gewerbegebiet* festzusetzen und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend anzupassen. Des Weiteren befinden sich in Bereichen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan als *mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* festgesetzt sind, öffentliche Straßen. Es ist daher ebenfalls Ziel des Fleckens, diese Bereiche entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als *Straßenverkehrsflächen* festzusetzen.

## 7. INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 2. Änderung vorgenommen:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die *Fläche für Bahnanlagen* wird teilweise als *Gewerbegebiet* (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>) festgesetzt. Die textliche Festsetzung zu den in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen wird überwiegend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die im Ursprungsbebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebs-

personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82. Die Ergebnisse der zweiten Schallimmissionsprognose (vgl. Anhang II) zeigen, dass der Änderungsbereich durch die Immissionen des Bahnverkehrs stark belastet ist. Daher wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Zwei vorhandene Wohngebäude befinden sich zu einem Teil im Plangebiet. Für diese Gebäude ist weiterhin ein Bestandschutz gegeben.

Das *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schützenhaus mit Schießständen“* wird geringfügig erweitert. Die Festsetzung wird an das Flurstück des Schützenvereins angepasst. Die Erweiterungsfläche war im rechtswirksamen Bebauungsplan als *Fläche für Bahnanlagen* und *Gewerbegebiet* festgesetzt. Eine genauere Definition der im *Sondergebiet* zulässigen Nutzungen, welche über die Zweckbestimmung hinausgeht, enthält der rechtswirksame Bebauungsplan nicht. Daher wird auch im vorliegenden Plan auf eine entsprechende Definition verzichtet.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

In den *Gewerbegebieten* werden weiterhin Grundflächenzahlen von 0,6 festgesetzt, im *Sondergebiet* eine Grundflächenzahl von 0,4. Sowohl in den *Gewerbegebieten* als auch im *Sondergebiet* wird zudem weiterhin eine II-Geschossigkeit festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird die bisher festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 22 m ü. NN übernommen.

## 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete werden so angepasst, dass die bisher beidseits der *Fläche für Bahnanlagen* gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr zusammengelegt werden. Zur festgesetzten *Wasserfläche* des Ottersberger Moorgrabens halten die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin einen Abstand von 8 m ein, um die Gewässerrandbereiche vor Bebauung zu schützen. Zu den neuen Verkehrsflächen werden Mindestabstände von 3 m festgesetzt. Ansonsten werden die Abstände aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, so dass die Baugrenzen der vorliegenden Planung an die Baugrenzen der angrenzenden Flächen, innerhalb derer weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 2. Änderung gelten, anschließen. Diese Festsetzungen haben das Ziel einer möglichst flexiblen, effektiven, gewerblichen Nutzung der bisher als *Fläche für Bahnanlagen* festgesetzten Bereiche zu ermöglichen.

Die Bauweise ist in den Baugebieten im Ursprungsbebauungsplan nicht geregelt. Dementsprechend wird auch im Rahmen der vorliegenden Planung auf eine entsprechende Regelung verzichtet.

## 7.4 Straßenverkehrsflächen

Die Flurstücke der öffentlichen Straßen Forthweg und Hinter dem Forth werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Diese Flächen sind im Ursprungsbebauungsplan als *Gewerbegebiete* überlagert durch *mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Straßen Forthweg und Hinter dem Forth in die Landesstraße 155 werden teilweise bisher als *Gewerbegebiet* und *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen* festgesetzte Bereiche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um öffentliche Flächen, innerhalb derer entweder bereits Gehölze vorhanden sind oder eine Umsetzung der Pflanzung nicht mehr Ziel des Fleckens ist, da die Einmündungsbereiche gut einsehbar sein sollen.

## 7.5 Wasserflächen

Der Ottersberger Moorgraben wird weiterhin als Wasserfläche festgesetzt. Im Bereich des Grabens wird zudem der bisher als Fläche für Bahnanlagen festgesetzte Bereich entsprechend der übrigen Grabenfläche als Wasserfläche festgesetzt. Eine Bepflanzung des Grabens im Bereich der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete ist weiterhin erforderlich (vgl. 7.6).

## 7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* werden in die vorliegende Planung nicht übernommen, da der Flecken eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbegebiete ermöglichen möchte und eine hinreichende Durchgrünung bereits gegeben ist.

Die bisher als *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen* festgesetzten Bereiche werden teilweise als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, da innerhalb dieser Bereiche keine Gehölze vorhanden sind. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Die textliche Festsetzung zur Bepflanzung des Moorgrabens im Bereich der angrenzenden Gewerbegebiete wird übernommen. Die Bepflanzung des Moorgrabens dient dazu ihn als Gliederungselement in der Landschaft und innerhalb des Gewerbegebietes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Bepflanzung nördlich des Moorgrabens, die im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichmaßnahme festgesetzt wurde, ist somit weiterhin durchzuführen. Um sicherzustellen, dass dies tatsächlich erfolgt, wird der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer als Verantwortlicher festgesetzt, der Umsetzungszeitpunkt ist geknüpft an die Genehmigung des jeweiligen Bauvorhabens bzw. die Fertigstellung des Rohbaus.

Da eine Bepflanzung künftig auch im Bereich der ursprünglichen Fläche für Bahnanlagen erforderlich ist, erhöht sich die Kompensationsleistung geringfügig.

## 7.7 Öffentliche Grünfläche

Im Süden des Plangebietes wird ein bisher als *Gewerbegebiet, Fläche für Bahnanlagen und Straßenverkehrsfläche* festgesetzter Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche im Eigentum des Fleckens, die an die Landesstraße 155 angrenzt. Die Fläche stellt sich derzeit als Grünfläche mit einer Baumreihe dar. Da die Fläche als Grünfläche erhalten bleiben soll, wird sie entsprechend festgesetzt.

## 7.8 Immissionsschutz

Um beurteilen zu können, ob bei einer Übernahme der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (in den Bereichen, die nunmehr zusätzlich als Gewerbegebiet festgesetzt werden) weiterhin im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. Anhang I). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die an den nächstgelegenen Immissionsorten hervorgerufenen Beurteilungspegel bzw. Immissionsanteile tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreiten. Damit ist sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans durch Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umweltauswirkungen auftreten. Die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet tragen nicht relevant zur Gesamtbelastung bei. Aus diesem Grund werden die ursprünglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die zusätzlich als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose an die aktuelle Genehmigungspraxis angepasst.

Die Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung lauten wie folgt:

2.1 Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 unter Mitwindbedingungen ermittelt. Die Berechnungen erfolgten nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Die Quellhöhe der Flächenquellen wird mit  $h_Q=4,0$  m über Gelände berücksichtigt.

2.2 In der vorgegebenen GE-Fläche dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die

folgenden flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

	Größe in m <sup>2</sup>	tagsüber	nachts
GE 1	4.898	60 dB (A)	40 dB (A)
GE 2	7.879	62 dB (A)	50 dB (A)
GE 3	6.361	60 dB (A)	55 dB (A)

2.3 Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und / oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende Immissionsanteil LIA an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

2.4 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionsanteile einhalten.

2.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

2.6 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ [dB]		
maßgeblicher Außenlärmpegel [dB (A)]	Lärmpegelbereich	Büroräume u. ä.
66 - 70	IV	35
71 - 75	V	40
76 - 80	VI	45
> 80	VII	50

Die Festsetzung Nr. 2.3 beschreibt, dass für die Berechnung der jeweiligen Betriebsemissionen zunächst die gesamte Betriebsfläche heranzuziehen ist. Flächen mit einem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern oder Grünflächen sind bei der Berechnung nicht zu beachten.

Im Zuge des Schallgutachtens wurden in Kapitel 5, Tabelle 3, die Schalleistungspegel für die GE 1 bis GE 3 ermittelt, wie sie in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzt sind.

Zur Überprüfung, ob die ermittelten Schallkontingente eingehalten werden können, wird dann der Immissionsanteil der einzelnen Betriebe an allen maßgeblichen Immissionsorten, wie sie im Schallgutachten (Geräuschimmissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 05.07.2016)“, welches als Anhang A Bestandteil der vorliegenden Begründung ist, berechnet. Zusätzlich wird dann geprüft, ob die entsprechenden Schalleistungspegel, (siehe Tabelle 2 der textlichen Festsetzung) sowie die Immissionswerte an den einzelnen Immissionsorten eingehalten werden können.

Die Festsetzung Nr. 2.4 verdeutlicht, dass, wie zuvor genannt, ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn die berechneten Beurteilungspegel an allen Immissionsorten die dort vorgesehenen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Die Beurteilungspegel werden, wie in Kapitel 6.2 des Schallgutachtens angeführt errechnet. Sollte sich hierbei ein Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten ergeben, welche die Vorgaben der TA Lärm, wie sie in Tabelle 2 des Kapitels 4.2 des Schallgutachtens angeführt sind, um 15 dB unterschreiten, so erfüllt ein solches Vorhaben auch dann die schalltechnischen Vorgaben.

Eine zweite Geräuschimmissionsprognose (vgl. Anhang II) hat des Weiteren ergeben, dass bezogen auf die Schallimmissionen des Bahnverkehrs der für Gewerbegebiete heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 am Tag in Teilen des Plangebietes und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten wird. Im vorliegenden Fall liegen die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr sogar insbesondere im Nachtzeitraum bereits im Bereich der Gesundheitsgefährdung. Die Untersuchung empfiehlt daher, eine Wohnnutzung im Plangebiet auszuschließen. Für Büroräume sollten zudem passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden. Die Festsetzungen wurden entsprechend der Empfehlung formuliert.

## 7.9 Entwässerung

Die folgende textliche Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unverändert übernommen.

*„Das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken ist entsprechend den jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften schadlos zu versickern.“*

Im genehmigten Bestand erfolgt eine entsprechende Entwässerung bereits, daher wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung weiterhin möglich ist.

## 7.10 Aufhebung der mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die im Bebauungsplan Nr. 82, 2. Änderung festgesetzten *mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* werden nicht in die vorliegende Planung übernommen. Die Flächen sollten der möglichst vielfältigen Nutzung des Gewerbegebietes durch die Anliegerfirmen dienen. Gleichzeitig sollten die Flächen als hintere Grundstückerschließung fungieren und insbesondere den abfahrenden Verkehr aus den Gewerbegrundstücken aufnehmen. Aufgrund der Rücknahme der *Fläche für Bahnanlagen* sind teilweise auch die *mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* überflüssig geworden. Überdies hat sich erwiesen, dass eine städtebauliche Regelung der innerbetrieblichen Verkehre nicht notwendig ist. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend gewährleistet. Die Straßen Forthweg und Hinter dem Forth befinden sich allerdings im Bereich der ursprünglich festgesetzten *mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen*. Diese Bereiche werden entsprechend Ihrer Nutzung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt (vgl. 7.5).

### Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht

Gewerbegebiet (GE <sub>1</sub> )	4.898 m <sup>2</sup>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>41 m<sup>2</sup></i>
Gewerbegebiet (GE <sub>2</sub> )	7.879 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE <sub>3</sub> )	6.361 m <sup>2</sup>
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schützenhaus mit Schießständen“	714 m <sup>2</sup>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>40 m<sup>2</sup></i>
Straßenverkehrsfläche	2.029 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	1.177 m <sup>2</sup>

Wasserfläche	377 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>23.435 m<sup>2</sup></b>

## 8. STÄDTEBAULICHE 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.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** zeigt das Plangebiet aufgrund der bestehenden und bereits zulässigen Bebauung (Biotoptypen: Gewerbegebiet (OGG), Gleisanlage (OVE), (Wertstufe I)) überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Lediglich den *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen* sowie den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* und den Pflanzbereichen am Ottersberger Moorgraben (Biotoptypen: Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA), Baumhecke (HFB) und Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS), (Wertstufe III )) kommt eine allgemeine Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Diese Pflanzmaßnahmen wurden bisher überwiegend nicht umgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan wurden zu diesen Flächen folgende Ausführungen und Festsetzungen getroffen.

Für die entlang der Straße Hinter dem Forth angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, welche mit der Kennzeichnung „a“ im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt sind, regelt die textliche Festsetzung Nr. 11.1, dass eine seitliche Bepflanzung der Grundstücksgrenzen erfolgen soll. Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes führt zu diesen Flächen aus, dass in den mit „a“ gekennzeichneten Pflanzstreifen in den Gewerbegebieten Heisterpflanzungen aus Erle, Eiche und Silberweiden durchzuführen sind.

Im Einmündungsbereich der Straßen Forthweg und Hinter dem Forth in die Landesstraße 155 wurden im Bebauungsplan Nr. 82 zusätzlich Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Diese Flächen wurden mit „b“ gekennzeichnet und laut der textlichen Festsetzung Nr. 11.1 sollten hier Winterlinden als Hochstämme mit einem maximalen Pflanzabstand von 5 m gepflanzt werden bzw. waren die vorhandenen Bepflanzungen zu ergänzen. Bei Grundstückseinfahrten betrug der Pflanzabstand maximal 10 m.

Die Begründung führt zur textlichen Festsetzung Nr. 11 und 12 weiterhin aus, dass, um das Regenwasser an Ort und Stelle versickern zu können, offene Versickerungsmulden in einer Breite von 3 m mit einer begleitenden Bepflanzung auf einer Breite von 2 m durch Erlen, Silberweiden und Eichen, angelegt werden soll. Diese Festsetzungen dienen demnach der inneren Gliederung des Gewerbegebiets sowie der Durchgrünung.

Da es sich bei diesen Festsetzungen um umweltrelevante Festsetzungen des B-Planes handelte, wurden diese im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen angesehen.

Da die genannten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in erster Linie der inneren Durchgrünung dienen, werden *die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* in die vorliegende Planung nicht übernommen, wie in Kapitel 7.6 dargestellt, da der Flecken eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbegebiete ermöglichen möchte und eine hinreichende Durchgrünung bereits gegeben ist.

Ebenso werden im vorliegenden Bebauungsplan die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen* im Einmündungsbereich der Straßen Forthweg und Hinter dem Forth in

die Landesstraße 155 festgesetzte Bereiche überplant und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, siehe Kap. 7.4. Hierbei handelt es sich um öffentliche Flächen, innerhalb derer entweder bereits Gehölze vorhanden sind oder eine Umsetzung der Pflanzung nicht mehr Ziel des Fleckens ist, da die Einmündungsbereiche gut einsehbar sein sollen.

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei den benannten Flächen zwar um Pflanzflächen, die ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen im Ursprungsbebauungsplan mit angenommen wurden, deren Umsetzung genau in den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bereichen jedoch nicht notwendig ist, da sie einer Durchgrünung und Einfassung des Gebietes dienen. Eine Verschiebung dieser Pflanzmaßnahmen ist demnach städtebaulich vertretbar.

Der Verzicht auf die Übernahme von Teilen dieser Bereiche im Zuge der vorliegenden Planung, auch wenn die Anpflanzungen größtenteils nicht umgesetzt wurden, ist dennoch als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Dem gegenüber ist jedoch zu berücksichtigen, dass am Ottersberger Moorgraben auch innerhalb des ursprünglich als Fläche für Bahnanlagen festgesetzten Bereichs zukünftig eine Bepflanzung vorzunehmen ist und eine öffentliche Grünfläche im Bereich einer Fläche, die bisher als *Gewerbegebiet*, *Fläche für Bahnanlagen* und *Straßenverkehrsfläche* ausgewiesen war, festgesetzt wird. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus. Zudem kann die Festsetzung der Grünfläche sowie die zukünftige, umfangreichere Bepflanzung am Ottersberger Moorgraben als entsprechender Ausgleich für den Wegfall der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen* angesehen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Gewerbegebiet besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die **biologische Vielfalt**. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Dem Plangebiet kommt zudem eine geringe Bedeutung für das **Ortsbild** zu, da es sich um ein typisches neuzeitliches Gewerbegebiet mit großvolumigen Gebäuden, Lager und Fahrflächen handelt. Da sich das Plangebiet innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes befindet, können zudem negative Wirkungen auf das Landschaftsbild der näheren Umgebung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser sowie Klima / Luft** können ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich der zulässige Versiegelungsgrad insgesamt verringert. Durch die Festsetzung der neuen Straßenverkehrsflächen ergibt sich eine zusätzlich zulässige Versiegelung von etwa 374 m<sup>2</sup>. (Teilbereiche der festgesetzten Straßenverkehrsflächen waren ursprünglich bereits als Straßenverkehrsflächen oder als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Teilbereiche ist derzeit bereits eine 100%ige Versiegelung zulässig.) Durch die Festsetzung der Fläche für Bahnanlagen als Gewerbegebiet, Sondergebiet, Wasserfläche, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche ergibt sich demgegenüber rechnerisch eine Entsiegelung von etwa 883 m<sup>2</sup>. Insgesamt führt die vorliegende Planung somit zu einer Entsiegelung von etwa 509 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich somit lediglich durch den Verzicht auf die Übernahme der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie von Teilbereichen der *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen*. Hierbei handelt es sich jedoch um eine relativ kleinflächige Pflanzfläche und eine hinreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes ist weiterhin gegeben ist. Bestehende Kompensationsmaßnahmen sind zudem von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die Festsetzung der Grünfläche sowie die zukünftige, umfangreichere Bepflanzung am Ottersberger Moorgraben kann zudem als entsprechender Ausgleich für den Wegfall der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie *Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen* angesehen werden.

Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der benannten Beeinträchtigungen 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**. Dabei ist nunmehr nicht der planungsrechtliche Ausgangszustand, sondern die tatsächlich vorkommenden Lebensraumstruktur zu Grunde zu legen. Aufgrund der nicht erfolgten baulichen Umsetzung der zulässigen Bahnanlage ergibt sich eine schmale, lineare Struktur, die keiner spezifischen Nutzung unterlag und insofern als Brache angesprochen werden kann. Bedingt durch die im Plangebiet stockenden Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind, sowie die Gehölze am Ottersberger Moorgraben kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die geringe Größe des Plangebietes, die eingeschränkte Vielfalt sowie die durch die gewerbliche Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ergibt sich, dass die möglicherweise im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigenden Bäume im Geltungsbereich nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September zu fällen sind, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermausarten handelt sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze entlang der Gewerbegrundstücksgrenzen können zudem ein Potential als Leitelement sowie als Quartiersbaum aufweisen, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist daher vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes der Baum auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Verden abzustimmen.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stehen somit der Planung insgesamt nicht entgegen.

## 8.2

### Wasserwirtschaft

Folgende textliche Festsetzung zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser des Bebauungsplanes Nr. 82, 2. Änderung wird in die vorliegende Planung übernommen.

*„Das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken ist entsprechend den jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften schadlos zu versickern.“*

Im genehmigten Bestand erfolgt eine entsprechende Entwässerung bereits, daher wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung weiterhin möglich ist. Diesbezüglich ist die Erschließung somit sichergestellt.

### 8.3 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Flecken und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen. Die ordnungsgemäße Erschließung kann somit sichergestellt werden.

Es werden zudem keine Abfälle oder Abwässer erzeugt, die nicht über die zentrale Abwasserentsorgung bzw. die kommunale Abfallentsorgung abgeführt werden können.

### 8.4 **Wirtschaft**

Die Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung der bisher als Fläche für Bahnanlagen festgesetzten Bereiche wirkt sich durch neue Nutzungsmöglichkeiten für die anliegenden Betriebe positiv auf die Wirtschaft aus.

### 8.5 **Verkehr**

Der überörtliche Verkehr ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, da die Änderungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Verkehre erzeugen werden. Es werden lediglich geringfügige Erweiterungen der Betriebsflächen bestehender Betriebe ermöglicht. Hierdurch wird kein zusätzlicher Verkehr im relevanten Maß erzeugt.

### 8.6 **Immissionsschutz**

Um beurteilen zu können, ob bei einer Übernahme der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (in jenen Bereichen, die nunmehr zusätzlich als Gewerbegebiet festgesetzt werden) weiterhin im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. Anhang I). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Immissionswerte bei einer entsprechenden Übernahme weiterhin eingehalten werden. Die vorliegende Planung enthält entsprechende Regelungen.

Die zweite Geräuschimmissionsprognose (vgl. Anhang II) hat des Weiteren ergeben, dass bezogen auf die Schallimmissionen des Bahnverkehrs der für Gewerbegebiete heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 am Tag in Teilen des Plangebietes und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten wird. Im vorliegenden Fall liegen die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr sogar insbesondere im Nachtzeitraum bereits im Bereich der Gesundheitsgefährdung. Die Untersuchung empfiehlt daher, eine Wohnnutzung im Plangebiet auszuschließen. Für Büroräume sollten zudem passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden. Die Festsetzungen wurden entsprechend der Empfehlung formuliert.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit hinreichend berücksichtigt.

## 9. **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass die Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen.

### **Besonderer Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind zu beachten. Demnach ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze, auch der nicht besonders störungsempfindlichen Arten, zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Soweit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vogelarten gefunden werden, ist eine Fällung lediglich nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Verden) zulässig.

#### **10. SONSTIGE HINWEISE / RECHTSFOLGEN**

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.



---

**Anhang I** 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof  
Geräuschimmissionsprognose (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand:  
05.07.2016)

---

**Anhang II:** 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof  
Geräuschimmissionsprognose zu Schienenverkehrsgeräuschen (Müller-BBM  
GmbH, Hamburg, Stand: 11.08.2016)